

Repnr.: 1184
Datum: 23/12/2016

AFSCHRIFT

STATUTEN

2016/8138

STATUTEN VAN HET COMPLEX

CUST'O

**ALBERT I-LAAN 54-56
8670 KOKSIJDE (OOSTDUINKERKE)**

Het jaar tweeduizend en zestien.

Heden op drieëntwintig december.

Voor mij, meester Hélène DUSSELIER, notaris ter standplaats Meulebeke;

ZIJN VERSCHENEN:



—Hierna ook genoemd "de grondeigenaar".

—Hierna ook genoemd "de promotor".

—Deze sub 1° en 2° beide samen hierna ook genoemd "comparanten".

Comparanten aanzochten mij volgende verklaringen authentiek vast te stellen:

HOOFDSTUK I. BASISAKTE

=====

1. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

Gemeente KOKSIJDE – vierde afdeling – Oostduinkerke 2:

Een af te breken schoolgebouw, aan de Albert I-Laan, ten kadaster gekend in de sectie F, deel van nummers 0183 E P0000 en 0183 S P0000, met een oppervlakte volgens meting van duizend vijfhonderd drieëntwintig vierkante meter (1523 m²), zijnde lot één van hierna vermelde verkaveling en met als gereserveerd perceelsidentificatienummer: 0183 T P0000.

METINGSPLAN:

Voorschreven onroerend goed werd aangeduid als lot één op een grondplan opgemaakt door de heer Philip Derck, landmeter-expert te Veurne, op 29 januari 2016, welk plan gehecht is gebleven aan de akte verleden voor notaris Vincent Van Wallegghem te Koksijde (Sint-Idesbald) op 26 augustus 2016, overgeschreven op 1 september 2016 op het hypotheekkantoor te Veurne, referte 66-T-01/09/2016-06496.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 38502-10242 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

VERKAVELINGSAKTE:

Voorschreven onroerend goed maakt deel uit als lot één van een verkaveling goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de betrokken gemeente op 5 oktober 2015 (referentienummer Stedenbouw VK-38014/17843/V/V0903/1), waarvan de verkavelingsakte verleden is voor notaris Vincent Van Wallegghem te Koksijde (Sint-Idesbald) op 22 april 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 28 april daarna, referte 066-T-28/04/2016-03111.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

De af te breken school werd aangekocht door de naamloze

2. AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING – TOESTEMMING TOT BOUWEN

De voornoemd, verklaart blijkens akte verleend voor notaris Xavier De Maesschalck te Oostende op 26 augustus 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Veurne op 31 augustus 2016, referte 66-T-31/08/2016-06466, een recht van opstal met verzaking aan het recht van natrekking te hebben verleend aan de voornoemd, hierna letterlijk weergegeven:

“IV. RECHT VAN OPSTAL

A/ ALGEMENE UITEENZETTING BETREFFENDE HET PROJECT

Op voormelde percelen eigendom van de comparante onder A) zal de comparante sub B) een onroerend complex oprichten of laten oprichten, dat haar in volle eigendom zal toebehoren.

B/ BOUWTOELATING – VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De comparante onder A) verklaart te verzaken aan het recht van natrekking en bouwtoelating te geven aan de comparante onder B) op voorschreven gronden.

Het afstand van recht van natrekking en de bouwtoelatingen worden verstrekt onder volgende voorwaarden:

a/ het voormelde recht van opstal wordt kosteloos, doch zonder begiftigingsinzicht gevestigd en is in het belang van beide partijen aangegaan, teneinde, ieder in zijn specialiteit, bij te dragen tot de ontwikkeling van het project, voor een periode van tien (10) jaar ingaande op heden.

b/ de gebouwen, werken en beplantingen die door de promotor-bouwheer, comparante onder B), tijdens de duur van zijn opstalrecht worden opgericht, blijven zijn eigendom zolang het recht van opstal duurt.

c/ alle voorschriften van staat, provincie en gemeente, als tevens van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, en van de bestaande erfdienstbaarheden, zullen door de opstalhouder dienen nageleefd te worden, zonder enig verhaal -om welke reden ook- tegen de grondeigenaar.

d/ alle hoegenaamde lasten en taksen naar aanleiding van of tijdens het oprichten van het gebouw en betreffende het op te richten gebouw zijn uitsluitend voor rekening van de promotor-bouwheer, comparante onder B).

e/ tegenwoordige toelating tot bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de grondeigenaars om welke reden ook in het gedrang kunnen brengen.

f/ de bouwheer zal alleen verantwoordelijk zijn voor de opbouw van het onroerend complex, alle tussenkomsten van de grondeigenaar uitdrukkelijk uitgesloten zijnde,



terwijl alle veroordelingen betreffende de opbouw en de afwerking van het onroerend complex die zouden kunnen uitgesproken worden ten nadele van de grondeigenaar door de promotor-bouwheer zullen moeten betaald worden.

g/ aan het opstalrecht zal van rechtswege een einde komen hetzij door het verstrijken van de termijn waarvoor het gevestigd werd, hetzij door vermenging die het gevolg is van de gelijktijdige overdacht door de promotor-bouwheer, comparante onder B) van de bij een perceel horende constructies en door de grondeigenaar, comparante onder A) van de bijhorende grond(aandelen).

Bij het verstrijken van de termijn van het opstalrecht verkrijgt de grondeigenaar, comparante onder A), de eigendom van de constructies, welke nog niet volledig eigendom geworden zijn van derden, mits de grondeigenaar, comparante onder A), een vergoeding betaalt die zal worden vastgesteld in onderling overleg, en bij gebrek aan akkoord door een deskundige die in onderling overleg tussen partijen wordt aangeduid. Indien partijen geen akkoord vinden omtrent de identiteit van de aan te duiden deskundige, zal de deskundige worden aangesteld door de rechtbank, op verzoek van één van de partijen.

Het hiervoor verleende opstalrecht zal verder van rechtswege vervallen en het recht van natrekking zal van rechtswege herleven ingeval van faillissement van of aanvraag van gerechtelijke reorganisatie door de promotor-bouwheer, comparante onder B), zonder dat enige vergoeding te betalen is door de grondeigenaar, comparante onder A).

In alle gevallen van verval van het opstalrecht en herleving van natrekking zal dit slechts betrekking hebben op deze delen van de constructies, welke nog niet volledig eigendom geworden zijn van derden.

h/ voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen partijen naar de bepalingen van voormelde opstalwet van 10 januari 1984.

Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig bevonden zouden worden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet.

Verkoop:

Het is de bedoeling van de partijen om de constructies en de grond gezamenlijk te verkopen. De promotor-bouwheer, comparante onder B) verklaart dat zij de bedoeling heeft de hem toehorende constructies te vervreemden, hetzij tijdens, hetzij na de oprichting.

Door de aankoop van de constructies en de bijhorende grond(aandelen) zal de toekomstige koper eigenaar worden van zowel grond als constructies en dooft onderhavig recht van opstal uit door vermenging.

De grondeigenaar, comparante onder A) geeft meteen de toelating aan de promotor-bouwheer, comparante onder B) om geheel of ten dele aan het geheel of gedeeltelijk genot der rechten die aan deze laatste hier verleend werden, te verzaken ten voordele van zulkdanige personen zijner keuze en namelijk ten voordele van toekomstige kopers.

De grondeigenaar, comparante onder A), verbindt er zich onherroepelijk toe de grond of grondaandelen, verbonden aan de door de promotor-bouwheer,

comparante onder B) verkochte constructies, eveneens over te dragen aan de verkrijgers overeenkomstig de tussen partijen afgesproken verdeelsleutel.

De grondeigenaar, comparante onder A) verbindt er zich tot slot onherroepelijk toe de notariële akte van overdracht te ondertekenen op eenvoudig verzoek van de promotor-bouwheer, comparante onder B) en mits volledige betaling van de verschuldigde prijs van de grond bij het verlijden van zelfde akte. "

3. ONDERWERPING AAN HET JURIDISCH STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van huidig complex tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen comparanten het complex te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door artikelen 577bis §9, 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg wordt het complex ingedeeld in een aantal privative delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privative delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privative delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privative kavel wordt overgedragen (of toebedeeld), en bestaan enerzijds uit de basisakte en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom.

Het algemeen reglement van mede-eigendom bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

3° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken; de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan; de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de Vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;

6° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

7° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

8° de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

Daarnaast wordt een bijzonder reglement van mede-eigendom voor de assistentiewoningen in onderhavige akte opgenomen.

Het reglement van mede-eigendom, zijnde het algemeen en bijzonder reglement tezamen, wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de



statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het complex vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden der vereniging van mede-eigenaars; deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

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

Er zal door promotor of door de eerste algemene vergadering eveneens een reglement van orde worden vastgesteld betreffende het genot van het complex en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het complex, waaronder in het bijzonder de assistentiewoningen, ook genaamd "Interne Afspraken Nota". Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het complex maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door comparanten verwezen: a) algemeen, 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; en b) bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING:

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor;
- 2° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie CUST'O, te Koksijde (Oostduinkerke), Albert I-Laan 54-56". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

AANGEHECHTE STUKKEN:

Comparanten overhandigen mij volgende bescheiden en plannen om te worden gehecht aan huidige akte, om samen met deze geregistreerd te worden na "ne varietur" door comparanten en mij notaris te zijn getekend geworden, alsook mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor:

1. een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27 juni 2016 door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Koksijde

(dossiernummer Gemeente: 38014/17843/B/2016/17043); samen met haar bijlagen;

2. alsmede de goedgekeurde plannen van het complex voorwerp dezer, opgemaakt door A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU, architect te B-8400 Oostende, Joseph Plateaustraat 3 en B-9000 Gent, Nekkersputstraat 160. Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst der statuten, en zijn de volgende:

- Plannr. B 1/6 de dato 15 april 2016: inplanting, omgevingsplan, liggingsplan, afbraakplan, terreinprofiel en kelder.

- Plannr. B 2/6 de dato 15 april 2016: gelijkvloers en eerste verdieping.

- Plannr. B 3/6 de dato 15 april 2016: tweede verdieping en derde verdieping.

- Plannr. B 4/6 de dato 15 april 2016: vierde verdieping en vijfde verdieping.

- Plannr. B 5/6 de dato 15 april 2016: technische verdieping en dakplan.

- Plannr. B 6/6 de dato 15 april 2016: gevels en sneden.

3. Een uitvoeringsplan opgemaakt door A1 Planning Architecten op 1 december 2016.

4. Een verdelingsplan van het ganse complex, dienstig voor prekadastratie, opgemaakt door Studiebureau Verhaeghe & Partners (8210 Loppem, Autobaan 5 bus 01.02).

5. Model exploitatieovereenkomst;

6. Model terbeschikkingstellingsovereenkomst;

7. Model schriftelijke overeenkomst voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.);

8. Met redenen omkleed verslag quotiteiten;

9. Interne Afspraken Nota (I.A.N.)

EVENTUELE WIJZIGINGEN DER PLANNEN:

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd, zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars, om een van de volgende redenen:

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren, zonder veranderingen aan te brengen aan de reeds verkochte privatieve kavels:

- a. Vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

- b. splitsing van kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke kavels, gesplitst naar goedgevoelen van de promotor, doch volgens dezelfde normen als de oorspronkelijke quotiteiten werden bepaald.

- c. wijziging van de binnenindeling van de kavels;

- d. mits toelating van de overheid: het oprichten van privatieve garages of autostandplaatsen in de vrije ruimte, van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan op de plannen gehecht aan de statuten of het bijbouwen van een deel of van delen aan het gebouw en ondermeer aan aanpalende eigendommen. Deze supplementaire verdiepingen en bijgebouwde



constructies zullen de uitsluitende eigendom van de promotor zijn en de verkrijgers doen van nu reeds voor in de toekomst, onherroepelijk afstand van het eventueel recht van natrekking dat in hun voordeel zou kunnen bestaan;

e. het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plannen gehecht aan de statuten;

f. het omvormen van gemene delen tot privatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en installaties;

g. het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privaat element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;

h. het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien;

i. en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, promotor of geburen;

j. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke toestand of tot om het even welke andere toestand die overeenstemt met de bouwtechniek.

De wijzigingen aan de plannen en aan de bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de andere eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten om welke reden ook.

Ingeval van uitvoering van wijzigingen, waarvan hierboven sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere wijzigende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte het plan met gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht of toebedeeld, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars en kunnen slechts geschieden tot bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Te dien einde zal promotor alle statutenwijzigingen kunnen laten opstellen, wederzijdse erfdienstbaarheden creëren, vrij alle lasten bedingen, gemene delen met elkaar verbinden, de verdeling der lasten hiervoor zelf bepalen, de aandelen in de gemene delen aanpassen.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door diegene die de werken laat uitvoeren. Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw; de mede-eigenaars zullen een minimum genotsderving moeten gedogen indien dergelijke werken worden uitgevoerd. Diegene die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen:

a) het aantal quotiteiten in de gemene delen reeds toegekend aan de diverse privatieve kavels, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het complex is voor vermeerdering of vermindering vatbaar; dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling der quotiteiten gediend hebben. Als voorbeeld wordt een gebouw van tien verdiepingen genomen, waar aan iedere verdieping honderd quotiteiten in de gemene delen werden toegekend, hetzij in totaal duizend quotiteiten. Indien er gedurende de opbouw van het complex een verdieping wordt toegevoegd die in oppervlakte identiek is aan de andere verdiepingen, dan zal er aan deze nieuwe verdieping eveneens honderd quotiteiten in de gemene delen worden toebedeeld; het totaal aantal quotiteiten zal aldus op duizend honderd quotiteiten gebracht worden. Er zal op dezelfde wijze tewerk gegaan worden maar dan omgekeerd, indien één of meer van de oorspronkelijk voorziene verdiepingen mocht komen te vervallen. Besluit: enkel het totaal aantal quotiteiten toebedeeld aan het complex, zal in dergelijk geval een wijziging kunnen ondergaan.

b) het behoort alleen de promotor toe om de nieuwe toekenning of de nieuwe verdeling van het aantal quotiteiten vast te stellen.

c) ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopvoorwaarden inzake de privatieve kavels reeds aangegaan met de diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan.

d) ingeval de incorporatie van gemene delen in privatieve delen niet meer dan twintig vierkante meter bedraagt, dan zal er geen wijziging aan de verdeling der gemene delen gebeuren.

VOLMACHT:

Te dien einde zullen de kopers van privatieve kavels, hierbij in de onderhavige akte en in hun respectievelijke aankoopakten, als voorwaarde van de verkoop, een onherroepelijke volmacht verlenen aan promotor, om hen, voor en tijdens de opbouw van het complex, te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele akten houdend een wijziging en/of een aanvulling van de statuten van huidig complex en, indien vereist, bij het stemmen ter zake op een algemene vergadering van de vereniging, zoals bedoeld onder voorgaande hoofding "eventuele wijziging der plannen". Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen deele mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven, tenzij mits voorafgaandelijk uitdrukkelijk akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

Promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het verkoopslastenboek, onverminderd hetgeen voormeld. De kopers van privatieve kavels zullen derhalve tevens, hierbij in de onderhavige akte en in hun respectievelijke aankoopakten, als voorwaarde van de verkoop, een onherroepelijke volmacht verlenen aan promotor om de bouwwerken op te richten en te beëindigen, de koper zal bijgevolg de onverdeelde quotiteiten van het terrein en/of de reeds opgerichte constructies ter beschikking van de promotor stellen; hij zal aan de promotor zijn medewerking verlenen telkenmale hij hierom wordt verzocht, zelfs bij gewone brief.

De promotor heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is aan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd



worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat promotor meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten die onder meer de Exploitant zoals hierna gedefinieerd zal leveren, verbeterd zouden worden of nog, in de mate dat promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare verträgen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en het verkoopslastenboek, zijn de bedingen van het verkoopslastenboek doorslaggevend. Op de maten van de plannen is slechts een minimale afwijking toegestaan.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDERING:

Comparanten verklaren geen zekerheid te geven over de mogelijkheid om op voorschreven grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Comparanten verklaren dat voor alle bestaande gebouwen regelmatig bouwvergunning werd afgeleverd voor zover hen betreft en dat zij geen kennis hebben van stedenbouwkundige overtredingen.

De gemeente Koksijde heeft de notaris bij brief van 10 oktober 2016 meegedeeld dat:

- de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;

- alle voormelde percelen gelegen zijn in een Zoekzone ikv Instandhoudingsdoelen;

- alle voormelde percelen gelegen zijn in een Beschermingszone voor grondwaterwinning.

- alle voormelde percelen begrepen zijn in volgende verordeningen:

- # Bouwverordening 2.22_1_1 – Verordening op het bouwen op de gemeente – gunstig door Gemeenteraad op 7 januari 1933.

- # Bouwverordening 2.31_5_1 – Wegen voor voetgangersverkeer – gunstig door Vlaamse Regering op 19 april 1997.

- # Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_3_1 – Hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater – gunstig door Vlaamse Regering op 1 oktober 2004.

- # Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_1_1 – Afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden – gunstig door Deputatie op 18 mei 2004.

- # Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_1_1 – Afsluitingen – gunstig door Deputatie op 24 juni 2004.

- # Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_4_1 – Openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven – gunstig door Vlaamse Regering op 8 juli 2005.

- # Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_6_1 – Overwelven van baangrachten – gunstig door de minister op 23 juli 2008.

- # Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_3_2 – Hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden

lozing van afvalwater en hemelwater – gunstig door Vlaamse Regering op 23 juni 2006.

Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_8_1 – Toegankelijkheid – gunstig door Vlaamse Regering op 5 juni 2009.

Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_9_1 – Aanplant en rooien/snoeien van houtige beplantingen – gunstig door Deputatie op 17 december 2009.

Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_10_1 – Woonkwaliteit – gunstig door Deputatie op 5 augustus 2010.

Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_1_2 – Afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden – gunstig door Gemeenteraad op 21 juni 2010.

Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_8_2 – Toegankelijkheid – gunstig door Vlaamse Regering op 4 december 2009.

Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_3_3 – Hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater – gunstig door Vlaamse Regering op 10 september 2010.

Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_12_1 – Parkeerplaatsen en fietsenstallingen – gunstig door Deputatie op 5 december 2013.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel, waarvan comparanten erkennen een exemplaar te hebben ontvangen:

1. dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:

- stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure – CODEX 2009 2016/153, met als Dossiernr. Gemeente: '38014/17843/B/2016/17043', met als aanvrager: 'PDF Construct', met als onderwerp: 'bouwen van 63 assistentiewoningen', met als aard: 'Nieuwbouw meergezinswoning', vergund sinds 27 juni 2016.

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is:

- woongebied, dit volgens het gewestplan 2.22_1_1 – VEURNE-WESTKUST, gunstig door de Koning op 6 december 1976.

- dat voormeld goed gelegen is in het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13_6_1 – SOLITAIRE VAKANTIEWONINGEN- WESTHOEK, gunstig door de minister op 18 oktober 2013, met als bestemming: 'Solitaire vakantiewoningen (enkel van toepassing voor bestemmingen die resorteren onder de gebiedscategorie landbouw cfr. VCRO)'.
9

3. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. dat er op het hoger beschreven onroerend goed geen voorkeepsrecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten.

5. dat voor het onroerend goed volgende verkavelingsvergunning van toepassing is:



- verkavelingsvergunning reguliere procedure – CODEX 2009 2015/303 met als Dossiernr. Gemeente: '38014/17843/V/V0903/1', met als aanvrager: 'VOC De Rozenkrans', met als onderwerp: 'verkavelen van de grond', met als aard van de aanvraag: 'nieuwe verkaveling (wonen of industrie)', vergund sinds 5 oktober 2015.

6. dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd.

7. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De promotor verklaart een kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen, waarvan kwijting.

Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot voorschreven complex en zijn privatieve kavels.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN:

In toepassing van artikel 129 § 4 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de notaris dat, volgens zijn opzoekingen, voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007. In toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaart de notaris dat, volgens zijn opzoekingen, voormeld goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Het goed is volgens de overstromingskaarten van Vlaanderen gelegen in een van Nature Overstroombaar gebied (NOG) met name ZEE.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND:

Voor wat betreft de percelen 0183EP0000:

1. Grondeigenaar verklaart dat de grond, die als gevolg van onderhavige akte gebracht wordt onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom, geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet. De dienst milieu van de Gemeente Koksijde heeft bij brief van 10 oktober 2016 bevestigd dat voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd waarin dergelijke inrichtingen zijn opgenomen.

2. Grondeigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven goed en dat werden afgeleverd door de OVAM op 4 oktober 2016. De inhoud van dit bodemattest luidt letterlijk als volgt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

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

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

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

3. De notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen. Grondeigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijgers van de mede-eigendom of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voorzover voorgaande verklaring door grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger van privatieven de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal hij in zijn verkrijgingsakte verklaren dat comparanten hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast. De notaris wijst promotor er echter op dat:

-dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Voor wat betreft perceel nummer 0183SP0000:

1. De grondeigenaar verklaart dat de grond, die als gevolg van onderhavige akte gebracht wordt onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom, een risicoground is zoals bedoeld in het Vlaams bodemdecreet van 27 oktober 2006.

2. De grondeigenaar verklaart dat de verplichtingen opgelegd door artikelen 103 en volgende van het genoemd Decreet is nagekomen. Dit betekent dat:

- een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de naamloze vennootschap "Grontmij Belgium" op 12 juni 2013,

- een aanvullend oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de naamloze vennootschap "Grontmij Belgium" op 26 september 2014, en onder leiding van de BVBA Uniersoil op 15 juli 2016.

De grondeigenaar verklaart dat sedert het laatste oriënterend onderzoek:

- de bestemming niet werd gewijzigd naar een bestemmingstype waarvoor strengere normen van toepassing zijn;

- de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet werd gewijzigd;

- geen schadegeval heeft plaatsgevonden;

- geen risico-activiteiten meer worden uitgevoerd op de onderzochte grond.

3. Grondeigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven



goed en dat werden afgeleverd door de OVAM op 4 oktober 2016. De inhoud van dit bodemattest luidt letterlijk als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 15.07.2016, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 12.06.2013

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek 230-000.V Oostduinkerke BuSo De Rozenkrans / BuSo De Strandloper, Albert I-laan 54, 8670 Koksijde

AUTEUR: Grontmij Belgium NV

DATUM: 26.09.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek BuSo De Rozenkrans / BuBaO De Strandloper, Albert-I-laan 54, 8670 Koksijde

AUTEUR: Grontmij Belgium NV

DATUM: 15.07.2016

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek: VOC De Rozenkrans VZW, Albert-I-Laan +54 te 8670 Oostduinkerke, 0697035-R01

AUTEUR: Universoil BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

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

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

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage."

3. De notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen. Grondeigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven goed, behoudens voornoemd, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijgers

van de mede-eigendom of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voorzover voorgaande verklaring door grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger van privatieven de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal hij in zijn verkrijgingsakte verklaren dat comparanten hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast. De notaris wijst promotor er echter op dat:

-dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

De gedwongen onverdeeldheid omvat ondermeer, alles voorzover in huidig complex aanwezig:

- a) de grond zoals hierboven beschreven, met ondergrond;
- b) de eventuele groenzones en beplantingen;
- c) de afsluitingen, inritten, stoepen; de keermuren;
- d) alle dichtingswerken;
- e) de grondvesten;
- f) de betonnen delen en/of geraamte, dragende muren, terrasconstructies en zichtschermen tussen twee terrassen, muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de mandeligheid der muren, welke het gebouw mogelijk scheiden van de aanpalende eigendommen;
- g) de bekleding en versiering der gevels (met uitzondering van de leuningen, afschermingen der vensters, eventuele zonneluiken en rolluiken en hun bijhorigheden, dewelke privaat blijven);
- h) de bekleding der schouwen, de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
 - i) de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen;
 - j) het dak met zijn bedekking en goten;
 - k) de installatie voor centrale verwarming;
 - l) de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het privaat, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaat dienen;
 - m) de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelder en de privatieve kavels, de plaats voor de tellers;
 - n) de volledige liftinstallatie, de liftschachten en toebehoren;
 - o) de installaties voor parlofoon, videofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement);
 - p) de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval;



q) de eventuele luchtkokers met toebehoren;
r) de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller, voor zover aanwezig;

s) de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik;

t) de gemeenschappelijke delen die ter beschikking worden gesteld van de exploitant zoals overeengekomen in de exploitatieovereenkomst.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

VOORBEHOUD – GEMEENMAKING:

1/ De promotor behoudt zich het recht voor om het privaat genots- en gebruiksrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de opgerichte of op te richten gebouwen of in de tuinen, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat in deze beschreven.

2/ Gedurende de ganse duur van de bouwwerken tot aan de vervreemding van de laatste privaat kavel in huidig complex mag de promotor iedere publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop van de gebouwde privaat kavels en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enzovoort, al dan niet verlicht en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen noch wat betreft de gebruikte materialen. Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw, het open terrein en zijn afsluitingen.

3/ Comparanten behouden zich uitdrukkelijk het zakelijk recht van gemeenschap/making voor aangaande de scheidingsmuren, afsluitingsmuren en zijgevels die op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende onroerende goederen. Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparanten mogelijk te maken in hun uitsluitend voordeel de prijs of de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren. Alleen promotor heeft recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren of zijgevels, en grondeigenaar op de prijs van verkoop of onteigening van grond, zo het geval zich voordoet. Comparanten alleen zullen overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Zij alleen zijn gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat comparanten verantwoordelijk zullen zijn of moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels of aanleg van stroken grond. Indien, om welkdanige reden ook,

de tussenkomst van de Vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

4/ Comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor alle mogelijke erfdienstbaarheden te vestigen ten laste van huidig complex, in voordeel van aanpalende eigendommen, waarvan zij thans of later eigenaars zouden zijn of worden, of van aanpalende eigendommen van derden (in welk geval de eventuele vergoedingen uitsluitend aan comparanten in deze of hun rechtsopvolgers zullen toekomen); meer bepaald rechten van doorgang, uitweg en overgang, leidingen, dakdrup, zichten, enzovoort; en dit zonder dat de eigenaars van privatieven in huidig complex hiervoor enige vergoeding zullen kunnen eisen van wie dan ook (behoudens deelname in de kosten van onderhoud en herstelling). Indien, om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de Vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

BESTEMMING:

De comparant verklaart dat het in onderhavige akte beschreven complex ingericht wordt als:

(a) deels als 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 volgend onder nummer 2009202091 en alle eventuele wetten, decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen gestemd worden 4; het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen is in werking getreden op 1 januari 2013 en geeft uitvoering aan de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (BS 14 mei 2009) die op de groepen van assistentiewoningen betrekking hebben.

Het begrip "groep van assistentiewoningen" wordt in artikel 33 van het Woonzorgdecreet gedefinieerd als "een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen."

Dit betekent concreet:

- dat het deel van het complex dat bestemd is als assistentiewoningen dient voor de huisvesting van senioren overeenkomstig voornoemde toepasselijke regelgeving;

- dat, wat de diensten betreft, deze senioren zullen kunnen beschikken over een georganiseerd zorgaanbod.

(b) deels als ondergrondse parking.

4. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

0) op alle verdiepingen

a) gemeenschappelijke delen

De draagmuren en het dak van het gebouw, de brandinstallatie in het ganse gebouw.



1) kelderverdieping

a) gemeenschappelijke delen:

- hellende in- en uitrit, garagepoort en circulatieruimte.
- vuilnislokaal met sas.
- afgesloten regenwaterput.
- twee zones met oplaadpunten voor fietsen en scooters.
- traphal met trappen en brandhaspel, trappenhuis, lift en liftkokers, sas naar de autostandplaatsen en bergingen, sas naar de bergingen/berging exploitant.
- lift en liftkokers met hal, sas naar de 20 bergingen/berging exploitant, sas naar de bergingen met nummers 39, 40 en 41, technische ruimte verwarming, technische ruimte gas.
- berging exploitant.
- bergingen 28, 33 en 34 technieken.
- sas, lokaal voor elektriciteit, lokaal voor water, lokaal met middenspanningscabine.
- infiltratiebekken onder de vloerplaat met toegangsdeksel voor inspectie en eventueel onderhoud;
- de gemeenschappelijke gangen.
- de (lucht)kokers al dan niet voorzien van de leidingen voor allerlei nutsvoorzieningen.
- fietsenberging.

b) privatieve delen:

A/ Autostandplaatsen:

1. De autostandplaats genummerd "1", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0101,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvijftig / tienduizendsten (55/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2. De autostandplaats genummerd "2", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0102,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenviertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

3. De autostandplaats genummerd "3", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0103,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenviertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

4. De autostandplaats genummerd "4", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0104,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.

5. De autostaanplaats genummerd "5", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0105,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.

6. De autostaanplaats genummerd "6", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0106,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.

7. De autostaanplaats genummerd "7", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0107,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.

8. De autostaanplaats genummerd "8", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0108,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.

9. De autostaanplaats genummerd "9", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0109,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.

10. De autostaanplaats genummerd "10", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0110,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.



11. De autostandplaats genummerd "11", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0111,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenvestig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

12. De autostandplaats genummerd "12", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0112,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenvestig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

13. De autostandplaats genummerd "13", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0113,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenvestig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

14. De autostandplaats genummerd "14", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0114,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenvestig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

15. De autostandplaats genummerd "15", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0115,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenvestig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

16. De autostandplaats genummerd "16", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0116,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenvestig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

17. De autostandplaats genummerd "17", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0117,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

18. De autostandplaats genummerd "18", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0118,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

19. De autostandplaats genummerd "19", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0119,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

20. De autostandplaats genummerd "20", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0120,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

21. De autostandplaats genummerd "21", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0121,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenveertig / tienduizendsten (55/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

22. De autostandplaats genummerd "22", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0122,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenveertig / tienduizendsten (55/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

23. De autostandplaats genummerd "23", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0123,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

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

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

24. De autostandplaats genummerd "24", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0124,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:



de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvierzig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

25. De autostaanplaats genummerd "25", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0125,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvierzig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

26. De autostaanplaats genummerd "26", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0126,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvierzig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

27. De autostaanplaats genummerd "27", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0127,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvijftig / tienduizendsten (55/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

28. De autostaanplaats genummerd "28", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0128,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvijftig / tienduizendsten (55/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

29. De autostaanplaats genummerd "29", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0129,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvierzig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

30. De autostaanplaats genummerd "30", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0130,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenvierzig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.



31. De autostandplaats genummerd "31", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0131,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

32. De autostandplaats genummerd "32", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0132,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

33. De autostandplaats genummerd "33", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0133,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

34. De autostandplaats genummerd "34", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0134,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

35. De autostandplaats genummerd "35", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0135,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenveertig / tienduizendsten (45/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

36. De autostandplaats genummerd "36", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0136,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke autostaanplaats zelf, met lijnen op de grond.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zestig / tienduizendsten (60/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

B/ Bergingen:

1. De berging genummerd "1", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0060,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2. De berging genummerd "2", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0061,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

3. De berging genummerd "3", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0062,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

4. De berging genummerd "4", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0063,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

5. De berging genummerd "5", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0064,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

6. De berging genummerd "6", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0065,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

7. De berging genummerd "7", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0066,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

8. De berging genummerd "8", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0067,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

9. De berging genummerd "9", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0068,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

10. De berging genummerd "10", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0069,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

11. De berging genummerd "11", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0070,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

12. De berging genummerd "12", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0071,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

13. De berging genummerd "13", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0072,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

14. De berging genummerd "14", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0073,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.



15. De berging genummerd "15", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0074,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

16. De berging genummerd "16", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0075,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

17. De berging genummerd "17", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0076,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tien / tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

18. De berging genummerd "18", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0077,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

19. De berging genummerd "19", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0078,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

20. De berging genummerd "20", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0079,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

21. De berging genummerd "21", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0080,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

22. De berging genummerd "22", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0081,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

23. De berging genummerd "23", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0082,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

24. De berging genummerd "24", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0083,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

25. De berging genummerd "25", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0084,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

26. De berging genummerd "26", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0085,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

27. De berging genummerd "27", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0086,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

28. De berging genummerd "29", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0087,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:



de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

29. De berging genummerd "30", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0088,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

30. De berging genummerd "31", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0089,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

31. De berging genummerd "32", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0090,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

32. De berging genummerd "35", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0091,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

33. De berging genummerd "36", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0092,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

34. De berging genummerd "37", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0093,

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke berging met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

35. De berging genummerd "38", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0094,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

acht / tienduizendsten (8/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

36. De berging genummerd "39", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0095,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

negen / tienduizendsten (9/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

37. De berging genummerd "40", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0096,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

38. De berging genummerd "41", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0097,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

39. De berging genummerd "42", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0098,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

40. De berging genummerd "43", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0099,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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

zes / tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

41. De berging genummerd "44", gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0100,

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

de eigenlijke berging met deur.

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



twalf / tienduizendsten (12/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2) gelijkvloerse verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

- de brievenbussen en bellen met parlo/videofoonsystemen en elektrische deuropener aan de ingang naast de inrit.
- de inkomhall met receptie, lounge (zithoek) en bureauimte voor de woonassistent/exploitant.
- de grondoppervlakte, de gangen leidende naar de verschillende flats, de trapzalen met trappen, de lichtinstallatie, de liften/liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan een privaat kavel.
- gemeenschappelijke tuin met petanquebaan.
- de inrijpoort om de autostandplaatsen in de kelderverdieping te bereiken.
- de tien fietsenstallingen met metalen afscheidingshek.
- restaurant.
- keuken met sas en berging.
- sanitaire ruimte voor dames en heren.
- trappen en traphallen.
- de hallen met trappen, liftkokers en liften.
- de trap naar de technische ruimte verwarming in de kelder.
- wellness en fitnessruimte.
- ruimte voor kinesist.

b) privaat kavel:

BLOK 1

1. Assistentiewoning genummerd "GV01", met als huisnummer 54/GV01, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0137, bevattende:

a) in privaat kavel en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, apart toilet, badkamer, twee slaapkamers en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "GV02", met als huisnummer 54/GV02, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0138, bevattende:

a) in privaat kavel en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, apart toilet, badkamer, twee slaapkamers en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Handelsruimte met gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0141, bevattende:

a) in privaat kavel en exclusieve eigendom:

Een handelsruimte met inkom/sas.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddertig / tienduizendsten (130/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

BLOK 2

4. Assistentiewoning genummerd "GV03", met als huisnummer 54/GV03, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0139, bevattende:

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, apart toilet, badkamer, twee slaapkamers en terras.

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

honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

5. Assistentiewoning genummerd "GV04", met als huisnummer 54/GV04, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0140, bevattende:

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

Een assistentiewoning met leefruimte, terras grenzend aan de leefruimte, keuken, bureauimte, berging, apart toilet, badkamer, twee slaapkamers en terras grenzend aan de slaapkamers.

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

honderddertig / tienduizendsten (130/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3) eerste verdieping

a) *gemeenschappelijke delen*:

BLOK 1 met als huisnummers 54/01.01, 54/01.02, 54/01.03, 54/01.04, 54/01.13 en 54/01.14, bevattende de gemeenschappelijke gangen, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, brandhaspel, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

BLOK 2 met als huisnummers 54/01.05, 54/01.06, 54/01.07, 54/01.08, 54/01.09, 54/01.10, 54/01.11 en 54/01.12, bevattende de gemeenschappelijke gangen, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, brandhaspel, vrije doorgang evacuatie terras, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) *privatieve delen*:

BLOK 1

1. Assistentiewoning genummerd "01.01", met als huisnummer 54/0101, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0001, bevattende:

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

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

honderd en drie / tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "01.02", met als huisnummer 54/0102, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0002, bevattende:

a) in *privatieve en exclusieve eigendom*:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging badkamer, slaapkamer en terras.

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



honderd en zeven / tienduizendsten (107/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "01.03", met als huisnummer 54/0103, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0003, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en acht / tienduizendsten (108/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "01.14", met als huisnummer 54/0114, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0014, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie / tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

BLOK 2

1. Assistentiewoning genummerd "01.04", met als huisnummer 54/0104, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0004, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en acht / tienduizendsten (108/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "01.05", met als huisnummer 54/0105, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0005, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en acht / tienduizendsten (108/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "01.06", met als huisnummer 54/0106, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0006, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drieënnegentig / tienduizendsten (93/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "01.07", met als huisnummer 54/0107, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0007, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer, berging en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie / tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.



5. Assistentiewoning genummerd "01.08", met als huisnummer 54/0108, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0008, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, berging, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vier / tienduizendsten (104/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

6. Assistentiewoning genummerd "01.09", met als huisnummer 54/0109, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0009, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie / tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

7. Assistentiewoning genummerd "01.10", met als huisnummer 54/0110, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0010, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en acht / tienduizendsten (108/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

8. Assistentiewoning genummerd "01.11", met als huisnummer 54/0111, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0011, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie / tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

9. Assistentiewoning genummerd "01.12", met als huisnummer 54/0112, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0012, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie / tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

10. Assistentiewoning genummerd "01.13", met als huisnummer 54/0113, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0013, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie / tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4) tweede verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

BLOK 1 met als huisnummers 54/0201, 54/0202, 54/0203, en 54/0214, bevattende de gemeenschappelijke gangen, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, brandhaspel, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

BLOK 2 met als huisnummers 54/0204, 54/0205, 54/0206, 54/0207, 54/0208, 54/0209, 54/0210, 54/0211, 54/0212 en 54/0213, bevattende de gemeenschappelijke gangen, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, brandhaspel, vrije doorgang evacuatie terras, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) privatieve delen:

BLOK 1

1. Assistentiewoning genummerd "02.01", met als huisnummer 54/0201, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0015, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vijf / tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "02.02", met als huisnummer 54/0202, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0016, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en tien / tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "02.03", met als huisnummer 54/0203, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0017, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en elf / tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "02.14", met als huisnummer 54/0214, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0028, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vijf / tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

BLOK 2

1. Assistentiewoning genummerd "02.04", met als huisnummer 54/0204, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0018, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en elf / tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "02.05", met als huisnummer 54/0205, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0019, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en elf / tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "02.06", met als huisnummer 54/0206, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0020, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achtennegentig / tienduizendsten (98/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "02.07", met als huisnummer 54/0207, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0021, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vijf / tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

5. Assistentiewoning genummerd "02.08", met als huisnummer 54/0208, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0022, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en zes / tienduizendsten (106/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

6. Assistentiewoning genummerd "02.09", met als huisnummer 54/0209, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0023, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en zes / tienduizendsten (106/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

7. Assistentiewoning genummerd "02.10", met als huisnummer 54/0210, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0024, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:



honderd en elf / tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

8. Assistentiewoning genummerd "02.11", met als huisnummer 54/0211, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0025, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vijf / tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

9. Assistentiewoning genummerd "02.12", met als huisnummer 54/0212, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0026, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vijf / tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

10. Assistentiewoning genummerd "02.13", met als huisnummer 54/0213, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0027, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vijf / tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4) derde verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

BLOK 1 met als huisnummers 54/0301, 54/0302, 54/0303 en 54/0309, bevattende de gemeenschappelijke gangen, brandhaspel, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

BLOK 2 met als huisnummers 54/0304, 54/0305, 54/0306, 54/0307 en 54/0308, bevattende:

- de gemeenschappelijke gangen.
- traphal met trappen, trappenhuis.
- liften en liftkokers.
- brandhaspel.
- de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel;
- gemeenschappelijke ruimte met cafetaria/restaurant, berging, sanitaire ruimte, personeel ruimte dames, personeel ruimte heren, terras en tuinstoelen.

b) privatieve delen:

BLOK 1

1. Assistentiewoning genummerd "03.01", met als huisnummer 54/0301, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0029, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en negen / tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "03.02", met als huisnummer 54/0302, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0030, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddertien / tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "03.03", met als huisnummer 54/0303, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0031, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdvijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "03.09", met als huisnummer 54/0309, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0037, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en negen / tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

BLOK 2

1. Assistentiewoning genummerd "03.04", met als huisnummer 54/0304, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0032, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdvijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "03.05", met als huisnummer 54/0305, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0033, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, apart toilet, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdvijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "03.06", met als huisnummer 54/0306, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0034, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, apart toilet, keuken, badkamer, berging, twee slaapkamers, klein terras aan de kant van de slaapkamers, groot terras aan de kant van de leefruimte.



b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdzevenenzestig / tienduizendsten (167/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "03.07", met als huisnummer 54/0307, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0035, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en negen / tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

5. Assistentiewoning genummerd "03.08", met als huisnummer 54/0308, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0036, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en negen / tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

5) vierde verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

BLOK 1 met als huisnummers 54/0401, 54/0402, 54/0403, 54/0404 en 54/0410, bevattende de gemeenschappelijke gangen, brandhaspel, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

BLOK 2 met als huisnummers 54/0405, 54/0406, 54/0407, 54/0408, 54/0409 en 54/0410, bevattende de gemeenschappelijke gangen, brandhaspel, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) privatieve delen:

BLOK 1

1. Assistentiewoning genummerd "04.01", met als huisnummer 54/0401, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0038, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderddertien / tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "04.02", met als huisnummer 54/0402, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0039, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdachttien / tienduizendsten (118/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "04.03", met als huisnummer 54/0403, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0040, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, slaapkamer, badkamer en terras

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdnegentien / tienduizendsten (119/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "04.04", met als huisnummer 54/0404, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0041, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, terras grenzend aan leefruimte, apart toilet, twee badkamers, twee slaapkamers, terras grenzend aan slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdnegentien / tienduizendsten (119/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

5. Assistentiewoning genummerd "04.10", met als huisnummer 54/0410, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0047, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddertien / tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

BLOK 2

1. Assistentiewoning genummerd "04.05", met als huisnummer 54/0405, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0042, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, terras grenzend aan de leefruimte, slaapkamer, badkamer, berging, slaapkamer, terras grenzend aan de slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddrieënveertig / tienduizendsten (143/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "04.06", met als huisnummer 54/0406, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0043, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, apart toilet, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdnegentien / tienduizendsten (119/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "04.07", met als huisnummer 54/0407, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0044, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en groot terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdvijfenviertig / tienduizendsten (145/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.



4. Assistentiewoning genummerd "04.08", met als huisnummer 54/0408, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0045, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en groot terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddrieënveertig / tienduizendsten (143/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

5. Assistentiewoning genummerd "04.09", met als huisnummer 54/0409, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0046, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddertien / tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

6) vijfde verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

BLOK 1 met als huisnummers 54/0501, 54/0502, 54/0503, 54/0504 en 54/0508, bevattende gemeenschappelijke gang, brandsas, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

BLOK 2 met als huisnummers 54/0505, 54/0506 en 54/0507, bevattende gemeenschappelijke gang, brandsas, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) privatieve delen:

BLOK 1

1. Assistentiewoning genummerd "05.01", met als huisnummer 54/0501, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0048, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdnegentien / tienduizendsten (119/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "05.02", met als huisnummer 54/0502, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0049, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "05.03", met als huisnummer 54/0503, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0050, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, terras, badkamer en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

4. Assistentiewoning genummerd "05.04", met als huisnummer 54/0504, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0051, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, terras grenzend aan leefruimte, apart toilet, twee badkamers, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

5. Assistentiewoning genummerd "05.08", met als huisnummer 54/0508, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0055, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdnegentien / tienduizendsten (119/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

BLOK 2

1. Assistentiewoning genummerd "05.05", met als huisnummer 54/0505, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0052, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, slaapkamer, terras grenzend aan de leefruimte, badkamer, slaapkamer met dressing, apart toilet of berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdtweeënzestig / tienduizendsten (162/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "05.06", met als huisnummer 54/0506, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0053, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, twee slaapkamers, apart toilet, berging en groot terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd / tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

3. Assistentiewoning genummerd "05.07", met als huisnummer 54/0507, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0054, bevattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, badkamer, twee slaapkamers, apart toilet, berging en groot terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd / tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

7) zesde verdieping

a) gemeenschappelijke delen:

BLOK 1 met als huisnummers 54/0601 en 54/0602, bevattende gemeenschappelijke hal, brandhaspel, traphal met trappen, trappenhuis, liften en



liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privative kavel.

BLOK 2 met als huisnummers 54/0603 en 54/0604, bevattende gemeenschappelijke hal, brandhaspel, traphal met trappen, trappenhuis, liften en liftkokers, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privative kavel.

b) privative delen:

BLOK 1

1. Assistentiewoning genummerd "06.01", met als huisnummer 54/0601, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0056, bevattende:

a) in privative en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, berging, apart toilet, badkamer, twee slaapkamers, terras grenzend aan de slaapkamer en terras grenzend aan de leefruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderddrieënveertig / tienduizendsten (243/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "06.02", met als huisnummer 54/0602, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0057, bevattende:

a) in privative en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, terras grenzend aan leefruimte, apart toilet, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras grenzend aan de slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderddrieënveertig / tienduizendsten (243/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

BLOK 2

1. Assistentiewoning genummerd "06.03", met als huisnummer 54/0603, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0058, bevattende:

a) in privative en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, keuken, terras grenzend aan de leefruimte, apart toilet, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras grenzend aan de slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderdvierenveertig / tienduizendsten (244/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

2. Assistentiewoning genummerd "06.04", met als huisnummer 54/0604, gereserveerd perceelsnummer F 183 A 2 P0059, bevattende:

a) in privative en exclusieve eigendom:

Een assistentiewoning met leefruimte, badkamer, apart toilet, berging, twee slaapkamers en groot terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderdzeventig / tienduizendsten (270/10.000sten) in de gemeenschappelijk delen, waaronder de grond.

elk privatief begrijpend de mandeligheid van de muren welke het scheiden van de andere gedeelten.

De nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie van de grond en de gemene delen is F 183 A 2 P0000.

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

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

BENAMING	HUISNUM MER	GERESERVEERD PERCEELSNUMME R	AANDEEL IN DE GEMENE DELEN
KELDER			
Autostandplaats 1		F 183 A 2 P0101	55/10.000sten
Autostandplaats 2		F 183 A 2 P0102	45/10.000sten
Autostandplaats 3		F 183 A 2 P0103	45/10.000sten
Autostandplaats 4		F 183 A 2 P0104	45/10.000sten
Autostandplaats 5		F 183 A 2 P0105	45/10.000sten
Autostandplaats 6		F 183 A 2 P0106	45/10.000sten
Autostandplaats 7		F 183 A 2 P0107	45/10.000sten
Autostandplaats 8		F 183 A 2 P0108	45/10.000sten
Autostandplaats 9		F 183 A 2 P0109	45/10.000sten
Autostandplaats 10		F 183 A 2 P0110	45/10.000sten
Autostandplaats 11		F 183 A 2 P0111	45/10.000sten
Autostandplaats 12		F 183 A 2 P0112	45/10.000sten
Autostandplaats 13		F 183 A 2 P0113	45/10.000sten
Autostandplaats 14		F 183 A 2 P0114	45/10.000sten
Autostandplaats 15		F 183 A 2 P0115	45/10.000sten
Autostandplaats 16		F 183 A 2 P0116	45/10.000sten
Autostandplaats 17		F 183 A 2 P0117	45/10.000sten
Autostandplaats 18		F 183 A 2 P0118	45/10.000sten
Autostandplaats 19		F 183 A 2 P0119	45/10.000sten
Autostandplaats 20		F 183 A 2 P0120	45/10.000sten
Autostandplaats 21		F 183 A 2 P0121	55/10.000sten
Autostandplaats 22		F 183 A 2 P0122	55/10.000sten
Autostandplaats 23		F 183 A 2 P0123	45/10.000sten
Autostandplaats 24		F 183 A 2 P0124	45/10.000sten
Autostandplaats 25		F 183 A 2 P0125	45/10.000sten
Autostandplaats 26		F 183 A 2 P0126	45/10.000sten
Autostandplaats 27		F 183 A 2 P0127	55/10.000sten
Autostandplaats 28		F 183 A 2 P0128	55/10.000sten
Autostandplaats 29		F 183 A 2 P0129	45/10.000sten
Autostandplaats 30		F 183 A 2 P0130	45/10.000sten
Autostandplaats 31		F 183 A 2 P0131	45/10.000sten
Autostandplaats 32		F 183 A 2 P0132	45/10.000sten
Autostandplaats 33		F 183 A 2 P0133	45/10.000sten
Autostandplaats 34		F 183 A 2 P0134	45/10.000sten
Autostandplaats 35		F 183 A 2 P0135	45/10.000sten

Autostandplaats 36		F 183 A 2 P0136	60/10.000sten
Berging 1		F 183 A 2 P0060	6/10.000sten
Berging 2		F 183 A 2 P0061	6/10.000sten
Berging 3		F 183 A 2 P0062	6/10.000sten
Berging 4		F 183 A 2 P0063	6/10.000sten
Berging 5		F 183 A 2 P0064	6/10.000sten
Berging 6		F 183 A 2 P0065	6/10.000sten
Berging 7		F 183 A 2 P0066	6/10.000sten
Berging 8		F 183 A 2 P0067	6/10.000sten
Berging 9		F 183 A 2 P0068	6/10.000sten
Berging 10		F 183 A 2 P0069	6/10.000sten
Berging 11		F 183 A 2 P0070	6/10.000sten
Berging 12		F 183 A 2 P0071	6/10.000sten
Berging 13		F 183 A 2 P0072	6/10.000sten
Berging 14		F 183 A 2 P0073	6/10.000sten
Berging 15		F 183 A 2 P0074	6/10.000sten
Berging 16		F 183 A 2 P0075	6/10.000sten
Berging 17		F 183 A 2 P0076	10/10.000sten
Berging 18		F 183 A 2 P0077	6/10.000sten
Berging 19		F 183 A 2 P0078	6/10.000sten
Berging 20		F 183 A 2 P0079	6/10.000sten
Berging 21		F 183 A 2 P0080	6/10.000sten
Berging 22		F 183 A 2 P0081	6/10.000sten
Berging 23		F 183 A 2 P0082	6/10.000sten
Berging 24		F 183 A 2 P0083	6/10.000sten
Berging 25		F 183 A 2 P0084	6/10.000sten
Berging 26		F 183 A 2 P0085	6/10.000sten
Berging 27		F 183 A 2 P0086	6/10.000sten
Berging 29		F 183 A 2 P0087	6/10.000sten
Berging 30		F 183 A 2 P0088	6/10.000sten
Berging 31		F 183 A 2 P0089	6/10.000sten
Berging 32		F 183 A 2 P0090	6/10.000sten
Berging 35		F 183 A 2 P0091	6/10.000sten
Berging 36		F 183 A 2 P0092	6/10.000sten
Berging 37		F 183 A 2 P0093	6/10.000sten
Berging 38		F 183 A 2 P0094	8/10.000sten
Berging 39		F 183 A 2 P0095	9/10.000sten
Berging 40		F 183 A 2 P0096	6/10.000sten
Berging 41		F 183 A 2 P0097	6/10.000sten
Berging 42		F 183 A 2 P0098	6/10.000sten
Berging 43		F 183 A 2 P0099	6/10.000sten
Berging 44		F 183 A 2 P0100	12/10.000sten
GELIJKVLOERS			
Assistentiewoning GV01	54/GV01	F 183 A 2 P0137	123/10.000sten
Assistentiewoning GV02	54/GV02	F 183 A 2 P0138	123/10.000sten

Handelsruimte		F 183 A 2 P0141	130/10.000sten
Assistentiewoning GV03	54/GV03	F 183 A 2 P0139	123/10.000sten
Assistentiewoning GV04	54/GV04	F 183 A 2 P0140	130/10.000sten
EERSTE VERDIEPING			
Assistentiewoning 01.01	54/0101	F 183 A 2 P0001	103/10.000sten
Assistentiewoning 01.02	54/0102	F 183 A 2 P0002	107/10.000sten
Assistentiewoning 01.03	54/0103	F 183 A 2 P0003	108/10.000sten
Assistentiewoning 01.14	54/0114	F 183 A 2 P0014	103/10.000sten
Assistentiewoning 01.04	54/0104	F 183 A 2 P0004	108/10.000sten
Assistentiewoning 01.05	54/0105	F 183 A 2 P0005	108/10.000sten
Assistentiewoning 01.06	54/0106	F 183 A 2 P0006	93/10.000sten
Assistentiewoning 01.07	54/0107	F 183 A 2 P0007	103/10.000sten
Assistentiewoning 01.08	54/0108	F 183 A 2 P0008	104/10.000sten
Assistentiewoning 01.09	54/0109	F 183 A 2 P0009	103/10.000sten
Assistentiewoning 01.10	54/0110	F 183 A 2 P0010	108/10.000sten
Assistentiewoning 01.11	54/0111	F 183 A 2 P0011	103/10.000sten
Assistentiewoning 01.12	54/0112	F 183 A 2 P0012	103/10.000sten
Assistentiewoning 01.13	54/0113	F 183 A 2 P0013	103/10.000sten
TWEDE VERDIEPING			
Assistentiewoning 02.01	54/0201	F 183 A 2 P0015	105/10.000sten
Assistentiewoning 02.02	54/0202	F 183 A 2 P0016	110/10.000sten
Assistentiewoning 02.03	54/0203	F 183 A 2 P0017	111/10.000sten
Assistentiewoning 02.14	54/0214	F 183 A 2 P0028	105/10.000sten
Assistentiewoning 02.04	54/0204	F 183 A 2 P0018	111/10.000sten
Assistentiewoning 02.05	54/0205	F 183 A 2 P0019	111/10.000sten
Assistentiewoning 02.06	54/0206	F 183 A 2 P0020	98/10.000sten
Assistentiewoning 02.07	54/0207	F 183 A 2 P0021	105/10.000sten
Assistentiewoning 02.08	54/0208	F 183 A 2 P0022	106/10.000sten
Assistentiewoning 02.09	54/0209	F 183 A 2 P0023	106/10.000sten
Assistentiewoning 02.10	54/0210	F 183 A 2 P0024	111/10.000sten
Assistentiewoning 02.11	54/0211	F 183 A 2 P0025	105/10.000sten
Assistentiewoning 02.12	54/0212	F 183 A 2 P0026	105/10.000sten
Assistentiewoning 02.13	54/0213	F 183 A 2 P0027	105/10.000sten
DERDE VERDIEPING			
Assistentiewoning 03.01	54/0301	F 183 A 2 P0029	109/10.000sten
Assistentiewoning 03.02	54/0302	F 183 A 2 P0030	113/10.000sten
Assistentiewoning 03.03	54/0303	F 183 A 2 P0031	115/10.000sten
Assistentiewoning 03.09	54/0309	F 183 A 2 P0037	109/10.000sten
Assistentiewoning 03.04	54/0304	F 183 A 2 P0032	115/10.000sten
Assistentiewoning 03.05	54/0305	F 183 A 2 P0033	115/10.000sten
Assistentiewoning 03.06	54/0306	F 183 A 2 P0034	167/10.000sten
Assistentiewoning 03.07	54/0307	F 183 A 2 P0035	109/10.000sten
Assistentiewoning 03.08	54/0308	F 183 A 2 P0036	109/10.000sten
VIERDE VERDIEPING			
Assistentiewoning 04.01	54/0401	F 183 A 2 P0038	113/10.000sten

Assistentiewoning 04.02	54/0402	F 183 A 2 P0039	118/10.000sten
Assistentiewoning 04.03	54/0403	F 183 A 2 P0040	119/10.000sten
Assistentiewoning 04.04	54/0404	F 183 A 2 P0041	119/10.000sten
Assistentiewoning 04.10	54/0410	F 183 A 2 P0047	113/10.000sten
Assistentiewoning 04.05	54/0405	F 183 A 2 P0042	143/10.000sten
Assistentiewoning 04.06	54/0406	F 183 A 2 P0043	119/10.000sten
Assistentiewoning 04.07	54/0407	F 183 A 2 P0044	145/10.000sten
Assistentiewoning 04.08	54/0408	F 183 A 2 P0045	143/10.000sten
Assistentiewoning 04.09	54/0409	F 183 A 2 P0046	113/10.000sten
VIJFDE VERDIEPING			
Assistentiewoning 05.01	54/0501	F 183 A 2 P0048	119/10.000sten
Assistentiewoning 05.02	54/0502	F 183 A 2 P0049	122/10.000sten
Assistentiewoning 05.03	54/0503	F 183 A 2 P0050	123/10.000sten
Assistentiewoning 05.04	54/0504	F 183 A 2 P0051	123/10.000sten
Assistentiewoning 05.08	54/0508	F 183 A 2 P0055	119/10.000sten
Assistentiewoning 05.05	54/0505	F 183 A 2 P0052	162/10.000sten
Assistentiewoning 05.06	54/0506	F 183 A 2 P0053	200/10.000sten
Assistentiewoning 05.07	54/0507	F 183 A 2 P0054	200/10.000sten
ZESDE VERDIEPING			
Assistentiewoning 06.01	54/0601	F 183 A 2 P0056	243/10.000sten
Assistentiewoning 06.02	54/0602	F 183 A 2 P0057	243/10.000sten
Assistentiewoning 06.03	54/0603	F 183 A 2 P0058	244/10.000sten
Assistentiewoning 06.04	54/0604	F 183 A 2 P0059	270/10.000sten

Totaal: tienduizend/tienduizendsten 10.000/10.000sten

Voor deze bepaling werd rekening gehouden met de respectieve waarde van de privative gedeelten die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privative deel, op grond van het met redenen omkleed verslag, opgemaakt door de heer Cedric Olivier (BIV 502903) te Ruislede op 22 december 2016, dat hieraangehecht blijft na door comparanten en mij notaris "ne varietur" te zijn getekend, alsmede ter overschrijving zal worden aangeboden.

6. JURIDISCH STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM – OVERIGE BEPALINGEN **OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN:**

Iedere privative kavel omvat al de bestanddelen van het privatief met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bevoering en bekleding der terrassen, de inwendige niet-dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters (begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken) die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privative kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties (voor zover deze niet collectief zijn), de bekleding en versiering van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privative kavel. Zelfs wat zich buiten de privative kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privatief, zoals: balkon- en terrasleuningen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en

telefoonleidingen en -meters, de deurbel en desgevallend de bijhorende parlo- en videofoon, aan de assistentiewoning zelf.

VERZAKING AAN NATREKKING:

Teneinde een onbetwistbare wettelijke basis te geven aan deze verdeling in privatieve en gemene delen zullen alle verkrijgers en eigenaars van quotiteiten in de grond, door het feit zelf van de ondertekening der akte van verkrijging, -welke ipso facto aanvaarding meebrengt van de geheelheid van de beschikkingen der statuten- geacht worden te hebben verzaakt de enen ten voordele van de anderen, aan het recht van natrekking dat ze bezitten blijktens artikels 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, in de mate dat het recht van natrekking de door hen aangeworven privatieven en gemene accessoria niet betreft.

ERFDIENSTBAARHEDEN – LEIDINGEN:

A. Algemeen

1/ Door de juridische verdeling van het complex in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privatieve kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd. Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, hetzij in de bijzondere overeenkomsten tussen promotor en de verkrijgers van privatieve kavels, die door hun akte van verkrijging onderhavige statuten onderschrijven. Dit geldt onder meer voor:

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

2/ Ieder privaat zal vervreemd worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de verkrijger zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de verkrijger, en zonder tussenkomst van comparanten, noch verhaal tegen hen, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet-verjaarde titel.

3/ Promotor heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, welke gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn, en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort, en dit zowel in de gemene delen van het complex als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterbedeling. Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen, enzovoort, door de privatieven te komen. Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede-eigenaars geen toegang tot de stookplaats. Alleen de syndicus of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling, alsook promotor en de dienstverlener/uitbater, hebben toegang tot deze stookplaats. Ingeval de centrale

verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal gans de installatie behoren tot de gemene delen tot aan de vertakking naar het privaat, behoudens hetgene hierna bepaald. Van daaraf tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop is de installatie privaat, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat, enzovoort. Alhoewel de tellers privaat zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers toebehorende aan de regie. Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privaat delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling. Promotor heeft steeds het recht om zonneboiler, zonnepanelen en/of buitengroepen op het dak te plaatsen indien de noodzaak zich opdringt in functie van de EPB-richtlijnen. De promotor heeft steeds het recht om aircotoestellen met aanhorigheden in de ondergrondse parkeergarage of andere lokalen, deel uitmakend van de gemeenschappelijke delen, te plaatsen of op te hangen aan wanden of plafonds zelfs als dit naast of boven een of meerdere privaat autostaanplaats(-en) of berging(-en) is.

4/ Ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, behoudt promotor zich een recht van doorgang voor ten voordele van de bouwers of personen door hem aangesteld, ook voor de bevoegde besturen, om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit, uit te voeren. Verder zal promotor het recht hebben om nu of later tijdens en voor de duur van het bouwen van dit complex, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals afsluitingen, stellingen, doorgangen voor de materialen enzovoort. Alle leidingen van water en elektriciteit, alle ontlastingsbuizen, alle eventuele verluchtingen en in het algemeen alle kanalisaties, niets uitgezonderd noch voorbehouden, mogen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen, in de privaat delen, in de eventueel voorbehouden ruimten, in de garages en alle andere mogelijke privaat delen, op de wijze die soeverein door hem vastgelegd wordt. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen en bezoekkamers die technisch noodzakelijk en/of onontbeerlijk zijn. De eigenaars en gebruikers kunnen hiervoor geen enkele vergoeding eisen en dienen steeds vrije toegang te verlenen tot hun privaat om de werken mogelijk te maken die zouden noodzakelijk zijn.

Evenzo dienen de eigenaars en gebruikers zonder vergoeding alle ongemakken te dulden voortvloeiend uit de afwerking van de gemeenschappelijke delen of andere privaat, indien zij reeds hun privaat zouden betrekken vóór alle afwerkingswerken voltooid zijn.

B. Bijzondere bepalingen/erfdienstbaarheden in eigendomstitels bevat

De titel van eigendom verleden voor notaris Vincent Van Wallegghem te Koksijde (Sint-Idesbald) op 26 augustus 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 1 september 2016, referte 66-T-01/09/2016-06496, vermeld het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

"VOORWAARDEN

...

4. De verkoopster verklaart dat de bijzondere voorwaarden, vermeld in de voormelde akte verleden voor notaris Hugo Kuijpers, te Leuven-Heverlee, op 20 september 1999, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 17

november daarna, boek 9918-5, op onderhavig onroerend goed niet (langer) van toepassing zijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor wat betreft erfdienstbaarheden staat er in de verkavelingsakte verleden voor notaris Vincent Van Wallegghem, te Koksijde (Sint-Idesbald), op 22 april 2016 woordelijk vermeld hetgeen volgt:

'VESTIGING RECHT VAN DOORGANG

1. Bij deze wordt een nieuw recht van doorgang gevestigd in het voordeel van de overdragende vereniging, de vzw "VOC De Rozenkrans" lastens het lot 3B op hierboven vermeld plan teneinde vanuit de Albert I Laan het schoolcomplex te bereiken, zowel te voet, per fiets als met de auto en dienstvoertuigen.

Dit recht van doorgang wordt onvergeld en eeuwigdurend toegekend.

2. Bij deze wordt een nieuw recht van doorgang gevestigd in het voordeel van het gebouw gelegen te Koksijde, Albert I Laan 54, thans eigendom van de overdragende vereniging lastens het lot 3C op hierboven vermeld plan, teneinde de leveringen voor de school te kunnen waarborgend.

Dit recht van doorgang wordt onvergeld en gratis toegekend zolang het gebouw te Koksijde, Albert I Laan 54 blijft bestaan in de huidige bestemming.'

Betreffende hetgeen voorgaat treedt de koopster in alle rechten en verplichtingen van de verkoopster, voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn.

VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEID

1° Bij deze wordt een nieuwe eeuwigdurend en onvergelde erfdienstbaarheid van lichten en zichten gevestigd ten voordele van het hierbij verkochte goed, zijnde lot 1 van voormelde verkaveling lastens lot 2 van voornoemd verkaveling.

2° Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van overgang gecreëerd ten voordele van lot één lastens lot twee, dit teneinde (i) het eventueel terras op lot drie te bereiken, (ii) een fiets- en voetgangerspassage te creëren die toegang geeft tot de handelsruimte en de woonunits op lot één, en (iii) het handelspand in de noordwest hoek van het lot één te beleveren zoals deze zone van erfdienstbaarheid aangeduid is in het roze op het alhier aangehechte plan, met dien verstande dat de uitoefening van dit recht de toegang tot het achterliggend schoolgebouw voor voetgangers, fietsers en voertuigen op geen enkele wijze mag hinderen. Dit plan wordt aan onderhavige akte gehecht, doch dient niet te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

...

2. De koopster zal nog instaan voor de aanleg van de omgevingswerken op architecturaal verantwoorde wijze en dit in samenspraak met de verkoopster en de gemeente Koksijde. Het betreft de omgevingswerken rond de kapel en tot aan de speelplaats die paalt aan het onderhavig verkocht perceel m.a.w. de doorgang naar het nieuw schoolgebouw van de vzw Vrij Orthopedagogisch Centrum De Rozenkrans tot aan de afsluitpoort + perceel 3 B + de noordzijde (tussen kapel en bestaand voetpad) van perceel 3 A + de noordzijde van perceel 3 C) zoals aangeduid in gele kleur op hieraan gehecht plan. Dit plan dient niet te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Bij de aanleg zal het logo van de Zusters Dominicanessen terug verwerkt worden in de straatbetegeling. Er zal

ook een infobord worden geplaatst met de geschiedenis van de kapel en de rol die de Zusters Dominicanessen daarin hebben gehad."

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die voortkomen uit voornoemde bepalingen.

C. Nieuwe erfdienstbaarheden

1/ Elke eigenaar of gebruiker van een ondergrondse parkeerplaats, heeft eeuwigdurend en onvergeld recht van doorgang en uitweg alover de volledige inrit/uitrit tot aan de garagepoort en manoeuvreerruimte. Bedoeld recht zal moeten uitgeoefend worden volgens de richtingsaanwijzingen en richtlijnen die ten gepaste tijde door promotor of syndicus zullen worden aangebracht; behalve ingeval van overmacht, mag op bedoelde plaatsen, waarop dit recht van toepassing is, niet gestationeerd of stilgehouden worden, noch wat ook geplaatst worden dat de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken, noch wat ook worden gestapeld, verkocht of uitgesteld, het hoofdprincipe te dien opzichte zijnde de noodzaak om de toegang tot de openbare weg bestendig vrij te houden van iedere hindernis. Aldus is het ook ten strengste verboden er voertuigen te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen. Indien ondanks dit absoluut verbod een voertuig gestationeerd of geparkeerd wordt, of enige zaak geplaatst wordt, op voormelde plaatsen, dan hebben de andere eigenaars of gebruikers het recht dit voertuig te laten wegrijden door een garagehouder of deze zaak te verwijderen; alle kosten van opbrenging ten laste zijnde van de ingebrekeblijvende eigenaar.

Opmerking: promotor geeft geen waarborg voor wat betreft de gemakkelijkheid der uit te voeren manoeuvres om toegang te hebben tot de ondergrondse parkeerplaatsen.

Verkeersveiligheid: teneinde een veilige toegang te waarborgen zal alle verkeer op voormelde inrit en manoeuvreerruimte stapvoets moeten geschieden.

2/ Er wordt bepaald, ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaat zowel heersend als lijdend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen, aangebracht mogen worden aan balkons, terrassen of gevels, met het oog op de verhuizing van meubels of meubilaire voorwerpen, naar en van de verscheidene privatieven. Ieder privaat zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en meubilaire voorwerpen opgetrokken of neergelaten worden. Toegang zal dienen gegeven te worden door de privatieven, tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van meubelen en meubilaire voorwerpen, alles op eigen verantwoordelijkheid van degene die de verhuizing doet, en die tevens vooraf bij de syndicus de nodige inlichtingen dient in te winnen in verband met de stabiliteit.

3/ De eigenaars of gebruikers van privatieven in huidig complex zullen geen enkel recht van verhaal of schadevergoeding hebben voor hinder (ondermeer lawaai-hinder of genotsderving wegens blokkering der inrit of manoeuvreerruimte voortvloeiend uit werkzaamheden die de promotor zou uitvoeren bij het bebouwen of inrichten van de aanpalende percelen; voorbedoelde genotsderving mag evenwel niet langer duren dan één maand, behoudens minnelijke verlenging tussen partijen overeen te komen.

4/ Alle nooduitgangen zijn belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van elke privatieve entiteit die deze uitgangen eventueel zou moeten kunnen gebruiken.

ELEKTRICITEITSCABINE – WATERBEDELING:

1. Zoals voormeld, is in de kelderverdieping een lokaal voorbehouden voor de verdelingsmaatschappij van elektriciteit voor de installatie van een verdelingspunt of transformatieapparatuur van elektriciteit; hiertoe wordt door de eigenaars aan de promotor onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen. Deze uitrustingen zullen kunnen dienen voor het spijzen van zowel private als van openbare netten; ze zullen dienstig kunnen zijn zowel voor de privatieven van huidig complex als voor andere privé-eigendommen. Het ter beschikking stellen van dit lokaal ten voordele van de elektriciteitsmaatschappij zal juridisch kunnen tot stand gebracht worden hetzij ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, hetzij ten titel van verkoop- of huurovereenkomst, hetzij ten titel van erfpacht, hetzij onder de juridische vorm die het meest passend voorkomt. Bedoeld lokaal behoort tot de gemene delen en kan nooit aangewend worden door de individuele eigenaars; alleen de verdelingsmaatschappij heeft er vrije toegang en wel op ieder ogenblik. De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal, alsook de premie van een verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze maatschappij, die echter voor het overige in geen enkele kost betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Vanzelfsprekend zal de inhoud van dit lokaal steeds eigendom blijven van deze maatschappij. Dit voorbehoud en recht brengt tevens het recht mede om kabels en leidingen, zo van hoogspanning als van de laagspanning, te geleiden zowel door de privatieven als door de gemene delen. Wanneer zelfde maatschappij zou overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal promotor of zijn rechtsopvolgers de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in zijn eigen voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de individuele eigenaars.

2. Wat betreft de aansluiting op de openbare waterbedeling staat het promotor vrij hetzij één of meerdere hoofdtellers hetzij een individuele teller te laten plaatsen per privaat. Indien één of meerdere hoofdtellers geplaatst worden waarop aldus meerdere privatieven aangesloten zijn zal zoveel maal de vergoeding voor minimumverbruik in rekening gebracht worden als er privatieven door bediend zijn. De kosten van deze samengevoegde vergoedingen zijn dan ten laste van de collectiviteit van de betrokken privatieven en worden tussen hen verdeeld als algemene onkosten volgens de algemene principes der kostenverdeling zoals in huidige akte opgegeven. Het is nochtans zo dat alsdan de aangeslotenen solidair gehouden zijn tot de betaling van deze samengevoegde abonnementen en het eventueel oververbruik, wel verstaan zijnde dat het opmeten der meters, de inning en de betaling zal gebeuren door de syndicus en/of de exploitant, voor zover voorzien in de diverse documenten inzake exploitatie, optredend als gemachtigde van de betrokken eigenaars. Indien individuele tellers geplaatst worden zal de huur van de meter, het jaarabonnement en het eventueel oververbruik volledig ten uitsluitende laste van de betrokken eigenaar zijn.

BRANDBEVEILIGING:

Promotor zal er voor instaan dat het complex voldoet aan de eisen en wettelijke bepalingen gesteld voor de brandbeveiliging, conform het advies van de brandweer. Indien de mede-eigenaars een uitbreiding willen op dit vlak, zijn de hieraan verbonden kosten uitsluitend te hunne laste.

LIFTINSTALLATIES:

Door promotor kan met de firma die de lift-installatie geplaatst heeft, een onderhoudscontract worden afgesloten met een (minimale) duurtijd van één jaar; de respectievelijke kopers en rechtverkrijgenden zullen qualitate qua dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van promotor gesubrogeerd worden en zullen dit contract naleven.

Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van overgang gevestigd over het dak lastens de gemeenschap van eigenaars en specifiek lastens de gebruikers van eventuele dakterrassen, teneinde de machine van de liftinstallaties te bereiken, zowel met leidingen en kabels, als voor onderhoud, herstelling en vernieuwing.

VOLMACHT:

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan promotor om in hun plaats 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; deze volmacht geldt ook om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

OVERGANGSBEPALINGEN:

De promotor duidt, voor het tijdstip van de eerste voorlopige oplevering, ook de eerste syndicus aan. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van promotor, uiterlijk binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering van het eerste privaat, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

POSTINTERVENTIEDOSSIER:

Ondergetekende notaris heeft comparanten gewezen op het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 22 maart 2006, betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, en ondermeer op volgende verplichtingen desbetreffend: *"In elke authentieke akte van verkoop, van inbreng in een vennootschap, en ook alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid betreffende het volledige of gedeeltelijke bouwwerk, overhandigt de overdrager aan de overnemer een exemplaar van het postinterventiedossier."*

Comparanten verklaren hierop hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, aan de syndicus toe te vertrouwen (zodra deze aangesteld zal zijn); bedoeld gedeelte kan door iedere mede-eigenaar kosteloos worden ingezien op het kantoor van de syndicus en op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Comparanten verklaren dat bij aankoop van een berging en/of parking het postinterventiedossier dienaangaande niet afzonderlijk wordt afgeleverd, doch ter inzage ligt bij de syndicus.

De gedeelten die betrekking hebben op de privative delen worden aan iedere verkrijger overhandigd binnen de wettelijke termijn.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC):

Het EPC is een energierapport dat aangeeft hoe energiezuinig een woning is. Het energieprestatiecertificaat bij bouw is gekoppeld aan de EPB-aangifte. EPB staat voor energieprestatie en binnenklimaat. Comparante heeft voor de aanvang van de werken als verslaggever aangesteld BVBA ADVICE FOR ALL (Ing. Olivier Lemoine) met zetel te 8000 Brugge, Komvest 40F/201. De verslaggever zal uiterlijk bij de effectieve aanvang der werken een startverklaring naar het Vlaams Energieagentschap opsturen met volgende mededelingen:

-datum van de aanvang van de werken;

-het overzicht van de prestaties inzake EPB eisen die voor het gebouw worden nagestreefd.

Het energieprestatiedossier draagt het nummer 38014-G-2016-153.

Promotor verplicht er zich toe uiterlijk zes maanden na de ingebruikname van het gebouw een EPB aangifte in te dienen bij het Vlaams Energieagentschap waaruit blijkt dat de EPB eisen daadwerkelijk zijn behaald. De geldigheidsduur bedraagt tien jaar vanaf de ingebruikname van het gebouw. De aangifteplichtige houdt gedurende tien jaar een papieren afdruk van de EPB-aangifte, de bijhorende plannen en bijlagen bij. Een geldig energieprestatiecertificaat zal worden opgemaakt met betrekking tot elk privaat, door een erkende energiedeskundige.

#####

HOOFDSTUK II. REGLEMENT VAN MEDE - EIGENDOM

=====

DEEL 1 - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM VOOR ASSISTENTIEWONINGEN

Afdeling 0 – Voorafgaandelijke opmerkingen

Alle bepalingen met betrekking tot de assistentiewoningen, de exploitatieovereenkomst, de terbeschikkingstellingsovereenkomst en de schriftelijke overeenkomst voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.), zijn niet van toepassing op de handelsruimte op het gelijkvloers.

Afdeling 1 – Toepassingsgebied

Het reglement van mede-eigendom bevat het regelend recht voor de mede-eigenaars en gebruikers van het in onderhavige akte beschreven complex, en behoort tot het zakenrechtelijk statuut van het complex, terwijl reglementen van mede-eigendom en interne afsprakennota's van de assistentiewoningen, exploitatieovereenkomsten, schriftelijke overeenkomsten voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.), en terbeschikkingstellingsovereenkomsten van de assistentiewoningen deze regels kunnen aanvullen en bijgevolg bindend zullen zijn zoals hierna beschreven.

De onderhavige reglementen en overeenkomsten zijn van toepassing op alle mede-eigenaars, zakelijk gerechtigden, gebruikers, bewoners, huurders en houders van een toelating tot bewoning of gebruik, welke personen, door het feit zelf van het ondertekenen van een aankoopakte, van een schriftelijke overeenkomst voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.), een terbeschikkingstellingsovereenkomst, of zelfs louter door het betrekken van een appartement, het bekomen van een zakelijk of ander recht, dan wel het gebruik van een ondergrondse autostaanplaats, gehouden zijn tot naleving van deze bepalingen.

Het onderhavige reglement van mede-eigendom regelt alles wat betreft het behoud, onderhoud en eventueel de wederopbouw van onderhavig complex. Ze bevat de toepasselijke bepalingen van onderhavig complex en regelt de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar wat betreft de gemeenschappelijke delen, de criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke kosten, de regels met betrekking tot de benoemingswijze van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat, evenals de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Afdeling 2. - Rechten en plichten van iedere mede-eigenaar

Sectie 1. privatieve delen

1. Beginsel

De mede-eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve privé-delen binnen de perken door de wet en dit reglement van mede-eigendom gesteld en onder voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schaden

en niets te ondernemen dat de stevigheid, de stabiliteit of de isolatie van het complex in gevaar kan brengen.

2. Assistentiewoningen en eventuele berging

- De assistentiewoning en eventuele berging wordt uitsluitend aangewend voor normale huiselijke doeleinden.

3. Autostaanplaatsen

- De autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor privaat gebruik, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen en enkel voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie. Het onderbrengen van aanhangwagens of andere voorwerpen waarvan de afmetingen die van een voertuig zoals hierboven niet overtreffen is eveneens toegelaten.

- Het stallen van caravans is verboden.

- Auto's op gas zijn niet toegelaten.

- Geen enkele herstelplaats, geen enkele opstalplaats voor benzine of andere ontvlambare stoffen mogen erin worden ondergebracht.

- Het is verboden er wat ook, al weze het tijdelijk, op te stapelen.

- Op de toegangsweg naar de ondergrondse parkeergarage en de manoeuvreerruimte zijn het parkeren, het laten draaien van de motor in vrijloop, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidsverwekkende waarschuwingstoestellen, verboden.

- Het wassen van de wagens in de ondergrondse parking is verboden.

4. Uitzicht van privatieve kavels

1. Het is de mede-eigenaars verboden hun privatieve kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het complex zichtbaar zijn dan wel de algemene esthetiek aangaan. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die – tenzij anders overeengekomen met de Exploitant of enige andere dienstverlener – 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 complex kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen noch aan de voorgevels noch aan de achtergevels van het complex, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Het is de mede-eigenaars verboden vensters (zowel ramen, glaswerk als eventuele luiken) en balkonnen en terrasleuningen te vervangen, te herstellen of te verwijderen tenzij met het akkoord van de syndicus aangezien de eenvormigheid van de ramen van het gebouw gewaarborgd moet blijven.

Het is de mede-eigenaars (onder voorbehoud van hetgeen overeengekomen is met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of enige andere dienstverlener) 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.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes van de gebruikers, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen,

bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van onder – of glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Voor de uitstraling en het esthetisch uitzicht is het hangen van gordijnen ook verplicht. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de mede-eigenaars worden gehangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden, zonneschermen en eventuele rolluiken. Het akkoord van de syndicus is vereist bij het vervangen van de zonneweringen aangezien de uniformiteit gegarandeerd moet worden.

Wanneer de eigenaars nalaten de nodige werken uit te voeren aan hun eigendom en hierdoor andere kavels blootstellen aan beschadigingen of welkdanig nadeel, heeft de syndicus van rechtswege alle machten om over te gaan, op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft, tot dringende herstellingen in de privatieve lokalen.

5. Werken aan privatieve kavels

1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. De syndicus wint het advies in van de architect van het complex, of van een ander door hem aan te duiden architect, 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 mede-eigenaar niet tot uitvoering van de werken overgaan.

2. Enige verbouwingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen maar worden uitgevoerd mits de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissing nemend met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en gebeurlijk onder het toezicht van de architect door dezelfde vergadering aangesteld, met uitzondering van deze werken die door de syndicus worden beslist zoals in dit reglement uiteengezet. De inspraak van de exploitant zal steeds voorafgaandelijk de beslissing tot uitvoering der werken worden gevraagd.

3. Enige toelating gegeven door de algemene vergadering, ontslaat in ieder geval de mede-eigenaar(s), door of ten laste van wie de werken worden uitgevoerd, niet van de verantwoordelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse, te voorziene of niet voorziene schade, die deze wijzigende werken met zich zouden kunnen medebrengen aan de privatieve of aan de gemeenschappelijke delen.

4. Het voorgaande geldt niet inzake de werken die de bouwheer/verkoper, PDF CONSTRUCT NV, uitvoert ter realisatie van complex.

6. Wijze van bewoning van de kavels

De privé-gedeelten moeten steeds op een deftige en een behoorlijke wijze bewoond worden.

Tussen 22u en 7u worden gerucht en lawaai vermeden.

- De gebruikers zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio, muziekinstrumenten of televisietoestellen. Er wordt tevens gevraagd bezoekende kinderen niet in de gangen of gemeenschappelijke delen te laten spelen.

- De gebruikers 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 elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren (kleine hond of kat) worden in het complex gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt en voor zover dit de organisatie en exploitatie van de assistentiewoningen niet stoort. Die dieren blijven volledig ten laste van hun eigenaar. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

7. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer/verkoper of door de exploitant worden gesloten.

De bouwheer/verkoper 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, overdracht van eigendomsrecht, 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 toekomstige koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer/verkoper om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

De vergoedingen en premies die de bouwheer/verkoper door het afsluiten van deze contracten zou kunnen bekomen, komen uitsluitend hem ten goede.

8. Centrale verwarming

De centrale verwarming wordt aangestuurd door de gemene installaties met een gasaansluiting in het centraal stooklokaal. Dit vormt een gemeenschappelijk deel en de kosten daarvan worden als gemeenschappelijke kost gedragen door de mede-eigenaars.

De individuele teller voor de privatieve kavel is privaat. Het individuele gebruik is ten laste van elke privatieve kavel en wordt op basis van de periodieke opmetingen van zijn individuele teller doorgerekend.

De teller voor het verbruik van de gemeenschappelijke delen van het complex is een gemeenschappelijk deel. De verbruikskosten zijn een gemeenschappelijke kost die aan de mede-eigenaars wordt aangerekend a rato van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens andersluidend akkoord met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of andere dienstverleners.

9. Elektriciteit

De vooraanleg voor elektriciteit voor elke privatieve kavel en de gemene delen zal door de bouwheer/verkoper worden uitgevoerd.

De telinstallaties zijn privaat voor elke privaat kavel. Het is de eigenaar van elke privaat kavel die met de leveranciers en/of regiën van elektriciteit een abonnement afsluit. Het individuele verbruik is ten laste van die kavel. Voor het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen zal de vereniging van mede-eigenaars een abonnement met de leveranciers en/of regiën afsluiten. De betrokken telinstallaties zijn een gemeen deel van de vereniging. De verbruikskosten zijn een gemeenschappelijke kost die aan de mede-eigenaars zal worden aangerekend, behoudens andersluidend akkoord met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of andere dienstverleners.

10. Riolering en water

1. De vooraanleg voor watervoorziening zal door de bouwheer/verkoper worden uitgevoerd.

2. Voor elke privaat kavel is er een individuele telinstallatie, al of niet via een tussenteller. De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privaat kavel gedragen worden. Elke eigenaar sluit voor zijn privaat kavel een abonnement met de leveranciers en/of regiën, tenzij anders overeengekomen met de Exploitant in een Exploitatieovereenkomst zoals hierna gedefinieerd of andere dienstverleners.

3. Voor de watervoorziening van de gemeenschappelijke delen zal de vereniging van mede-eigenaars een abonnement afsluiten met de leveranciers en/of regiën. De telinstallaties voor de gemeene delen zijn een gemeenschappelijk deel. De verbruikskosten zijn ten laste van de mede-eigendom als zijnde een gemeenschappelijke kost, behoudens andersluidend akkoord met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of andere dienstverleners.

De eventuele premies die door de bouwheer/verkoper door het afsluiten van deze contracten worden geïnd komen uitsluitend hem ten goede.

11. Gebruik van gezamenlijke afvalberging en fietsenstalling

Elke eigenaar van een privaat kavel, bestaande uit een assistentiewoning en een eventuele berging, voornoemd, kan gebruik maken van de gezamenlijke fietsenstalling en gezamenlijke afvalbergingsplaats zoals aangegeven op de plannen hierbij als bijlage gehecht.

Sectie 2. Gemeenschappelijke delen

1. Gebruik

De gebruikers van de privaat kavels (die een schriftelijke overeenkomst voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.) hebben gesloten met de exploitant) hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere mede-eigenaars verenigbaar is. Dit geldt onverminderd hetgeen bepaald in een Exploitatieovereenkomst die de vereniging van mede-eigenaars met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd zal sluiten.

Van bepaalde terrassen wordt het exclusief genot aan bepaalde privaat kavels van het complex voorbehouden, zoals hierboven gedetailleerd onder de "*Opsomming van de privaat kavels*". Waar hiervoor in de beschrijving van de privaat delen wordt gesproken van terrassen en balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en balkons en niet het eigendomsrecht. Al deze terrassen en balkons zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van de residentie, met een erfdienstbaarheid van

overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak, gevels of andere gemene of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden.

De toestellen die zich in de gemeenschappelijke delen bevinden en die nodig zijn voor de dienstverlening, zijn eigendom van de Exploitant of dienstverlener en moeten op zijn kosten onderhouden, hersteld en vernieuwd worden overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zoals beschreven hierna.

2. Toezicht op de kavels

1. Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke delen en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering moeten de mede-eigenaars/gebruikers en bewoners aan 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 mede-eigenaars/gebruikers en bewoners moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers, exploitant/dienstverlener(s) en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke delen, of aan privatieve delen die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke delen wanneer ze ten nadele van andere mede-eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

Zij mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen.

3. Beperking gebruik

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan het complex. Zij dienen het gemeenschappelijk domein te gebruiken waartoe het bestemd is en in de mate zulks overeenstemt met de rechten van hun mede-eigenaars.

Onder voorbehoud van andere regelingen, gelden voor de mede-eigenaars volgende verbodsbepalingen: zij mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen, hallen of plaatsen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren, aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

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

Het genot van bepaalde terrassen, behorende tot de gemeenschappelijke delen, zoals hierboven beschreven, behoort evenwel exclusief toe aan bepaalde privatieve kavels van het complex zoals hierboven aangeduid onder de titel "*Opsomming privatieve kavels*".

4. Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen, of die de algemene esthetiek aangaan, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus (naargelang hun bevoegdheid) vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer

gelden; voor werken die niet gelden als daden van bewaring of voorlopig beheer, wordt de beslissing door de algemene vergadering, genomen. Dit geldt onder voorbehoud van andersluidende afspraken met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of dienstverlener, zoals opgenomen in de exploitatie- en terbeschikkingstellingsovereenkomsten.

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

5. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

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

6. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap, wordt tussen alle mede-eigenaars verrekend, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij anders overeengekomen met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of andere dienstverleners.

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 3. - De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke kosten

1. Bijdrage gemeenschappelijke kosten

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke kosten, behoudens andersluidend akkoord met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of de dienstverlener.

2. Aard van de kosten –gemeenschappelijke Kosten

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

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer en de controle van de gemeenschappelijke delen;
2. de schadevergoeding door de gemeenschap verschuldigd;
3. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap van mede-eigenaars ingespannen;
4. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een mede-eigenaar worden gebracht;
5. de brandverzekering;
6. de energiekosten (water, gas, elektriciteit);

7. de kosten van de syndicus;
 8. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of door haar verschuldigd.
- Dit geldt onder voorbehoud van hetgeen dat desgevallend in de Exploitatieovereenkomst is bepaald als zijnde ten laste van de Exploitant of de dienstverlener.

3. Verdeling en vereffening van de kosten

1. Algemene verdeelsleutel

Alle kosten zullen tussen alle mede-eigenaars van het complex worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien en dit onder voorbehoud van andersluidende afspraak met de Exploitant zoals hierna gedefinieerd of andere dienstverleners.

2. Bijzondere verdeelsleutels

De kosten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder of exclusief gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, behoudens andersluidend akkoord met de Exploitant of andere dienstverleners.

De kosten met betrekking tot de inrijpoort en manoeuvreerruimte die leiden naar de ondergrondse parkings zullen exclusief gedragen worden door de eigenaars van de garages en dit in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom. De mede-eigenaars die enkel eigenaar zijn van een garage (en die bijgevolg geen eigenaar zijn van een flat in het complex) zullen dan ook niet dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke tuinen, gangen, trappen en gemeenschappelijke ruimtes.

3. Algemeen

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

4. Werk- en reservekapitaal.

1. 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 kosten, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de verzekeringspremies dit alles onder voorbehoud van andersluidende akkoorden met de Exploitant of dienstverlener.

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

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke

kosten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

2. Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke kosten, zoals het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking (zonder dat deze opsomming limitatief is).

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

5. Belastingen

Tenzij de belastingen met betrekking tot het complex rechtstreeks door de administratieve macht op iedere private eigendom en/of enkel op gemeenschappelijke delen zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen behoudens een andersluidende overeenkomst met de Exploitant of dienstverlener.

6. Burgerlijke aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van de eigenaars van het complex (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het complex als geheel worden verdeeld volgens de aandelen in de onverdeeldheid van elke kavel, voor zover, wel te verstaan het gaat om gemeenschappelijke delen en onafgezien van het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden, huurder/bewoners/gebruikers, gebruikers als mede-eigenaars.

7. Verhoging van de gemeenschappelijke Kosten door toedoen van een mede-eigenaar

In het geval een mede-eigenaar of zijn huurder/bewoner/gebruiker of gebruiker door zijn schuld de gemeenschappelijke kosten verhoogt, dan zal hij alleen deze verhoging dragen.

8. Wijziging in de verdeling van de gemeenschappelijke Kosten

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het vonnis met kracht van gewijsde, voorafgaan, dan zal de syndicus binnen de maand ervan voor de komende vergadering een nieuwe afrekening opmaken zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar mag te boven gaan.

Deze afrekening moet goedgekeurd zijn door de algemene vergadering, bijeengeroepen door de zorgen van de syndicus binnen de twee maanden van hoger vermelde beslissing.

De afrekening omvat de bedragen welke moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de gemeenschappelijke kosten werden verminderd, alsmede de bedragen die iedere mede-eigenaar wiens aandelen in de gemeenschappelijke kosten werden verhoogd, moet betalen.

Deze betalingen moeten worden gedaan zonder intrest binnen de twee maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, wordt geacht te zijn verjaard voor de periode die de vijf jaar overschrijdt voor de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegaan vonnis dat de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke kosten heeft uitgesproken, te boven gaat.

Bij overdracht van een kavel, zal de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, ten voordele zijn of gedragen worden door de overdrager en overnemer pro rata temporis. De in overweging te nemen datum zal deze zijn waarop de overdracht vaste datum heeft gekregen (artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek).

9. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

10. Overdracht van een kavel

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal van de vereniging, zoals hierboven gedefinieerd;

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

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

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

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

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

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

10.2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij

een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

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

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

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

11. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke Kosten

1. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de vier weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen,

berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

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

Afdeling 4. - De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering

1. Samenstelling

De algemene vergadering omvat alle mede-eigenaars van het in onderhavige akte beschreven complex.

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

2. Bevoegdheid

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke belangen van alle mede-eigenaars.

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

- 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 delen uit te voeren werken, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- het optreden in rechte, als eiser of verweerder;

- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, Burgerlijke Wetboek bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijke delen te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke Kosten;
- over de wijziging van de bestemming van het complex (of een onderdeel ervan);
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke delen;
- de herstelling of heropbouw van het complex na beschadiging ervan.
- het ontslag en aanstelling van de exploitant.
- het hernieuwen of goedkeuren van exploitatieovereenkomsten.

De algemene jaarvergadering beraadslaagt over de rekeningen, die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus, over de begroting voor het volgend jaar, de provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke delen van het Gebouw.

3. Vertegenwoordiging

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaat deel of ingeval de eigendom van een privaat deel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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 (waaronder deze toegekend uit hoofde van deze statuten).

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

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert soeverein over dit punt.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding, bij aangetekend schrijven tegen ontvangstbewijs, werd gedaan van elke adreswijziging, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

4. Bureau

De algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en twee stemopnemers of bijzitters te benoemen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De syndicus vervult steeds ambtshalve de rol van secretaris.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke aandelen bezit, en wanneer verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, die mede-eigenaar die reeds het langst mede-eigenaar is in de onverdeeldheid. In voorkomend geval duidt de voorzitter ambtshalve de overige bureauleden aan.

5. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens éénmaal per jaar samen, in de periode van 15 april tot 30 april, op het uur aangeduid in de oproeping.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen.

6. Plaats van de algemene vergadering

Elke algemene vergadering wordt gehouden op de zetel van de vereniging of op ieder andere plaats aangeduid in de oproeping.

7. Bijeenroepingen algemene vergaderingen

A. Gewone Plenaire algemene vergadering (ook jaarvergadering genoemd).

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het onderhavig reglement van mede-eigendom vastgelegde periode.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

B. De buitengewone algemene vergadering.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen:

- hetzij door de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

- hetzij door één of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

- hetzij door iedere mede-eigenaar die de rechter kan verzoeken, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel, te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De bijeenroepingen dienen te geschieden zoals hiervoor onder punt A. beschreven.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook tijdig medegedeeld aan de bewoners/gebruikers/huurders van een kavel die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. De syndicus herinnert hen eraan dat ze vragen en opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

8. Agenda

Het agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van het agenda moeten in de oproepingen op duidelijke en nauwkeurige wijze worden vermeld, in die zin dat ieder aspect waarover afzonderlijk gestemd dient te worden ook als afzonderlijk agendapunt dient te worden vermeld. Bovendien dient bij elk punt van de agenda te worden vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te beslissen.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende vergadering geplaatst.

De algemene vergadering mag in principe slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op het agenda vermeld zijn. Op deze fundamentele regel zijn twee uitzonderingen:

a) Indien het gaat om een onvoorziene en dringende zaak die zich tussen de bijeenroepingen en de vergadering zelf heeft voorgedaan.

b) Een niet op het agenda voorkomend punt kan toch worden behandeld indien alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en zij er uitdrukkelijk mee instemmen dat het punt wordt behandeld, voor zover een beslissing omtrent dit punt niet aan de rechten raakt van de gebruikers of andere bewoners/huurders/gebruikers van het complex die titularis zijn van een zakelijk recht of van een persoonlijk recht.

Over de punten vermeld onder "*diversen*" of "*varia*" kunnen slechts louter informatieve mededelingen vanwege de syndicus aan bod komen.

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

9. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld en beraadslaagt slechts geldig:

- wanneer alle mede-eigenaars rechtsgeldig werden opgeroepen;
- wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voorzover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

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

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van het agenda, zelfs indien zij niet aanwezig, niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren.

10. Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin van de zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend; deze aanwezigheidslijst zal door de leden van het bureau voor eensluidend worden verklaard.

11. Stemrecht

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover

hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

12. Stemquorum

A. Algemeen.

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

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

B. Bijzondere meerderheden.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **drie vierden van de stemmen**:

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

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

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

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

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

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

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke Kosten.

b) over de wijziging van de bestemming van het complex.

c) over de heropbouw van het complex of de herstelling van een beschadigd gemeenschappelijk deel in geval van gedeeltelijke vernietiging.

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijke delen te worden.

e) over alle daden van beschikking van de gemeenschappelijke delen.

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

g) het ontslag en de aanstelling van de exploitant, alsook het hernieuwen of goedkeuren van exploitatieovereenkomst(en).

3° Er wordt met **eenparigheid van stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de onverdeeldheid, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het complex.

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 onverdeeldheid, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

13. Notulen

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

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

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

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

14. Verhaal

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

Afdeling 5.- De syndicus

1. Aanstelling

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus moet een in het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ingeschreven beroepssyndicus zijn.

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

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

2. Openbaarheid

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 complex waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken, onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van inwendige orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering worden geraadpleegd.

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

3. Bevoegdheden

Ongeacht de wettelijke bevoegdheden heeft de syndicus tot opdracht:

1° De syndicus wordt gelast met de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars inzake het postinterventiedossier voor wat betreft het gedeelte ervan dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen. Dit gedeelte van het postinterventiedossier zal zich op het kantoor van de syndicus bevinden, waar het door iedere belanghebbende kosteloos kan worden geraadpleegd. De syndicus zal er tevens voor zorgen dat een bijgewerkte kopie van dit gedeelte van het postinterventiedossier zich tevens ter inzage op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars zal bevinden.

2° Een dossier aan te leggen betreffende iedere privative kavel, met de identiteit van de mede-eigenaars met inbegrip van adres, telefoonnummer en eventueel e-mail adres, zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van zijn privative kavels (zelf bewoond, verhuurd of ter beschikking gesteld).

3° Alle documenten van de onverdeeldheid te bewaren en op te volgen.

4° Bij het beëindigen van zijn mandaat alle documenten aangaande het complex, de boekhouding en de activa overhandigen aan de nieuwe syndicus, uiterlijk binnen de maand na de beëindiging van zijn taak als syndicus. De nieuwe syndicus zal deze documenten binnen de voormelde tijdspanne komen ophalen bij de uittreedende syndicus. Naar aanleiding van deze overdracht zal de uittreedende syndicus een inventaris van de overhandigde stukken opstellen, die door de nieuwe syndicus als bewijs van ontvangst zal worden ondertekend.

4. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen, dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. De syndicus heeft de opdracht een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren.

5. Vergoeding

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke Kost.

6. Ontslag – Einde mandaat - Voorlopige syndicus

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan. Zij moet haar besluit niet met redenen omkleeden. Zij kan hem ook, telkens zij dit nodig acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding opgeroepen.

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens drie maanden te rekenen vanaf de eerste dag van de maand volgend op het hierna vermelde aangetekend schrijven. Dit ontslag moet op straffe van nietigheid onder aangetekende zending worden betekend aan de raad van beheer van de vereniging of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus eindigt:

- a) na het verstrijken van de duur van zijn mandaat.
- b) ingevolge ontslag door de algemene vergadering.
- c) ingevolge ontslag door de syndicus.

Ingeval van ontslag van de syndicus door de algemene vergadering of zichzelf, wijst de algemene vergadering de nieuwe syndicus op zijn plicht om derden met wie de vorige syndicus lopende contracten namens de vereniging van mede-eigenaars gesloten heeft, op de hoogte te brengen van diens ontslag.

d) ingevolge het overlijden, de onbekwaamverklaring en het kennelijk onvermogen van de syndicus of ontbinding en faillissement in geval van een syndicus rechtspersoon.

e) ingevolge de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 6. Raad van mede-eigendom.

De eerste algemene vergadering zal een raad van mede-eigendom oprichten.

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 Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, 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 algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. De mede-eigenaar geeft volmacht aan de Raad van mede-eigendom, individueel of gezamenlijk handelend, om, al dan niet met bijstand van een

deskundige naar keuze, hem te vertegenwoordigen in het kader van de procedure van de definitieve oplevering.

Afdeling 7. Commissaris van de rekeningen

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

Deze heeft de plicht de raad van mede-eigendom bij te staan in haar bovenvermelde taak.

De commissaris zal alle bevoegdheden kunnen uitoefenen nodig voor de verwezenlijking van deze taak, gebeurlijk mits bijzondere machtiging van de algemene vergadering en/of de raad van mede-eigendom.

Afdeling 8. – Verzekeringen

1. Brandverzekering

1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal en de indirecte verliezen aan de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd, tenzij anders overeengekomen met de Exploitant in een Exploitatieovereenkomst zoals hierna gedefinieerd of andere dienstverleners.

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

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

3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, hun personeel bij de uitoefening van hun functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en alle andere personen die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als meeverzekerde aanduidt.

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

4. De vereniging en elk der mede-eigenaars onderling hebben geen verhaal tegen mekaar, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat deel of gemeenschappelijk deel, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen de exploitant van gemene delen en de huurders/bewoners/gebruikers. Ook de exploitant, de gebruikers en huurders/bewoners en gebruikers zullen afstand van verhaal doen

onder elkaar en ten aanzien van de mede-eigenaars. De mede-eigenaars zullen de exploitant, de gebruikers en de huurders/bewoners/gebruikers opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

2. Aansprakelijkheidsverzekering

1. De aansprakelijkheid van de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek inzake de privatieve delen, en de gemeenschappelijke delen, evenals het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt, tenzij anders overeengekomen met de exploitant of andere dienstverleners. De vereniging zal afstand van verhaal doen ten aanzien van de mede-eigenaars binnen het onroerend complex en vice versa.

2. Delen en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel een privaat als gemeenschappelijk deel. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de exploitant, de syndicus, en iedere gebruiker, huurder of bewoner van een privatieve kavel dan wel enige andere derde.

3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer/verkoper, tenzij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgehad. In dit geval worden de eerste polissen afgesloten door de syndicus namens de vereniging der mede-eigenaars.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer/verkoper om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

3. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer/verkoper toe.

3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, de exploitant, gebruikers, huurders, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in

de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de onverdeeldheid, dit wil zeggen in de onverdeeldheid van het herop te richten complex.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75 %) van het complex (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van het in privatieve kavels gesplitste complex.

Afdeling 9. - Ontbinding - Vereffening

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De afbraak van het complex zelfs de volledige, of van het onroerend complex heeft niet als gevolg de automatische ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars kan ten slotte worden ontbonden door de rechter op vraag 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 deze vermelden dat zij in vereffening is. Haar zetel blijft in het complex dat het voorwerp is van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst een of meerdere vereffenaars aan. Blijft zij in gebreke dit te doen dan wordt de syndicus er mede belast. Deze aanstelling is in de authentieke akte opgenomen.

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

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving van deze akte van afsluiting.

De akte van afsluiting van de vereffening bevat:

a) de plaats door de algemene vergadering aangewezen waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar te rekenen van de overschrijving moeten worden bewaard.

b) 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.

Afdeling 10. - Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

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

Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de

mede-eigenaar eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering in dat verband.

Ingeval een vordering ingesteld wordt door één van de mede-eigenaars en indien geen beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, zal, indien de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars in het gedrang komt, gezegde mede-eigenaar bijdragen in de procedurekosten en kosten van de advocaat in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke Kosten, onverminderd de eindafrekening indien, ingevolge deze beslissing, de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld wordt.

Afdeling 11. - Rechtsvorderingen.

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

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel nadat hij er de syndicus, bij aangetekend schrijven overgemaakt vooraleer de procedure aan te vatten, heeft over ingelicht. De syndicus licht er op zijn beurt de andere mede-eigenaars over in.

DEEL 2 – BIJZONDER REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM VOOR ASSISTENTIEWONINGEN

1. Algemene bepalingen

Dit bijzonder reglement van mede-eigendom bevat het regelend recht voor de eigenaars, gebruikers/bewoners van de assistentiewoningen in het complex.

Bij tegenstrijdigheid tussen dit bijzonder reglement en het algemeen reglement van mede-eigendom heeft dit bijzonder reglement de overhand.

De reglementen en overeenkomsten zijn van toepassing op alle eigenaars, gebruikers/bewoners van de assistentiewoningen, welke personen, door het feit zelf van het ondertekenen van een aankoopakte en/of een schriftelijke overeenkomst voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.), zoals hierna beschreven, of zelfs louter door het betrekken van een assistentiewoning, gehouden zijn tot naleving van deze bepalingen.

2. Dienstverlener

De realisatie van de dienstverlening ten behoeve van de gebruikers van de assistentiewoningen wordt toevertrouwd aan een dienstverlener.

Om dit georganiseerd zorgaanbod te organiseren overeenkomstig het vermelde Woonzorgdecreet en de andere geldende wetgeving en reglementering, zal die dienstverlener een exploitatieovereenkomst sluiten met de vereniging van mede-eigenaars.

De mede-eigenaars binnen de vereniging van mede-eigenaars zullen te dien einde eveneens een terbeschikkingstellingsovereenkomst met de dienstverlener sluiten. Volgens die terbeschikkingstellingsovereenkomst zal de mede-eigenaar zijn privatieve entiteit ter beschikking stellen van de dienstverlener die dan op zijn beurt een gebruiker zal zoeken voor de kwestieuze mede-eigenaar. Die terbeschikkingstellingsovereenkomst wordt gesloten volgens het model dat in bijlage bij deze akte wordt gevoegd.

De dienstverlener zal met een gebruiker (die een mede-eigenaar, zijn echtgeno(o)t(e) of zijn samenwonende partner of een bloedverwant in eerste graad van die mede-eigenaar kan zijn wanneer die voornemens is de assistentiewoning persoonlijk te betrekken) een schriftelijke overeenkomst voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.) sluiten en dit telkens volgens het model in bijlage bij deze akte gevoegd.

3. Bindend karakter van de diensten

Elke eigenaar of gebruiker van privatieve delen in het complex verbindt zich ertoe, door het enkele feit van aankoop of gebruik, een beroep te doen op de diensten van de dienstverlener en dit op basis van de bepalingen van de Exploitatieovereenkomst zoals hierna gedefinieerd, terbeschikkingstellingsovereenkomst en schriftelijke overeenkomst voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.) (zoals die van tijd tot tijd kunnen worden aangepast).

4. Aanduiding van de eerste dienstverlener

De exploitant, zijnde **VZW SERVICE FLAT RESIDENTIES** (de "Exploitant") wordt aangeduid als de eerste dienstverlener overeenkomstig de bepalingen van de exploitatieovereenkomst tussen de Exploitant en de vereniging van mede-eigenaars (de "Exploitatieovereenkomst").

De vereniging verbindt er zich toe uitsluitend een beroep te doen op de diensten van de dienstverlener, zijnde de Exploitant, voor de duur van de eerst gesloten Exploitatieovereenkomst.

De kopers van een privatieve kavel binnen het complex geven hierbij volmacht aan zowel de naamloze vennootschap PDF Land en de naamloze vennootschap PDF Construct, beide voornoemd, om de Exploitatieovereenkomst volgens het model in bijlage te sluiten met de Exploitant.

DEEL 3 – INTERNE AFSPRAKENNOTA (I.A.N.)

De statuten van de vereniging worden aangevuld door een interne afsprakennota (I.A.N.) voor de vereniging, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid primeren de statuten.

Bij strijdigheid tussen de statuten (ongeacht het onderwerp) en alle toepasselijke reglementering in verband met a) specifieke regelgeving assistentiewoningen

evenals de laatste wijzigingen hiervan, b) specifieke regelgeving woonzorgcentra en de specifieke regelgeving rust- en verzorgingstehuizen, evenals de laatste wijzigingen hiervan, primere deze laatste op de statuten. Het voorgaande om te voorkomen dat de statuten in strijd zullen of kunnen zijn met de evoluerende wetgeving terzake.

De I.A.N. zal in het bijzonder aangaande de assistentiewoningen de voorwaarden en modaliteiten m.b.t. het verblijf, de modaliteiten inzake het ontslag/beëindigingen van het verblijf, de afspraken inzake wonen, animatie, bezigheid, vrijetijdsbesteding, medische en farmaceutische zorgen, e.d., regelen. De I.A.N. wordt als bijlage bij deze akte gevoegd.

DEEL 4 - ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Opsomming van de algemene verkoopvoorwaarden.

1. - Er bestaat ten overstaan van de verkoper geen actieve solidariteit tussen de verschillende kopers der kavels. Zij zullen in geen enkele omstandigheid tegen de verkoper een gemeenschappelijke actie kunnen voeren voor betwistingen in verband met de privative delen, door de verschillende kopers aangekocht.
2. - De plannen voor het complex zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting.

DEEL 5 - SLOTBEPALINGEN

1. Keuze van woonplaats.

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

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

2. Kosten.

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

3. Vertaling.

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

4. Varia.

a. De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van terbeschikkingstellingsovereenkomsten en schriftelijke overeenkomsten voor een verblijf in een assistentiewoning (S.O.), uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

b. De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van deze akte, en dit om welke reden ook; hij wordt tevens ontslagen van de overschrijving van voormelde stedenbouwkundige vergunning, plannen, verkoopslastenboek en verslag over de quotiteiten, welke bijgevolg ook niet worden neergelegd op het hypotheekkantoor.

Volmacht tot verkopen en wijzigen statuten.

En tenslotte hebben beide voornoemd, hierna ook "lastgever" genoemd, verklaard als hun bijzondere lasthebbers aan te stellen, zonder recht van substitutie, doch elk afzonderlijk kunnende optreden:

Aan wie zij gelasten om voor hen en in hun naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de volgende onroerende goederen:

De aan de in voorgaand reglement van mede-eigendom beschreven privatieven verbonden aandelen in voorschreven grond.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goed vinden;

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

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen; Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

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

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep

te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping onroerend beslag, de gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

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

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Alle gelden voortkomende van de verkoping plaatsen op een of verschillende banken of spaarkassen van België op een speciale of gewone notarisrekening en dit tot de volledige vereffening.

Alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten en alle wijzigende of verbeterende akten aan de statuten te ondertekenen, en om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen.

SLOTBEPALINGEN:

1. Comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. Comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. Comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

4. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT:

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaart van iedere partij en voor de rechtspersoon bevestigt ondergetekende notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

b. Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheek-wet waarmerkt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, en woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen): Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Waregem, Franklin Rooseveltlaan 174.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, tekenden partijen met mij, notaris, huidige akte en haar bijlagen.

h
h
h

h
h
h