

7715

**STATUTEN VAN HET GEBOUW TE NIEUWPOORT, HOOGSTRAAT  
GENAAMD “RESIDENTIE CLARENHOF”.**

In het jaar tweeduizend en vijftien, op eenentwintig december.  
Voor mij, meester Elien TURPYN, geassocieerd notaris te Zwevegem.  
IS VERSCHENEN:

1) De **naamloze vennootschap “GHEMME”**, opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming “Dimitri Fashion” blijkens akte verleden voor notaris Patrick Maere, te Deinze, op 19 december 1991, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 januari erna onder nummer 920108-728;

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 9800 Deinze, Vinktstraat 1 A, ondernemingsnummer 0446.101.713;

Vennootschap waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor geassocieerd notaris Elien Turpyn, te Zwevegem (Sint-Denijs), op 28 augustus 2014, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17 september 2014, nummer 14171108;

Hier vertegenwoordigd ingevolge artikel 20 van de statuten door:

De heer MARTENS Wilfried Arthur, wonende te 9800 Deinze, Vinktstraat 1A.

Aangesteld tot gedelegeerd bestuurder door voormelde algemene vergadering van 28 augustus 2014.

Hierna ook aangeduid als “de grondeigenaar”;

2) De **naamloze vennootschap “WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR”**, met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, met ondernemingsnummer 0859.869.762, RPR Antwerpen (afdeling Mechelen),

Vennootschap opgericht op 28 juli 2003 blijkens akte verleden voor notaris Filip Huygens, te Mechelen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 augustus daarna onder nummer 03086005;

Vennootschap waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Huygens, voornoemd, op 28 maart 2011, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 19 april daarna onder het nummer 0059820.

Hier vertegenwoordigd door de heer DAELS Michiel Olav Manfred, wonende te Wevelgem, Roeselarestraat 38, ingevolge notariële volmacht verleden voor notaris Huygens, voornoemd, van 21 december 2015, waarvan een uitgifte gehecht blijft aan onderhavige akte.

Hierna ook aangeduid als “de bouwheer”.

De “grondeigenaar” en de “bouwheer” samen hierna ook aangeduid als “de comparant”.

De comparant verklaart mij notaris hetgeen volgt:

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

1. De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van volgend goed:

**STAD NIEUWPOORT – eerste afdeling**

Een perceel grond met constructies, gelegen Hoogstraat 4, 8, +8, +9 en Recollettenstraat, ten kadaster gekend sectie B nummers 447 L P, 446 M P, 446 R P, 447 R P en 447 P P, voor een totale oppervlakte van tweeënveertig are tien centiare.

**Eigendomsoorsprong**

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van voormeld goed:

-deels ingevolge aankoop met de naamloze vennootschap “Hoogstraat Nieuwpoort”, te Nieuwpoort, elk voor de onverdeelde helft, ingevolge akte verleden voor mijn ambt op 19 september 2014, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, referte 66-T-15/10/2014-06808. Bij akte heden verleden voor mijn ambt nam de grondeigenaar de onverdeelde helft over van de naamloze vennootschap “Hoogstraat Nieuwpoort”.

-deels ingevolge aankoop jegens de voornoemde naamloze vennootschap “Hoogstraat Nieuwpoort”, bij akte heden verleden voor mijn ambt. De naamloze vennootschap “Hoogstraat Nieuwpoort” was er eigenaar van ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Dominique



Roulez, te Waterloo, op 15 november 2012, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, referte 066-T-27/11/2012-08328.

2. De comparant verklaart het voornemen te hebben om op het hiervoor beschreven onroerend perceel een gebouw op te richten, bestaande uit onder meer 110 assistentiewoningen (“assistentieflats” of “seniorenflats”), hierna genoemd “het gebouw”.

### **VESTIGING RECHT VAN OPSTAL.**

De grondeigenaar verklaart hierbij aan de bouwheer een recht van opstal te verlenen op voormeld onroerend goed met constructies met het oog op het bouwen van voormeld gebouw. Te dien einde verklaart de grondeigenaar-opstalgever zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, welk hem toekomt volgens artikel 546 en volgende Burgerlijk Wetboek op de bestaande constructies en het nog op te richten gebouwen (en bijhorende infrastructuurwerken) die in volle eigendom zullen toebehoren aan de opstalhouder voor de gehele duur van het opstalrecht.

#### *Voorwaarden*

1. Het recht van opstal wordt verleend en aanvaard op het hiervoor beschreven onroerend goed met alle actieve en passieve erfdienstbaarheden die er zouden bestaan, voor een termijn ingaande op heden en te eindigen 20 maanden na de voorlopige oplevering van de gemene delen. De opstalgever verklaart geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben gevestigd, met uitzondering van deze hierna eventueel vermeld.

In de voormelde akte van 19 september 2014 wordt het volgende vermeld:

*“De verkoper verklaart dat zijn eigendomstitel geen erfdienstbaarheden bevat, behoudens hetgeen hierna volgt:*

*”5. Uit voormelde akte verkoop verleden voor werkende notaris in date zesde februari negentienhonderd negenenvijftig, is er letterlijk uitgeschreven hetgeen volgt:*

*De waterafvoer van het gebouwtje A.B.C.D. zal geschieden over het eigendom van de Vereniging zonder Winstgevend Doel Zusters Arme Klaren (Uitvoeringswerk ten laste van de kopers)*

#### *6. Erfdienstbaarheid:*

*De bestaande beirput thans staande gedeeltelijk op grond van de verkoopster en op grond van de kopers zal eeuwigdurend mogen blijven bestaan in voordeel van de eigendom thans toehorende aan de maatschappij-verkoopster.*

*7. De kopers zullen het recht hebben langs de noord zijde van het bij deze aangekochte goed vaste vensters met ondoorzichtbaar glas en yzeren staven te plaatsen in de scheidingsmuur. Deze aanpalende goederen thans toebehorende aan de verkoopster zijn alhier bezwaard met een erfdienstbaarheid zonder vergoeding van enkel lichttrekking doch niet van zicht. Deze eventuele vensters zullen minimum twee meters dertig centimeter boven de grond aangebracht worden.*

*De afstandhouders verplichten zich ter uitvoering van voorgaande bepalingen ter algehele ontlasting van de afstanddoener””*

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat de bouwheer geen eigenaar is van de grond, wordt aan iedere private kavel door hierna vermelde statuten, samen met een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond verbonden. Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond. Door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van een aandeel in het recht van opstal op de grond en een gelijk aandeel in het eigendomsrecht op de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond toegekend.

2. De opstalhouder mag op voormeld perceel een gebouw oprichten zoals in de hierna opgenomen basisakte(n) beschreven en volgens de onderhandse overeenkomst met de grondeigenaar beschreven. Dit gebouw moet ingeplant en gebouwd worden conform de instructies van de bevoegde overheden en overeenkomstig de bouwplannen. Alle bepalingen van de stedenbouwkundige vergunning zullen strikt worden nageleefd door de opstalhouder. Het gebouw op de grond waarvoor het opstalrecht verleend is, behoren de opstalhouder toe voor

de hele duur van haar opstal. Bijgevolg zal de opstalhouder het onroerend goed voor de duur van haar opstal mogen vervreemden.

3. De grondeigenaar-opstalgever draagt geen enkele aansprakelijkheid betreffende de nog op te richten constructies ten aanzien van de opstalhouder, architecten of enige andere derde. De aansprakelijkheid van de aannemers en architecten wordt in geen enkel opzicht verminderd, en in het bijzonder deze als voorzien door artikel 1792 Burgerlijk Wetboek, daar de eigenaar geen enkele verplichting van voormelde personen overneemt of aanvult. Alle betwistingen die nopens de op te richten constructies mochten ontstaan met derden, moeten door de aannemer-opstalhouder op zijn kosten en risico beslecht worden zonder tussenkomst van de grondeigenaar-opstalgever.

4. Deze overeenkomst bindt de opstalhouder, zijn rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden.

5. De opstalhouder moet het nodige doen teneinde de gebouwen die opgericht werden en/of nog zullen worden opgericht op de in opstal gegeven grond te laten verzekeren tegen brandrisico's zonder kosten voor de opstalgever.

6. Alle belastingen van welke aard ook, behoudens de onroerende voorheffing, geheven of te heffen op de grond en op de gebouwen zijn ten laste van de opstalhouder.

7. Tevens verkoopt de naamloze vennootschap Ghemme, voornoemd, 2 voorgevels zoals beschreven in het schattingsverslag van de heer Kenneth Smith van 11 december 2014 waarvan kopie alhier wordt aangehecht, aan de opstalhouder voor een bedrag van tweeënveertigduizend negenhonderd euro (42.900,00€). De koper mag deze voorgevels niet afbreken maar wel restaureren in het kader van hoger vermeld project.

De betaling van de prijs zal geschieden volgens de onderhandse overeenkomst met de grondeigenaar.

#### **RUIMTELIJKE ORDENING EN ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.**

1. Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zoals ook blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Nieuwpoort de dato 5 november 2015:

1° dat hij geen stedenbouwkundige vergunning terugvindt, behoudens een stedenbouwkundige vergunning op 28 juli 2014 voor het restaureren gevel van de bewaarschool en nieuwbouw van 43 assistentiewoningen en op 22 april 2014 voor het verbouwen van ex-kloosterpand tot 69 assistentiewoningen met gemeenschapsruimte en 22 ondergrondse parkeerplaatsen.

2° dat het goed gelegen is volgens het Gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, in “woonuitbreidingsgebied”.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparant, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde codex.

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van voormeld decreet of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voormeld goed geen deel uitmaakt van een niet vervallen verkaveling zoals blijkt uit de vermelde inlichtingen van de stad en uit de verklaringen van de grondeigenaar.

6° dat het krachtens artikel 4.2.12 paragraaf 2, 2° van voormelde Codex voor de overdracht verplichte as-built attest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit. De opstalhouder verklaart een kopie van de inlichtingen te hebben ontvangen.

2. De grondeigenaar verklaart verder met betrekking tot het goed:

-dat het goed niet is opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1.

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te

stellen, behoudens wat betreft perceelnummer 447 P dat opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De bouwheer verklaart door de grondeigenaar en door de notaris te zijn gewezen op de rechtsgevolgen verbonden aan de vaststelling van het goed in voormelde inventaris, zoals bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- dat het goed geen beschermd goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.
- dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.
- voor alle door hem zelf verrichte vergunningsplichtige handelingen de nodige vergunningen te hebben bekomen en tevens dat, voor zover hem bekend, het goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van een bouw misdrijf.
- dat het niet werd opgenomen in een inventaris van leegstaande, verkrotte of verwaarloosde gebouwen of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

### **BODEMDECREET.**

De comparant verklaart:

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

2. dat de inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 26 november 2015 luidt als volgt:

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

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

*2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdacht.ovam.be](http://www.overdacht.ovam.be)*

*3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.*

*Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).”*

3. dat onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, hij met betrekking tot het goed verder zelf geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

### **VOLMACHT 1**

De grondeigenaar verklaart hierbij aan te stellen als zijn volmacht dragers:

- de bouwheer;

- mevrouw DERUMEAUX Jolien Katrien Erike, wonende te Wevelgem, Papestraat 4;

- mevrouw KESTELOOT Leslie Jeannine Laurette, wonende te 8940 Wervik, Onafhankelijkheidsstraat 7;

- de heer DAELS Michiel Olav Manfred, wonende te Wevelgem, Roeselarestraat 38;

- de heer MARTENS Wilfried Arthur, wonende te 9800 Deinze, Vinktstraat 1 A;

- mevrouw VANDENBORRE Kathy Mieke Rose-Marie, wonende te 9800 Deinze, Vinktstraat 1 A;

- de heer MARTENS Dimitri, wonende te 9800 Deinze, Vinktstraat 1 A;

- mevrouw VANDEVEN Lisbeth, wonende te 9800 Deinze, Kortrijksesteenweg 242.

Hiernagenoemd de “lasthebbers”, die ieder de bevoegdheid hebben om afzonderlijk te handelen, met macht van indeplaatsstelling.

Die hij gelast om voor hem en in zijn naam te verkopen, te ruilen, kosteloos af te staan al dan niet aan de gemeente:

het geheel of een deel van voorschreven goederen, die hem in eigendom toebehoren. En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand of bij openbare verkoping, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle statuten van het gebouw op te stellen, alle wijzigingen aan de statuten te brengen en daartoe deel te nemen aan de algemene vergadering, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De comparant te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle opheffingen van hypothecaire inschrijving, zelfs ambtshalve genomen.

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

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, evenals 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 van de verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe 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.

## **VOLMACHT 2**

De bouwheer verklaart hierbij aan te stellen als zijn volmachtdragere

\*met betrekking tot zowel notariële aktes en/of onderhandse overeenkomsten :

- mevrouw DERUMEAUX Jolien Katrien Erike, wonende te Wevelgem, Papestraat 4;

- mevrouw KESTELOOT Leslie Jeannine Laurette, wonende te 8940 Wervik, Onafhankelijkheidsstraat 7;

- de heer DAELS Michiel Olav Manfred, wonende te Wevelgem, Roeselarestraat 38;

\*met betrekking tot onderhandse overeenkomsten:

- de grondeigenaar;

- de heer MARTENS Wilfried Arthur, wonende te 9800 Deinze, Vinktstraat 1 A;

- mevrouw VANDENBORRE Kathy Mieke Rose-Marie, wonende te 9800 Deinze, Vinktstraat 1 A;

- de heer MARTENS Dimitri, wonende te 9800 Deinze, Vinktstraat 1 A;

- mevrouw VANDEVEN Lisbeth, wonende te 9800 Deinze, Kortrijksesteenweg 242.

Hiernagenoemd de "lasthebbers", die ieder de bevoegdheid hebben om afzonderlijk te handelen, met macht van indeplaatsstelling.

Die hij gelast om voor hem en in zijn naam te verkopen, te ruilen, kosteloos af te staan al dan niet aan de gemeente:

het geheel of een deel van voorschreven goederen, die hem in eigendom toebehoren. En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand of bij openbare verkoping, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle statuten van het gebouw op te stellen, alle wijzigingen aan de statuten te brengen en daartoe deel te nemen aan de algemene vergadering, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De comparant te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle opheffingen van hypothecaire inschrijving, zelfs ambtshalve genomen.

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

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, evenals 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 van de verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe 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.

#### **STATUTEN VAN HET GEBOUW.**

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

Dienovereenkomstig wordt een “**basisakte**” opgesteld, waarbij het gebouw wordt ingedeeld in een aantal privatieve delen en in een aantal gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

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

Daarnaast wordt een “**Reglement van Mede-eigendom**” opgemaakt dat bevat:

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar, betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen;
- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheden en de duur van zijn mandaat;

- de regels met betrekking tot de vervreemding of toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars;
- de regels betreffende de wijze van oprichting, de samenstelling en de bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom;
- de regels betreffende de commissaris van de rekeningen;
- het Reglement van Inwendige Orde.

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

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

Deze vereniging draagt de benaming “**Residentie Clarenhof**”; zij heeft haar zetel in het gebouw. Alle documenten uitgaande van deze vereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

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

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen. De mede-eigenaars kunnen eveneens een “**Reglement van Inwendige Orde**” opstellen waarin regels van orde bij het gebruik van het gebouw vastgelegd worden.

#### **INTERPRETATIEREGEL.**

Het wijzigen van de binneninrichting van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot een wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot een herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

#### **AANGEHECHTE DOCUMENTEN.**

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

- **DOCUMENT I:** Plannen van het gebouw.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door CheSi.be Architecten besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te 9880 Aalter, Veldmeersdreef 26.

De grondplannen van de Parking, het Gelijkvloers, Verdieping 1, Verdieping 2 en Verdieping 3 worden gehecht aan deze akte (opgenomen in de plannendatabank met referentienummer 38016/10149).

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere. Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hierna vermelde stedenbouwkundige vergunning

DOCUMENT II: Kopie van de stedenbouwkundige vergunning.

De stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 22 april 2014 en 28 juli 2014. Inzonderheid wordt verwezen naar het brandpreventieverslag in deze vergunningen.

Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning worden “ne varietur” ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Partijen ontslaan de notaris van de aanbidding ter overschrijving.

## **HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.**

### **Afdeling 1 - Bijzondere bestemming tot groepen van assistentiewoningen**

De comparant heeft het inzicht het gebouw in te richten als een groep van assistentiewoningen, zoals bedoeld in de artikelen 33 tot en met artikel 36 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 mei erna onder het nummer 200902091 en in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december erna onder nummer 2012-3662, en in alle eventuele wetten, decreten en uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen worden uitgevaardigd.

In concreto betekent dit dat het gebouw bestemd wordt voor de huisvesting van senioren en dat deze senioren zullen beschikken over een georganiseerd aanbod van zorg- en dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Comparanten wijzen er uitdrukkelijk op dat de bijzondere bestemming tot groep van assistentiewoningen dient gerespecteerd te worden conform de voorwaarden opgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 12 oktober 2012 alsmede de administratieve Beslissing van 17 oktober 2013 nummer E.T. 124.535:

*“- de bejaardenflat is een assistentiewoning die deel uitmaakt van een erkende groep van assistentiewoningen in die zin dat de flat blijvend deel uitmaakt van de capaciteit (dat wil zeggen van het aantal erkende wooneenheden) van de erkende groep van assistentiewoningen; - de koper van de assistentiewoning is verplicht die woning ter beschikking te stellen van de beheersinstantie van de erkende groep van assistentiewoningen onder de vorm van een verhuur of onder de vorm van de vestiging van een zakelijk recht in de zin van artikel 9, lid 2, 2°, van het BTW-wetboek; - het blijvend karakter van de aanwending van de bejaardenflat gedurende een periode van minstens vijftien jaar als deel van de erkende groep van assistentiewoningen en, ipso facto, van de aanwending van het gebouw als erkende groep van assistentiewoningen<sup>3</sup> moet afdoend blijken uit of worden aangetoond aan de hand van een geheel van eensluitende bewijsstukken (inzonderheid stedenbouwkundige vergunning, basisakte van het gebouw, verkoopovereenkomst van de assistentiewoning, overeenkomst gesloten tussen de koper en de erkende beheersinstantie aangaande de terbeschikkingstelling van de assistentiewoning aan laatstgenoemde voor aanwending als erkende assistentiewoning, overeenkomst gesloten tussen de erkende beheersinstantie en de bejaarde aangaande het genotsrecht van de erkende assistentiewoning en de zorg- en dienstverlening)”.*

### **Afdeling 2 – Beschrijving privatieve kavels**

#### **A. Omschrijving van het begrip privatieve kavel.**

De hierna beschreven delen van het gebouw zijn bestemd tot het exclusief genot en gebruik van de eigenaar ervan. Elk onderdeel van het gebouw met een dergelijke bestemming wordt een privatieve kavel genoemd.

Het gebouw wordt opgesplitst in de hierna volgende privatieve kavels:

#### **1. Ondergrondse verdieping.**

\*Op de ondergrondse verdieping bevinden zich 21 autostaanplaatsen, onderverdeeld als volgt:

De autostaanplaatsen zijn genummerd van P1 tot en met P22, ieder begrijpende:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats met ruimte voor één wagen.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0222 tot B 989 A P0243.*



\*Op de ondergrondse verdieping bevinden zich 110 kelderbergingen genummerd van KB A.00.01 tot KB A.00.07, van KB A.01.01 tot KB A.01.07, van KB A.02.01 tot KB A.02.07, van KB A.03.01 tot KB A.03.07, van KB B.00.01 tot KB B.00.03, van KB B.01.01 tot KB B.01.03, van KB B.02.01 tot KB B.02.03, van KB B.03.01 tot KB B.03.03, van KB C.00.01 tot KB C.00.09, van KB C.01.01 tot KB C.01.09, van KB C.02.01 tot KB C.02.09, van KB D.00.01 tot KB D.00.13, van KB D.01.01 tot KB D.01.13, van KB D.02.01 tot KB D.02.12, van KB D.03.01 tot KB D.03.05, ieder begrijpende: in privaatieve en uitsluitende eigendom: de kelderberging met toegangsdeur.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0112 tot B 989 A P0221.*

## 2. Gelijkvloers.

\*BLOK A: Op het gelijkvloers bevinden zich 7 assistentieflets, genummerd van A.00.01 tot en met A.00.07, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0001 tot B 989 A P0007.*

\*BLOK B: Op het gelijkvloers bevinden zich 3 assistentieflets, genummerd van B.00.01 tot en met B.00.03, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0029 tot B 989 A P0031.*

\*BLOK C: Op het gelijkvloers bevinden zich 9 assistentieflets, genummerd van C.00.01 tot en met C.00.09, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, een slaapkamer met badkamer.

Flat C.00.01 beschikt over een tweede slaapkamer en afzonderlijke berging.

Flats C.00.05 en C.00.06 beschikken over een afzonderlijke berging.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0041 tot B 989 A P0049.*

\*BLOK D: Op het gelijkvloers bevinden zich 13 assistentieflets, genummerd van D.00.01 tot en met D.00.13, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, een slaapkamer met badkamer.

Flats D.00.01, D.00.02, D.00.05, D.00.08, D.00.10, D.00.11, D.00.12, D.00.13 beschikken over een afzonderlijke berging.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0069 tot B 989 A P0081.*

\*CAFETARIA *Perceelsidentificatie: B 989 A P0068*

\*TUSSENVERDIEP CAFETARIA *Perceelsidentificatie: B 989 A P0244*

## 3. Eerste verdieping.

\*BLOK A: Op de eerste verdieping bevinden zich 7 assistentieflets, genummerd van A.01.01 tot en met A.01.07, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0008 tot B 989 A P0014.*

\*BLOK B: Op de eerste verdieping bevinden zich 3 assistentieflets, genummerd van B.01.01 tot en met B.01.03, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0032 tot B 989 A P0034.*

\*BLOK C: Op de eerste verdieping bevinden zich 9 assistentieflets, genummerd van C.01.01 tot en met C.01.09, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, een slaapkamer met badkamer.

Flat C.01.01 beschikt over een tweede slaapkamer en afzonderlijke berging.

Flats C.01.04 en C.01.05 beschikken over een afzonderlijke berging.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0050 tot B 989 A P0058.*

\*BLOK D: Op de eerste verdieping bevinden zich 13 assistentieflets, genummerd van D.01.01 tot en met D.01.13, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, een slaapkamer met badkamer.

Flats D.01.01, D.01.02, D.01.05, D.01.06, D.01.10, D.01.11, D.01.12, D.01.13 beschikken over een afzonderlijke berging.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0082 tot B 989 A P0094.*

#### 4. Tweede verdieping.

\*BLOK A: Op de tweede verdieping bevinden zich 7 assistentief flats, genummerd van A.02.01 tot en met A.02.07, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0015 tot B 989 A P0021.*

\*BLOK B: Op de tweede verdieping bevinden zich 3 assistentief flats, genummerd van B.02.01 tot en met B.02.03, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0035 tot B 989 A P0037.*

\*BLOK C: Op de tweede verdieping bevinden zich 9 assistentief flats, genummerd van C.02.01 tot en met C.02.09, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, een slaapkamer met badkamer.

Flats C.02.06 tot C.02.09 zijn duplexappartementen en beschikken over een tweede slaapkamer en afzonderlijke berging.

Flats C.02.08 en C.02.09 beschikken over een afzonderlijke berging.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0059 tot B 989 A P0067.*

\*BLOK D: Op de tweede verdieping bevinden zich 12 assistentief flats, genummerd van D.02.01 tot en met D.02.12, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, een slaapkamer met badkamer.

Flats D.02.01, D.02.02, D.02.05, D.02.08, D.02.10, D.02.11 beschikken over een afzonderlijke berging.

Flats D.02.011 en D.02.12 beschikken over een tweede slaapkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0095 tot B 989 A P0106.*

#### 5. Derde verdieping.

\*BLOK A: Op de derde verdieping bevinden zich 7 assistentief flats, genummerd van A.03.01 tot en met A.03.07, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0022 tot B 989 A P0028.*

\*BLOK B: Op derde verdieping bevinden zich 3 assistentief flats, genummerd van B.03.01 tot en met B.03.03, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, berging, een slaapkamer met badkamer.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0149 tot B 989 A P0151.*

\*BLOK D: Op de derde verdieping bevinden zich 5 assistentief flats, genummerd van D.03.01 tot en met D.03.5, ieder begrijpende in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met terras en open keuken, een slaapkamer met badkamer.

Flats D.03.01, D.03.5 beschikken over een afzonderlijke berging.

*Perceelsidentificatie: van B 989 A P0107 tot B 989 A P0111.*

Aan elke assistentief flat wordt een kelderberging met zelfde nummer gekoppeld, gelegen in de ondergrondse verdieping.

#### **B. Omschrijving van de privaatieve delen.**

Maken deel uit van de hiervoor beschreven privaatieve kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld evenals de onderdelen ervan die zich binnen of buiten de kavel bevinden zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven. Deze opsomming is aanduidend en niet beperkend.

##### 1. Binnen de kavel:

- de vloer, de tegelvloer en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte of de gewelven;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de niet-dragende binnenmuren;
- de vensters, omvattende het raam, het glaswerk en eventuele rolluiken;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en loopbruggen, evenals de deuren binnen de kavels;
- de deuren of het hekken van de privaatieve kelders;
- de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk;
- de sanitaire installaties en de toestellen van individuele centrale verwarming;

- de parlofoon, videofoon en de deuropener;
- de leidingen van water en gas, deze van water voor zover zij zich binnen de assistentiefat bevindt en de gasleiding vanaf de gemeenschappelijke hoofdleiding;
- de leidingen die dienen tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

2. Onderdelen die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavels en zich erbuiten bevinden, onder meer:

- de bel aan de inkomdeur van de assistentiefat;
- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon;
- de eventuele videofoon;
- de brievenbussen;
- de naamborden met aanduiding van naam en beroep van de bewoners of gebruikers van de kavels.

***C. Bijzondere bepaling inzake de terrassen.***

Het genot van de terrassen is privaat bij de assistentiefats waartoe ze behoren, zoals vroeger omschreven. De bekleding van deze terrassen is eveneens privaat eigendom; voor het overige maken de terrassen (ruwbouw) deel uit van de gemeenschappelijke delen.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding en de bevoering evenals de eventuele vernieuwing hiervan zijn ten laste van de eigenaars van de assistentiefats waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de vereniging van mede-eigenaars en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren die ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privaat delen dienen toegang te verlenen tot deze terrassen om de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan deze terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

***D. Gevolgen van de bijzondere bestemming tot groepen van assistentiewoningen***

Teneinde de hoger vermelde bijzondere bestemming te bereiken is elke mede-eigenaar gehouden de genotsrechten die hij in dit gebouwencomplex heeft over te dragen aan een beheersinstantie. Deze overdracht wordt nader geregeld in een overeenkomst van terbeschikkingstelling die zal worden afgesloten tussen de beheersinstantie en de mede-eigenaar. In deze overeenkomst van terbeschikkingstelling wordt het bedrag van de vergoeding voor de overdracht van de genotsrechten bepaald en dit bedrag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Federale Overheidsdienst Financiën.

**Afdeling 3 – Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**

***A. Omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen.***

Overeenkomstig de Wet op de mede-eigendom wordt aan iedere privaat kavel een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen; deze gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot het gebruik van meerdere private kavels.

Het totaal van de gemeenschappelijke delen verbonden aan de private kavels bedraagt duizend (1.000).

Het aandeel van een privaat kavel in de gemeenschappelijke delen is niet vatbaar voor verdeling, kan niet afzonderlijk overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de private kavel waaraan het onafscheidbaar is verbonden.

***B. Omschrijving van gemeenschappelijke delen.***

De hierna volgende zaken behoren in onverdeelde toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond;

- de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk;
- de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas uitgevende op de gemeenschappelijke delen;
- de deuren die zich bevinden in de buitengevels, de gangen en de trappenhuizen;
- het hek- en traliewerk;
- de ruwbouw van de terrassen en de balkons, zoals hierboven beschreven;
- het algemeen rioleringsnet met zijn putten;
- de centrale verwarming in de gemeenschappelijke delen;
- de leidingen voor water, elektriciteit, gas, radio- en teledistributie, telefoon;
- de traphallen en liften met liftschachten;
- het dak met zijn bekleding, de dakgoten en de afvoerbuizen;
- de schoorstenen en de ventilatiekanalen;
- de gemeenschappelijke delen van de installatie van de parlofoon/videfoon en de bel;
- in de ondergrondse verdieping: elektrische lokalen, gaslokalen, waterlokalen, stookplaatsen, IT-lokale, afvallokale, wasplaatsen, kleedkamers personeel, keuken, afwaslokaal, toiletten, berging, poetslokaal, fietsenstalling.
- op het gelijkvloers: inkomdeur en inkomhal, wellnessruimte.
- in het algemeen alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één enkele kavel.

**C. Bijzondere gebruiksrechten.**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen overeenkomstig artikel 21 van het reglement van mede-eigendom:

De inrit van het gelijkvloers met toegangspoort en automatisch bedieningssysteem naar de ondergrondse parking, de manoeuvreerruimte voor auto's, en de RWA installatie van de ondergrondse parking.

Deze zaken dienen tot het uitsluitend gebruik van de eigenaars van de kavels in de ondergrondse verdieping. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

**D. Bijzonder gemeenschappelijke delen in verband met de dienstverlening.**

Zoals hiervoor vermeld, zal het gebouw ingericht worden als een groep van assistentiewoningen, zoals bedoeld in de artikelen 33 tot en met artikel 36 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, en in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012, en in alle eventuele wetten, decreten en uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen worden uitgevaardigd.

Er zal een "beheersinstantie" aangeduid worden, wiens rechten en plichten in verband met de gemeenschappelijke delen in deze akte zullen vastgelegd worden.

In de gemene delen van het gebouwencomplex zijn er:

\*enerzijds ruimten die uitsluitend voorbehouden blijven aan de beheersinstantie: berging woonassistent, kleedkamers personeel, keuken, afwaslokaal, de bureau van de woonassistent. Voor de goede gang van zaken is de toegang tot deze ruimten verboden aan de mede-eigenaars (uitgezonderd de leden van de raad van mede-eigendom en beperkt tot de noodzaak voor de uitoefening van hun mandaat);

Deze ruimten worden hierna genoemd "bijzondere gemeenschappelijke delen uitsluitend voorbehouden aan de beheersinstantie";

\*anderzijds ruimten die gebruikt worden zowel door de beheersinstantie als door de bewoners en/of eigenaars van de assistentieflets: toiletten en IT-lokale en de wellnessruimte.

Deze ruimten worden hierna genoemd "bijzonder gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening";

Deze bijzondere gemeenschappelijke delen worden door de bouwheer ingericht opgeleverd. Het meubilair en de inrichting van de bijzonder gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening horen in exclusieve eigendom toe aan de mede-eigenaars.

Deze delen alsmede hun meubilair en inrichting wordt ter beschikking gesteld aan de beheersinstantie vanaf de voorlopige oplevering. De beheersinstantie kan op zijn beurt deze delen alsmede hun meubilair en inrichting ter beschikking stellen aan een door de

beheersinstantie aangeduide derde en dit voor de duur van de aanstelling van de beheersinstantie.

Vanaf de voorlopige oplevering staat de beheersinstantie, op zijn kosten, in voor:

Wat betreft *de bijzondere gemeenschappelijke delen uitsluitend voorbehouden aan de beheersinstantie*: de kosten van (her)inrichting, vernieuwing, onderhoud en herstelling. Het meubilair en de inrichting die zich in deze ruimte(n) bevinden horen hem in exclusieve eigendom toe, voor zover ze niet onroerend door bestemming zijn.

Wat betreft *de bijzondere gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening*: de kosten voor het onderhoud en de kleine herstellingen. De kosten van herinrichting, vernieuwing en andere komen ten laste van de mede-eigenaars. De door de beheersinstantie aangeduide derde aan wie de goederen ter beschikking werden gesteld, zal mede ter dekking van kosten een vergoeding storten aan de beheersinstantie die op zijn beurt deze vergoeding zal storten in een door de syndicus nader te bepalen kapitaal uiterlijk 12 maanden de voorlopige oplevering.

De modaliteiten van betaling worden geregeld in de overeenkomst afgesloten tussen de uitbater en de aangestelde derde.

De mede-eigenaars zullen telkens om de vijf tot vijftien jaar, afhankelijk van de noodwendigheden, dit kapitaal aanwenden voor herinrichting en vernieuwing.

**D. Bepaling van het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen.**

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

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

Dit verslag wordt als bijlage aan deze akte gehecht.

Het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen is aldus vastgesteld als volgt:

**Blok A**

De assistentiefat A.00.01 :

-negenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 79/10.000

De assistentiefat A.00.02:

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000

De assistentiefat A.00.03:

-zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 77/10.000

De assistentiefat A.00.04:

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000

De assistentiefat A.00.05:

-negenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 79/10.000

De assistentiefat A.00.06 :

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000

De assistentiefat A.00.07:

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000

De assistentiefat A.01.01:

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000

De assistentiefat A.01.02:

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000

De assistentiefat A.01.03:

-zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 77/10.000

De assistentiefat A.01.04:

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000

De assistentiefat A.01.05:

-negenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 79/10.000

De assistentiefat A.01.06:

-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen 78/10.000



**Blok C**

De assistentiefat C.00.01 :	
-honderdzeventien/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	117/10.000
De assistentiefat C.00.02:	
-zeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	70/10.000
De assistentiefat C.00.03:	
-vierenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	74/10.000
De assistentiefat C.00.04:	
-tweeënzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	72/10.000
De assistentiefat C.00.05:	
-tweeëntachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	82/10.000
De assistentiefat C.00.06 :	
-tachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	80/10.000
De assistentiefat C.00.07:	
-tachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	80/10.000
De assistentiefat C.00.08 :	
-vijfzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	75/10.000
De assistentiefat C.00.09:	
-vierentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	84/10.000
De assistentiefat C.01.01:	
-honderd éénendertig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	131/10.000
De assistentiefat C.01.02:	
-vijfzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	75/10.000
De assistentiefat C.01.03:	
-éénenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	71/10.000
De assistentiefat C.01.04:	
-tweeëntachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	82/10.000
De assistentiefat C.01.05:	
-negenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	79/10.000
De assistentiefat C.01.06:	
-achtenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	78/10.000
De assistentiefat C.01.07 :	
-éénenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	71/10.000
De assistentiefat C.01.08:	
-negenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	79/10.000
De assistentiefat C.01.09:	
-zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat C.02.01:	
-honderdzeventien/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	117/10.000
De assistentiefat C.02.02:	
-zesentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	86/10.000
De assistentiefat C.02.03:	
-drieënzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	73/10.000
De assistentiefat C.02.04:	
-zevenenzestig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	67/10.000
De assistentiefat C.02.05:	
-zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	77/10.000
De assistentiefat C.02.06:	
-honderdveertien/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	114/10.000
De assistentiefat C.02.07:	
-honderd en drie/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	103/10.000
De assistentiefat C.02.08:	
-honderd en vijf/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	105/10.000

De assistentiefat C.02.09:	
-honderdneuentwintig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	129/10.000
Cafeteria:	
-tweehonderdénennegentig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	291/10.000
Tussenverdiep cafeteria:	
-negenenzestig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	69/10.000
<b><u>Blok D</u></b>	
De assistentiefat DA.00.01 :	
-drieënzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	73/10.000
De assistentiefat DA.00.02:	
-zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	77/10.000
De assistentiefat DA.00.03:	
-zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat DA.00.04:	
-vijfentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	85/10.000
De assistentiefat DA.00.05:	
-éennegentig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	91/10.000
De assistentiefat DA.00.06 :	
-vijfenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	75/10.000
De assistentiefat DA.00.07:	
-drieëntachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	83/10.000
De assistentiefat DA.00.08 :	
-drieënzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	73/10.000
De assistentiefat DA.00.09:	
-achtenzestig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	68/10.000
De assistentiefat DA.00.10 :	
-achtentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	88/10.000
De assistentiefat DA.00.11:	
-drieëntachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	83/10.000
De assistentiefat DA.00.12:	
-tachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	80/10.000
De assistentiefat DA.00.13:	
-honderd en twee/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	102/10.000
De assistentiefat DA.01.01:	
-zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat DA.01.02:	
-zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat DA.01.03:	
-zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat DA.01.04:	
-vijfentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	85/10.000
De assistentiefat DA.01.05:	
-negentig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	90/10.000
De assistentiefat DA.01.06:	
-vijfenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	75/10.000
De assistentiefat DA.01.07 :	
-vierentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	84/10.000
De assistentiefat DA.01.08:	
-éenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	71/10.000
De assistentiefat DA.01.09:	
-achtenzestig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	68/10.000
De assistentiefat DA.01.10 :	
-achtentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	88/10.000
De assistentiefat DA.01.11:	
-drieëntachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	83/10.000



De assistentiefat DA.01.12: -drieëntachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	83/10.000
De assistentiefat DA.01.13: -honderd en twee/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	102/10.000
De assistentiefat DA.02.01: -zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat DA.02.02: -zevenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	77/10.000
De assistentiefat DA.02.03: -zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat DA.02.04: -vijfentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	85/10.000
De assistentiefat DA.02.05: -éénennegentig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	91/10.000
De assistentiefat DA.02.06: -zesenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	76/10.000
De assistentiefat DA.02.07: -drieëntachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	83/10.000
De assistentiefat DA.02.08: -drieënzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	73/10.000
De assistentiefat DA.02.09: -achtenzestig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	68/10.000
De assistentiefat DA.02.10 : -achtentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	88/10.000
De assistentiefat DA.02.11: -honderdvierentwintig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	124/10.000
De assistentiefat DA.02.12: -honderdzevenentwintig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	127/10.000
De assistentiefat DA.03.01: -honderdtweeëntwintig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	122/10.000
De assistentiefat DA.03.02: -achtentachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	88/10.000
De assistentiefat DA.03.03: -negenenzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	79/10.000
De assistentiefat DA.03.04: -tachtig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	80/10.000
De assistentiefat DA.03.05: -honderd en één/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	101/10.000

**Kelderbergingen**

-twee/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	2/10.000
Behoudens kelderbergingen KB A.01.03, KB C.00.08, C00.09, KB C.01.01, KB C.01.02, KB C.01.03, KB C.01.04 en KB C.02.04:	
-drie/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen	3/10.000

**Autostaanplaatsen**

-veertien/tienduizendsten	14/10.000
Behoudens autostaanplaatsen P16 en P17:	
-drieëntwintig/tienduizensten in de gemeenschappelijke delen	23/10.000

**HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.****Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.****Voorafgaandelijke bepalingen.**

1. Reglement van Mede-eigendom, Reglement van Inwendige Orde en overeenkomsten van bewoning.

Het Reglement van Mede-eigendom bevat het regelend recht voor de eigenaars en bewoners van de residentie, en behoort tot het zakenrechtelijk statuut van het complex, terwijl het Reglement van Inwendige Orde, de hierna vermelde verblijfsovereenkomst en de voormelde overeenkomst van terbeschikkingstelling deze regels aanvullen.

De reglementen en overeenkomsten zijn van toepassing op alle eigenaars, bewoners, huurders en houders van een toelating tot bewoning, welke personen, door het feit zelf van het ondertekenen van een aankoopakte, van een huur- of bewoningscontract of verblijfsovereenkomst, of zelfs louter door het betrekken van een flat, gehouden zijn tot naleving van deze bepalingen.

## 2. Bijzonder doel van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Rekening houdend met de bestemming van het complex tot groepen van assistentiewoningen, betekent dit dat het doel van de vereniging verruimd wordt tot aan de bewoners een aangepaste huisvesting leveren, waar zij zelfstandig kunnen wonen; en dat, wat de ouderenzorg betreft, zij zullen kunnen beschikken over een georganiseerd zorg- en diensten aanbod, waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Bij toepassing van het voormelde besluit van 12 oktober 2012 zal een interne afsprakennota opgesteld worden. Een exemplaar van deze nota moet aan iedere bewoner overhandigd worden uiterlijk bij het betreden van de assistentiefat. Wijzigingen door de beheersinstantie worden vooraf ter kennis gebracht aan de bewoner en kunnen op zijn vroegst toegepast worden dertig dagen na kennisgeving aan de bewoner.

## 3. Inschakeling van de beheersinstantie.

De realisatie van de dienstverlening ten behoeve van de bewoners van het gebouw overeenkomstig hoger vermeld doel, wordt toevertrouwd aan een beheersinstantie, die zal worden aangesteld zoals hierna bepaald.

## 4. Bindend karakter van de diensten.

Iedere verkrijger en gebruiker van privatieve delen in het gebouw verbindt zich, door het enkele feit van aankoop of gebruik van een privé-gedeelte, een exclusief beroep te doen op de diensten van de beheersinstantie, wat de determinerende reden uitmaakt voor de toetreding tot het complex.

Iedere bewoner van de privatieve delen in het gebouw verbindt zich ertoe om bij bewoning van de assistentiefat een verblijfsovereenkomst te ondertekenen en de hieraan verbonden vergoeding te betalen, overeenkomstig de geldende wetgeving.

## 5. Aanwijzing beheersinstantie.

De eerste beheersinstantie wordt aangewezen door de bouwheer of een door hem aangestelde derde.

Deze beheersinstantie verkrijgt de exclusiviteit van de uitbating voor een periode van 3 achtereenvolgende jaren, zulks te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, gedurende welke periode de overeenkomst niet kan opgezegd worden. Deze initiële periode van 3 jaar wordt stilzwijgend verlengd, telkens voor een periode van 3 jaar.

De verbreking van de overeenkomst met de dienstverlener moet noodzakelijkerwijze uitgesproken worden door de algemene vergadering en beslissing daaromtrent dient genomen te worden met een drie vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen. De opzegtermijn van het contract bedraagt zes maanden. De opzegging dient tijdig via aangetekend schrijven ter kennis worden gebracht aan de beheersinstantie.

Bij een verbreking van de overeenkomst door de vereniging van mede-eigenaars is deze vereniging een vergoeding verschuldigd aan de beheersinstantie gelijk aan vijftien procent (15%) van de omzet van de beheersinstantie in de 12 maanden voorafgaand.

De beheersinstantie kan de overeenkomst te allen tijde opzeggen, mits een opzegtermijn van zes maanden in acht te nemen. De opzegging dient tijdig via aangetekend schrijven ter kennis worden gebracht van de vereniging van mede-eigenaars.

Indien de erkenning van de gebouwen, waarvan de beheersinstantie de exclusieve uitbating geniet, wordt ingetrokken ingevolge een duidelijk aantoonbaar of herhaaldelijk wanbeheer van deze laatste, zoals het niet respecteren van de normen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012, heeft de algemene

vergadering het recht een nieuwe beheersinstantie aan te stellen. Voormelde opzegtermijn geldt in dit geval niet.

Bij een vervanging van de beheersinstantie zal deze laatste diensten blijven verlenen tot zijn opvolger effectief in functie is getreden.

#### **6. Gevolgen van het meerzijdig contract met de beheersinstantie.**

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

De aldus door iedere verkrijger of gebruiker van een privé-gedeelte onderschreven verbintenis tot afname van de diensten bij de aangewezen beheersinstantie wordt met de eigendom of het gebruiksrecht van ieder privé-gedeelte van rechtswege overgedragen en heeft derhalve kwalitatieve werking.

#### **Artikel 1 - Algemene interpretatieregel van het Reglement van Mede-eigendom.**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig Reglement van Mede-eigendom en door de wet, inzonderheid de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en de uitvoeringsbesluiten.

#### **Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels – Omvorming staanplaatsen.**

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

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden mits toestemming van de algemene vergadering van de respectievelijke deelvereniging.

Indien deze samenvoeging werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen, dan moet de eigenaar, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 4 hierna in acht nemen.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, behalve wanneer de bouwheer tot splitsing overgaat, moet de algemene vergadering van de respectievelijke deelvereniging zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Deze samenvoegingen of splitsingen kunnen enkel gebeuren mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning.

#### **Artikel 3 - Uitzicht van privatieve kavels.**

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

3.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst. Zijn evenmin toegelaten : droogrekjes of wasdraden op de terrassen of gevels.

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

3.4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die

desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

3.5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

3.6. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die ecru en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen voor zover de zijde naar buiten ecru is. Alle stoffen dienen brandvertragend te zijn. Het attest van brandvertragend karakter zal op eerste verzoek dienen voorgelegd te worden aan de beheersinstantie.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen evenals eventuele rolluiken.

#### **Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels.**

4.1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke delen 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 gebouw, 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; werd geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

#### **Artikel 5 - Bewoning - terminologie.**

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

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

#### **Artikel 6. Bestemming van de kavels.**

De flats zijn gebouwd met het oog op bewoning door senioren zoals bedoeld in de artikelen 33 tot en met artikel 36 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 mei erna onder het nummer 200902091 en in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december erna onder nummer 2012-3662, en in alle eventuele wetten, decreten en uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen worden uitgevaardigd.

Uitgesloten zijn demente of psychisch gestoorde senioren.

In de autostaanplaatsen en de kelderbergingen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

#### **Artikel 7. Zelf bewoning of verhuring van de kavels.**

De flats kunnen worden betrokken door de eigenaars zelf of door bewoners.

De autostaanplaatsen mogen gehuurd of gebruikt worden door derden. Zij mogen ook afzonderlijk overgedragen worden aan derden.

Kelderbergingen kunnen niet afzonderlijk overgedragen worden.

**Artikel 8. Bezetting van de kavels.**

De kavels mogen slechts door één of maximaal twee personen bewoond worden.

De bewoning wordt slechts aanvaard na instemming van de beheersinstantie die dienaangaande over een discretionaire bevoegdheid beschikt; dit houdt tevens in dat de bewoners aan derden geen toelating tot bewoning kunnen geven noch onderdak verlenen zonder akkoord van de beheersinstantie.

**Artikel 9. Wijze van bewoning van de kavels.**

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

De bewoners zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Het gebruik van een barbecue is verboden op de terrassen en in de gemene delen.

Het gebruik van een frietketel is verboden in de residentie.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Huisdieren dienen bij het verlaten van het privaat gedeelte aan een leiband gehouden te worden.

Huisdieren zijn verboden in de bijzondere gemeenschappelijke delen.

**Artikel 10. Verhuurdienst voor de kavels.**

De eigenaars van de kavels zijn, in het kader van de vigerende wetgeving inzake groepen assistentiewoningen, verplicht een beroep te doen op de beheersinstantie om de kavels, die niet door de eigenaar zelf worden bewoond, voor huisvesting aan te bieden aan derden mits vergoeding.

Deze dienst staat los van de taak van de syndicus.

Hierdoor wordt de beheersinstantie in de mogelijkheid gesteld om de diensten van huisvesting, comfort en medische en sociale thuiszorg aan te bieden. De beheersinstantie zal zorg voor dragen de flats enkel te verhuren aan derden, die voldoen aan het profiel van de bedoelde assistentiefatbewoner.

Op de afgesloten overeenkomsten is de woninghuurwet niet van toepassing.

Onder de taak van de verhuurdienst ressorteren ondermeer het screenen van de kandidaten, het opstellen en afsluiten van verblijfsovereenkomsten, het regelen van waarborgen, het opstellen van plaatsbeschrijvingen, de invordering van de vergoeding, het beheren van de servicekosten, het gerechtelijke incasso van de achterstallen van de verblijfsvergoedingen, het behandelen van mutaties, inbegrepen de opzeg of vernieuwing van de contracten, het sturen van betalingsherinneringen en aanmaningen, het ontvangen van klachten van de bewoners, het voeren van communicatie met de bewoners, het berekenen van de aanpassingen van de verblijfsvergoedingen, het opstellen van afrekeningen.

**Middelenverbintenis**

De beheersinstantie engageert zich naar de eigenaars van de kavels toe om alle mogelijke middelen in te schakelen om een optimaal resultaat te verkrijgen. Dit is geenszins een resultaatverbintenis.

**Vergoeding**

De beheersinstantie ontvangt voor deze verhuurdienst een forfaitaire vergoeding ten belope van 1 maand verblijfsvergoeding die door de beheersinstantie aan de mede-eigenaar wordt betaald voor de overdracht van zijn genotsrechten. Deze forfaitaire vergoeding zal betaald worden door de mede-eigenaar bij de aanvang van de eerste bewoning en vervolgens bij de aanvang van elke volgende nieuwe bewoning van de flat. Deze betaling dient aldus één maal te gebeuren per verhuring.

**Leegstand**

In geval van leegstand van de assistentiefat gedurende een periode langer dan zes maanden, zal de mede-eigenaar vanaf de zevende maand een maandelijkse geldsom betalen aan de beheersinstantie ten belope van vijftig procent (50%) van de kosten van zorg- en dienstverlening en dit zolang de toestand van leegstand aanhoudt. Deze betaling dient enkel te gebeuren vanaf de eerste verhuring/bewoning van de assistentiefat en dient dus niet betaald te worden na de voorlopige oplevering van het gebouw vooraleer de assistentiefat voor de eerste maal wordt verhuurd of bewoond, tenzij de eigenaar zelf het goed zou bewonen, in welk geval de betaling verschuldigd is vanaf de zevende maand na de voorlopige oplevering.

In geval van leegstand blijft de betrokken mede-eigenaar evenwel gehouden zijn verplichtingen ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de mede-eigendom te blijven voldoen, ongeacht de periode van leegstand.

#### **Artikel 11 - Verhuring.**

11.1. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit Reglement van Mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het Reglement van Inwendige Orde.

11.2. Iedere mede-eigenaar of beheersinstantie die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoner en de datum waarop zijn recht op bewoning is ingegaan.

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

11.4. De beheersinstantie of eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoner tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle risico's als gebruiker behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

11.6. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder en voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

#### **Artikel 12 - Toezicht.**

12.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke delen en op de naleving van het Reglement van Mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van Reglement van Inwendige Orde moeten de eigenaars de syndicus toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

12.2. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

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

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

#### **Artikel 13 - Nutsvoorzieningen.**

13.1. De bouwheer van het volledige gebouwencomplex kan namens de mede-eigenaars contracten afsluiten van water, gas, elektriciteit en teledistributie.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog

op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, 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.

Tenslotte kan de bouwheer namens de mede-eigenaars erfdienstbaarheden toestaan of aanvaarden voor ondergrondse innemingen en kan hij daartoe alle verklaringen doen en documenten en notariële akten ondertekenen.

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

### 13.2. Centrale verwarming

De centrale verwarming is gemeenschappelijk. Warmte wordt verdeeld vanuit de centrale installatie via een geïjkt woningstation per kavel naar de privaatieven.

De kosten van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit die gedragen wordt door de bouwheer.

De verwarming van wellnessruimte wordt gemeten met een geïjkt woningstation. De kosten voor deze verwarming worden aangerekend aan de beheersinstantie, of aan een door hem aangestelde uitbater van deze ruimte, volgens de zelfde verdeelsleutels als hierboven.

De verwarming van de gangen op het gelijkvloers wordt niet afzonderlijk gemeten, ze wordt meegenomen in het te verdelen geheel van de kosten.

### 13.3 Sanitair warm water

Voor de bereiding van sanitair warm water wordt gebruik gemaakt van warmte die verdeeld wordt vanuit een gemeenschappelijke centrale installatie. Middels de geïjkte woningstations wordt het sanitair water voor privaatief gebruik verwarmd voor verbruik.

Het verbruik van warm water in de wellnessruimte wordt gemeten met een geïjkt woningstation.

De kosten van deze warmwaterbereiding worden aangerekend aan de beheersinstantie, of aan een door hem aangestelde uitbater van deze ruimte, volgens dezelfde verdeelsleutels als hierboven.

### 13.4. Gas en elektriciteit

De vooraanleg voor gas en elektriciteit zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de tellerkast, de indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enzovoort.

De verbruikskosten van elektriciteit evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere bewoner betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden.

Het elektriciteitsverbruik in de wellnessruimte wordt afzonderlijk gemeten. De kosten van deze aansluiting en van het verbruik worden aangerekend aan de beheersinstantie, of aan een door hem aangestelde uitbater van deze ruimte, volgens de zelfde verdeelsleutels als hierboven.

Het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen wordt eveneens afzonderlijk gemeten. Aansluitingskosten en verbruik worden doorbelast naar de mede-eigenaars volgens het aandeel in de tienduizendsten van de mede-eigendom.

### 13.5. Water en riolering

De vooraanleg voor watervoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor een teller, de indienststelling, het openen van de leiding, abonnementskosten, enzovoort.

De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar of bewoner betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden, op basis van de individuele meter van de watermaatschappij.

De kosten van aansluiting van de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de initiële kopers van een kavel in voormeld gebouw. De eventuele premies die door de

bouwheer door het afsluiten van deze contracten worden geïnd komen uitsluitend hem ten goede.

Het waterverbruik in de wellnessruimte wordt afzonderlijk gemeten. De kosten van deze aansluiting en het verbruik worden aangerekend aan de beheersinstantie, of aan een door hem aangestelde uitbater van deze ruimte, volgens de zelfde verdeelsleutels als hierboven.

Het waterverbruik in de gemeenschappelijke delen via de dienstkranen wordt afzonderlijk gemeten en doorbelast naar de mede-eigenaars volgens het aandeel in de tienduizendsten van de mede-eigendom.

#### 13.6. Kabel distributie en telecommunicatie

De vooraanleg van de kabel distributie en telecommunicatie zal door de bouwheer worden uitgevoerd.

Iedere bewoner die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, uitbreidingen aan het net, enzovoort.

#### 13.7. Brandvoorzorgsmaatregelen

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt deel uit van het aannemingscontract.

#### 13.8. Contracten voor levering van water, energie en telecomdiensten

De bouwheer of een door hem aangestelde derde behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars, contracten af te sluiten met het oog op de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de bouwheer of een door hem aangestelde derde teneinde: alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten.

met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van verkoop, opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeente, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water.

De vergoedingen en premies die de bouwheer of een door hem aangestelde derde door het afsluiten van deze contracten zou kunnen bekomen, komen uitsluitend haar ten goede.

#### **Artikel 14 – Antenne, schotelantennes en ontvangers.**

Antennes, schotelantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie evenals paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's, worden niet op het dak, de terrassen of op de gevels geplaatst tenzij ingevolge een beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

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

#### **Artikel 15 - Algemene interpretatieregel.**

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

De eigenaars mogen aan de gemeenschappelijke delen geen wijzigingen aanbrengen, tenzij daartoe voorafgaandelijk wordt beslist door de algemene vergadering met de door de wet vereiste meerderheid.

In het complex zijn er bijzonder gemeenschappelijke delen, die uitsluitend voorbehouden blijven aan de beheersinstantie. Voor de goede gang van zaken is de toegang ervan verboden voor de residenten.

#### **Artikel 16 - Beperking van gebruik.**

16.1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van inwendige orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: de bewoners mogen in de gemeenschappelijke delen 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 delen onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

16.2. Het is de bouwheer toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen en zulks tot aan de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 17 - Onderhouds- en herstellingswerken.**

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

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

17.3. Het bedrag van mededinging, waarbij meerdere kostenramingen aan de algemene vergadering dienen te worden voorgelegd, wordt vastgesteld op zeventuizend vijfhonderd euro (7.500,00€). Dit is niet van toepassing voor bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

#### **Artikel 18 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

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

18.2. 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, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

18.3. 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.

#### **Artikel 19 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

19.1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of de vereniging van mede-eigenaars, wordt verdeeld tussen alle mede-eigenaars, inclusief het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

19.2. 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.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.**

#### **Artikel 20 - Opsomming.**

##### **20.1. Gemeenschappelijke lasten van het gebouw**

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

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke delen;
- de schadevergoeding verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- de kosten die kaderen in de toepassing van decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming bij overdracht van een privaatieve kavel, zoals bijvoorbeeld de actualisatie

van het oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk voor de overdracht van een privaatieve kavel, indien op het goed Vlarebo-activiteiten worden of werden uitgeoefend.

## 20.2. De diensten

Met de diensten wordt de dienstverlening bedoeld, die binnen het bereik van de bewoners worden gebracht, namelijk (maar niet beperkt tot):

- maaltijdvoorziening (in de eventuele cafetaria of geleverd in de wooneenheid),
- huishoudelijke diensten (oproepdiensten, reiniging van de assistentieflets, verzorging van het beddengoed, kleine herstellingen van de assistentieflets...),
- gezondheidsdiensten (geneeskundige hulp, farmaceutische hulp, verpleging, ziekenoppas...),
- bewakingsdiensten,
- onthaaldiensten (sociale hulp, financiële verrichtingen),
- het gebruik en het onderhoud van dienstruimten en ontspanningsruimten.

Wat de aard van de diensten betreft, de daarvoor verschuldigde vergoedingen, eventuele prijsaanpassingen, en andere wordt verwezen naar de overeenkomst die door elke bewoner van een assistentieflet zal afgesloten worden met de beheersinstantie, welke ondertekening tevens de determinerende reden uitmaakt voor de toetreding tot het gebouw.

## **Artikel 21. Verdeling en vereffening van de lasten.**

### 21.1 De gemeenschappelijke lasten – algemene verdeelsleutel

De gemeenschappelijke lasten, met uitzondering evenwel van de lasten met betrekking tot de bijzondere gemeenschappelijke delen voor collectief of exclusief gebruik in verband met de dienstverlening, zullen tussen alle mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien. Vanaf de voorlopige oplevering staat de beheersinstantie, op zijn kosten, in voor:

Wat betreft *de bijzondere gemeenschappelijke delen uitsluitend voorbehouden aan de beheersinstantie*: de kosten van (her)inrichting, vernieuwing, onderhoud en herstelling. Het meubilair en de inrichting die zich in deze ruimte(n) bevinden horen hem in exclusieve eigendom toe, voor zover ze niet onroerend door bestemming zijn.

Wat betreft *de bijzondere gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening*: de kosten voor het onderhoud en de kleine herstellingen. De door de beheersinstantie aangeduide derde aan wie de goederen ter beschikking werden gesteld, zal mede ter dekking van kosten een vergoeding storten aan de beheersinstantie die op zijn beurt deze vergoeding zal storten in een door de syndicus nader te bepalen kapitaal, uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering.

De modaliteiten van betaling worden geregeld in de kaderovereenkomst.

### 21.2 De gemeenschappelijke lasten – bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder 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 mede-eigendom.

## **Artikel 22 - Werk- en reservekapitaal.**

### 22.1. 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 uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten, de verzekeringspremies en de uitgaven voor de syndicus.

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

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

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

Voor niet verkochte kavels worden de gemeenschappelijke kosten door de bouwheer te betalen tot de helft herleid.

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

#### 22.2. Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de herstelling of vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking of de vernieuwing van het verwarmingssysteem.

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

Voor niet-verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

#### **Artikel 23 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

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

#### **Artikel 24 - Overdracht van een kavel.**

##### 24.1. Inlichtingen te verstrekken door notaris bij overdracht

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, voor 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 15 dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11 §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 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.

##### 24.2. Inlichtingen te verstrekken door syndicus bij overdracht

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 waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 voor 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 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in artikel 24.1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de dertig dagen na het verzoekt, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in artikel 24.2 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 tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

#### 24.3. Mededeling van overdracht

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

#### 24.4. Kosten voor de mededeling

De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 24.1 en 24.2. te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

#### 24.5. Afrekening bij overdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

### **Artikel 25 – Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

25.1. De voorschotten dienen volstort te worden op de rekening van de Vereniging van mede-eigenaars uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling, binnen een nieuwe periode van 15 dagen, verzonden.

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

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

Het openstaand bedrag zal vanaf dat ogenblik worden vermeerderd met :

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

\* een forfaitaire vergoeding voor extra administratiekosten ten voordele van de syndicus ten bedrage van vijftig euro (50,00€);

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

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

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

#### **Artikel 26 - Brandverzekering.**

26.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

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

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke delen is veroorzaakt door:

- hulpverlening of enig middel dienstig 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.

26.3. 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, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als meeverzekerde aanduidt.

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

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

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen

vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### **Artikel 27 - Aansprakelijkheidsverzekering.**

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

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

27.3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer, 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 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.

#### **Artikel 28 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.**

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

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

28.3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens één van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, 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 mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het her op te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding en vereffening van deze vereniging.

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

#### **Artikel 29 - Omschrijving.**

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

#### **Artikel 30 - Bevoegdheden.**

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

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

- het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke delen of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de beheersinstantie (met uitzondering van de eerste beheersinstantie die wordt aangesteld door de bouwheer);
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

#### **Artikel 31 - Delegatie van bevoegdheden.**

Delegatie van bevoegdheden aan een Raad van Mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

#### **Artikel 32 – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.**

32.1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels voorlopig zijn opgeleverd, dat daaraan minstens één vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen.

32.2. De volgende jaarlijkse algemene vergaderingen zullen gehouden worden op een datum bepaald door de syndicus, maar alleszins in de tweede helft van de maand november.

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

#### **Artikel 33 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.**

33.1. De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus in de periode vermeld in vorig artikel of telkens als er dringend, in het belang van de mede-eigendom, een beslissing moet genomen worden.

33.2. Bovendien roept de syndicus een algemene vergadering bijeen op verzoek van één of meer mede-eigenaars die tenminste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan de syndicus, die binnen de dertig dagen na ontvangst van dit 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.

33.3. 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 en, indien deze bestaan, van de Raad van Mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, tenminste drie weken voor de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping tenminste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

33.4. Te allen tijde kunnen één of meerdere mede-eigenaars, dan wel de Raad van Mede-eigendom zo er één is, de syndicus de punten meedelen waarvan ze willen dat ze op de agenda van de algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4 1° van het Burgerlijk Wetboek.

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

**Artikel 34 - Samenstelling algemene vergadering.**

Iedere eigenaar van een privaatieve kavel is lid van de algemene vergadering en kan deelnemen aan de beraadslagingen.

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of in geval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, recht van 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.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

**Artikel 35 - Quorum.**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars, die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke aandelen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal, na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen, een tweede algemene vergadering bijeenkomen die geldig zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

**Artikel 36 - Bureau van de vergadering.**

36.1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen; de algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

36.2. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, van rechtswege voorzitter van de vergadering; indien verschillende mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, zal de vergadering worden voorgezeten door de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

**Artikel 37 - Stemrecht op de algemene vergadering.**

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

37.2. 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.

37.3. Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber; zij kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

37.4. 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.



37.5. 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 noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

37.6. Bij de aanvang van de vergadering wordt door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

### **Artikel 38 - Meerderheidsvereisten.**

38.1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte 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.

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

38.3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
- Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van de 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, dit onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan de Raad van Mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Behoudens de bij de wet aan de syndicus en aan de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de Raad van Mede-eigendom elke andere overdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De Raad van Mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;
- Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf het welk de mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8 § 4 4° bedoelde daden;
- Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;

38.4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

– Onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- Over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

### **Artikel 39. - Notulen van de algemene vergaderingen – Mededeling - Tegenwerpelijheid.**

39.1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

39.2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering. 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.

39.3. 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.

39.4. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de genotuleerde beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

39.5. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpeijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpeijk zijn.

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

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

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

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

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

**Artikel 40 – Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.**

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

**Afdeling 5.- De syndicus.**

**Artikel 41 - Algemene opdracht.**

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

**Artikel 42 - Benoeming.**

42.1. De eerste syndicus wordt aangesteld door de bouwheer en zulks tot aan de eerste algemene vergadering. Indien de bouwheer geen syndicus heeft aangesteld, zal hij voor de eerste maal worden aangesteld door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

42.2. 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.

42.3. 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.

42.4. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. De algemene vergadering kan ook een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor een welbepaalde opdracht.

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

42.6. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is. Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven 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 vergaderingen kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

**Artikel 43 - Opdrachten van de syndicus.**

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het Reglement van Mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor

het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke delen, te vertegenwoordigen;
- de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het Reglement van Mede-eigendom, of door de algemene vergadering;
- desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, d) van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die tenminste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de

toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

– de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

#### **Artikel 44 - Aansprakelijkheid.**

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

#### **Artikel 45 - Vergoeding.**

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de gangbare tarieven voor dergelijke opdrachten.

### **Afdeling 6.- De Raad van Mede-eigendom.**

#### **Artikel 46 – Oprichting – Samenstelling en bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende tenminste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een Raad van Mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee gelast om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken en documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De Raad van Mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

### **Afdeling 7.- De commissaris van de rekeningen.**

#### **Artikel 47 – Aanstelling en taak van de commissaris van de rekeningen.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergaderingen over zijn werkzaamheden.

### **Afdeling 8.- Reglement van Inwendige Orde.**

#### **Artikel 48 - Vaststelling van het Reglement van Inwendige Orde.**

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een Reglement van Inwendige Orde zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Enkel de algemene vergadering is bevoegd om de inhoud van dit reglement te bepalen, te wijzigen of aan te vullen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen, daar het gaat om het genot of het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De bepalingen van het Reglement van Inwendige Orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Het Reglement van Inwendige Orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

**Artikel 49 – Wijzigingen van het Reglement van Inwendige Orde.**

Indien een nieuw Reglement van Inwendige Orde wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het Reglement van Inwendige Orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

**Afdeling 9.- Algemene verkoopvoorwaarden.**

**Artikel 50 – Opsomming van de algemene verkoopvoorwaarden.**

50.1. 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 privatieve delen, door de verschillende kopers aangekocht.

50.2. De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. Evenals de verkoper mag hij, tijdens de opbouw, aan plannen en lastenboek wijzigingen brengen die noodzakelijke of nuttig zijn voor de uitvoering van het werk overeenkomstig de regels van de kunst, esthetiek, technische vereisten en normen, en van de eisen van de bevoegde overheden. Het is evenwel verstaan dat de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken dienen te worden geëerbiedigd. Zo heeft de verkoper onder andere het recht om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

50.3. De maten op de plannen aangeduid zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk, bepleistering niet inbegrepen. Een verschil in oppervlakte in meer of min is steeds ten voordele of ten nadele van de koper. Er kan nooit een meerprijs door de verkoper of schadevergoeding door de koper worden bekomen hiervoor.

50.4. De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en verkoper mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer, enzovoort.

De aansluitingskosten van de privatieve nutsleidingen maken nooit deel uit van de verkoopprijs en zullen steeds afzonderlijk worden aangerekend aan de koper.

50.5. Indien door de koper, met instemming van de verkoper, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de verkoper aangestelde onderaannemers en leveranciers, dan moet met het hierna volgende rekeningen worden gehouden:

- goederen, materialen en materieel die de door de koper aangeduide vreemde onderaannemer nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de verkoper noch verplichtingen om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.
- voor al deze zaken is de koper, als opdrachtgever van deze vreemde onderaannemer, hoofdelijk met de onderaannemer verantwoordelijk ten overstaan van de verkoper en/of de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortvloeien. Dit houdt in dat de koper alle kosten zal moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide onderaannemer wegens insolventie, faling, onvoldoende verzekering enzovoort.

- de verkoper draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.
- aanvang van de door de vreemde onderaannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de vreemde onderaannemer moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de verkoper worden kenbaar gemaakt.

50.6. De koper moet de verkoper in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 8 dagen te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekocht privaatieve kavel. Indien de koper verzaakt om schriftelijk te antwoorden binnen de 8 dagen op dit verzoek, wordt aangenomen dat de privaatieve kavel volgens de standaarduitvoering zoals beschreven in het commercieel lastenboek mag uitgevoerd worden.

50.7. De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privaatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stevigheid van de constructie niet wordt aangetast. Deze wijzigingen worden gratis uitgevoerd indien zij ook voor de verkoper geen bijkomende kosten meebrengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek opgemaakt door de bouwheer dat door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door de verkoper, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

50.8. Het is de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijk toestemming van de verkoper, in diens aanwezigheid en na voorafgaandelijk telefonische afspraak. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling, steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders.

De koper dient zich, in voorkomend geval, rechtstreeks naar de door hem aangekochte kavel te begeven. Rondlopen in andere eigendommen of kavels is ten strengste verboden.

50.9. Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de oplevertermijn tot gevolg hebben en dit afhankelijk zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan inroepen met inbegrip van laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

50.10. De koper moet stipt de fracties van de prijs betalen op de tijdstippen en volgens de modaliteiten in de verkoopsovereenkomst voorzien. De laatste schijf als ook de verrekening van de meer- en minwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen dienen in elk geval voldaan te zijn voor de inbezitneming.

50.11. De vragen om betaling mogen door de verkoper veertien dagen voor het tijdstip, voorzien voor de eisbaarheid, verzonden worden. Kleine werken in verband met een constructiestadium kunnen de eisbaarheid der overeenkomstige betalingsschijf niet in de weg staan. De betaling der facturen moet door de koper uitgevoerd worden uiterlijk binnen de vijftien dagen na factuurdatum door overschrijving op zijn bankrekening.

#### **Afdeling 10.- Diverse slotbepalingen.**

#### **Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (Koninklijk Besluit van 25 januari 2001).**

#### **Artikel 51**

Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen zal bij de definitieve oplevering neergelegd worden bij de syndicus, die het ter beschikking zal houden van iedere gerechtigde.

Het postinterventiedossier betreffende een privaatieve kavel zal bij de definitieve oplevering van die kavel overhandigd worden aan de koper.

### **Afdeling 11 – Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden.**

#### **Artikel 52 - Algemeen**

De oprichting van het gebouwencomplex creëert tussen de verschillende privaatieve kavels een feitelijke toestand die een erfdienstbaarheid zal vormen.

De derwijze gevestigde erfdienstbaarheden zullen metterdaad van rechtswege een aanvang nemen zodra de heersende en lijdende erven elk aan verschillende eigenaars toebehoren.

Zij zijn gebaseerd op de overeenkomst tussen de partijen of op de bestemming door de huisvader, overeenkomstig de artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt met name voor:

-de vensters en lichtopeningen van de ene kavel op de andere;

-de doorgang doorheen de kavels van buizen en leidingen van alle aard en met name voor regen- en afvalwater, gas, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie die dienstig zijn voor de ene of de andere kavel, waarbij deze doorgang ondergronds, op vloerniveau of bovengronds kan zijn;

-voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel zijn gevestigd ten bate van een andere, of tussen de privaatieve delen en de gemeenschappelijke delen die door de plannen of bij de uitvoering ervan aan het licht zullen komen naarmate de bouw vordert of nadat de plaatsen in gebruik zijn genomen;

-het recht van verankering en overbouw van de ene privaatieve kavel tegenover de andere.

#### **Artikel 53 – Bijzonder gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening**

De bijzonder gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening zoals hoger beschreven, dienen toegankelijk te zijn voor het publiek.

Voor de goede gang van zaken dienen hierbij de openingsuren gerespecteerd te worden.

#### **Artikel 54 – Volmacht**

De promotor behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerken aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen die nuttig of praktisch zijn of die door de bevoegde overheidsinstanties zouden worden opgelegd. Zo behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen te brengen aan de inwendige verdeling van de nog niet verkochte privaatieven. Zo kan een gedeelte van een privaatief worden afgenomen van het ene om te worden toegevoegd aan een ander privaatief, desgevallend na wijziging, in zelfde proportie, van de onderscheiden aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die aan die privaatieven werden verbonden. Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische, praktische of esthetische redenen, welke naar het oordeel van de architect vereist of nuttig zijn en waarover laatstgenoemde de uitsluitende beoordelingsbevoegdheid bezit.

De promotor zal eveneens de bestemming van de nog niet verkochte privaatieven kunnen wijzigen en zal zelfs privaatieve lokalen kunnen toevoegen aan de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke delen privaatief kunnen maken zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn doch dit alles onder de voorwaarde dat de belangen van de mede-eigenaars daardoor niet kennelijk worden geschaad. Daartoe zullen de toekomstige kopers van de appartementen voor zoveel als nodig, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden volmacht te hebben verleend aan de promotor teneinde desgevallend mede in hun naam alle wijzigende basisakten te verlijden. Het is evenwel bepaald dat, behoudens andersluidende schriftelijke toestemming van de toekomstige kopers van appartementen, de promotor op basis van bovenstaande volmacht geen wijziging kan brengen aan de reeds verkochte privaatieven en aan het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen die aan deze verbonden werden. Deze volmacht zal opgenomen worden in elke verkoopakte van privaatieven.

**DIT ALLES ZONDER AFBREUK TE DOEN AAN DE RECHTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS.**

#### **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 worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

**Recht op geschriften.**

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

**Verklaring pro fisco.**

Partijen verklaren de waarde van de bestaande constructies te schatten op 42.900 euro.

**Bevestiging identiteit.**

Om te voldoen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1803 bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum, evenals de woonplaats van de natuurlijke personen-comparanten overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart.

De natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in deze 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.

**Bekwaamheid.**

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

**Slotbepaling.**

- De partijen bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt; zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

De partijen erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

- Voor het geval er in deze akte verwezen wordt in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat naar een vroeger verleden akte, verklaren de partijen dat zij bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Zwevegem, ten kantore.

Na integrale voorlezing en toelichting heeft de comparant samen met ons, notarissen, getekend.  
(volgen de handtekeningen)

**Registratierelaas**

Akte van notaris Elien TURPYN te Sint-Denijs van 21-12-2015, repertorium 7715

Blad(en): 42 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor VEURNE-AA op achttien januari 2016 (18-01-2016)

Register 5 Boek 000 Blad 000 Vak 0431

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00)

De Ontvanger

**Registratierelaas**

Annex.-7715-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Elien TURPYN te Sint-Denijs van 21-12-2015, repertorium 7715

Blad(en): 20 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor VEURNE-AA op achttien januari 2016 (18-01-2016)

Register 6 Boek 000 Blad 100 Vak 0069

Ontvangen registratierechten: duplicata honderd euro (€ 100,00)

De Ontvanger

**Registratierelaas**

Annex.-7715-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Elien TURPYN te Sint-Denijs van 21-12-2015, repertorium 7715

Blad(en): 16 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor VEURNE-AA op achttien januari 2016 (18-01-2016)

Register 6 Boek 000 Blad 100 Vak 0069

Ontvangen registratierechten: duplicata honderd euro (€ 100,00)

De Ontvanger

**Registratierelaas**

Annex.-7715-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Elien TURPYN te Sint-Denijs van 21-12-2015, repertorium 7715

Blad(en): 14 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor VEURNE-AA op achttien januari 2016 (18-01-2016)

Register 6 Boek 000 Blad 100 Vak 0069

Ontvangen registratierechten: duplicata honderd euro (€ 100,00)

De Ontvanger

**Registratierelaas**

Annex.-7715-VEURNE\_AA

Bijlage aan akte van notaris Elien TURPYN te Sint-Denijs van 21-12-2015, repertorium 7715

Blad(en): 7 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor VEURNE-AA op achttien januari 2016 (18-01-2016)

Register 6 Boek 000 Blad 100 Vak 0069

Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00)

De Ontvanger

**Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Elien TURPYN te Sint-Denijs van 21-12-2015, repertorium 7715

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Veurne

Vijf januari tweeduizend zestien (05-01-2016)

Ref. : 66-T-05/01/2016-00069

Bedrag: achthonderdentwaalf euro vierenzeventig cent (€ 812,74)

Loon vakken € 4,50

Loon overschrijving enkel € 801,36

Loon raadpleging € 6,88

Totaal € 812,74

De hypotheekbewaarder

*-VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT-*