

REP
229/2016

TEN JARE TWEEDUIZEND VIJFTIEN

Op drieëntwintig maart

Voor mij, **Meester** Paul BAUWENS, notaris te Dilbeek

Zijn verschenen:

FONTAINEBLEAU3, Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 9500-Geraardsbergen (Moerbeke), Edingseweg, 319, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Oost-Vlaanderen onder nummer 0524.716.253, BTW-plichtig onder nummer 524.716.253.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Bauwens, ondergetekend, op 19 maart 2013, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 april 2013, onder nummer 13051260, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd door de Mevrouw Emilie Le Juste, wonende te 1700-Dilbeek, Baron Robert de Vironlaan, 77, handelend in haar hoedanigheid van zaakvoerder, tot deze functie benoemd ingevolge de bijzondere algemene vergadering van 1 juli 2015, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2015 onder nummer 15105551.

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

Die mij verzoeken te acteren wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaar is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen :

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente DILBEEK, 1^{ste} afdeling, artikel 10835

Een onroerend complex met reeds opgerichte en nog op te richten gebouwen en parkings gelegen **d'Arconatistraat, nummer 77**, gekadastraerd wijk E volgens titel nummers 0047/K, 0047/L, 0047/M met een oppervlakte volgens titel van tweeënvijftig aren vijftig centiaren (52 a 50 ca, thans gekend onder de perceelnummers 0047/K/P0000, 0047/L/P0000 en 0047/M/P0000 voor een totale oppervlakte van tweeënvijftig aren vijftig centiaren (52 a 50 ca).

EIGENDOMSOPSPRONG.

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van voorschreven goed om het gekocht te hebben met bestaande gebouwen van de heer De Smet Jozef Camiel Ghislain, echtgenoot van Mevrouw De Vos Myriam, wonend te Knokke-Heist, ingevolge akte verleden voor ondergetekende Notaris en Notaris Carine Walravens, te Schepdaal, in datum van 24 februari 2015, overgeschreven op het 7^{de} hypotheekkantoor te Brussel, onder formaliteit 78-T-04/03/2015-01742 en de nieuwe gebouwen om ze op zijn kosten te doen oprichten.

De Heer De Smet Jozef Camiel Ghislain was er eigenaar van om het verkregen te hebben in naakte eigendom in een akte inhoudende schenking door zijn ouders, de heer De Smet

Eerste blad



Camiel en zijn echtgenote Mevrouw Van Caekenberghe Maria Louisa Clementia, samen te Aalst (Hofstade), aan hun kinderen zijnde 1° de heer Frans Paul Ghislain De Smet, echtgenoot van Mevrouw Blancquaert Marijke, wonende te Wetteren; 2° Mevrouw Marleen Prudence Jozef Vanoverbeke, te Aalst en 3° de heer Jozef Camiel Ghislain De Smet, voornoemd, gevolgd door de verdeling waarbij voorbeschreven goed aan de heer De Smet Jozef, voornoemd werd toebedeeld. Deze akte werd verleden voor Notaris Jean-Marie Wambacq, te Aalst en Notaris Rodolphe Eeman, te Aalst, op 17 december 1991, overgeschreven op het 7^{de} hypotheekkantoor te Brussel, op 27 december 1991, boek 2976 nummer 23.

Ingevolge akte verleden voor Notaris Willy Walravens, te Dilbeek (Scheepdaal) verbleven hebbend, in datum van 28 mei 2003, overgeschreven op het 7^{de} hypotheekkantoor te Brussel, onder formaliteit 78-T-17/06/2003-04066, hebben de echtgenoten De Smet Camiel-Van Caekenberghe Maria, verzaakt aan hun vruchtgebruik waardoor de heer De Smet Jozef, voornoemd, volledig eigenaar was geworden van bovenvermelde grond met de bestaande gebouwen, toen dienst doende als hotel-restaurant.

BODEMDECREET .

1. De verschijners verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicogrund 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.

De dienst milieu van de Gemeente Dilbeek heeft bij stedenbouwkundige inlichtingen van 27 oktober laatstleden bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

2. De inhoud van het bodemattest dat door OVAM werd afgeleverd op **28 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.

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

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

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

Te Mechelen, 18.11.2015."

3. De verschijners verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

RUIMTELIJKE ORDENING

De **Eigenaar** verklaart, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1) dat men kennis heeft van stedenbouwkundige vergunning van **30 april 2015**, afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant, voor het bouwen van een groep van 14 assistentiewoningen (overeenkomstig het Woonzorgdecreet en het uitvoeringsbesluit van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 en in afwachting van de toekenning van de erkenning, gebruikbaar en uitbaatbaar als aangemelde groep van assistentiewoningen.)

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de hoger beschreven onroerende goederen, volgens het plannenregister is :

- voor de kadastrumnummers 0047/K en 47/L : agrarisch gebied

- voor het kadastrumnummer 0047/M : deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied

3) dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen **geen** dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dat verband werd gewezen;

4) dat er op de hoger beschreven onroerende goederen **geen** voorkooprecht rust zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

5) dat de hoger beschreven onroerende goederen **geen** deel uitmaken van een verkaveling;

6) dat er **geen** as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd, vermits de desbetreffende bepalingen nog niet in werking zijn getreden;

7) dat het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister door de Gemeente Dilbeek hen afgeleverd werd bij schrijven vanwege de gemeente de dato 27 oktober 2015 en dat zij daarvan een kopij hebben ontvangen.

Verdeling zonder verkavelingsvergunning

Tweede blad



De instrumenterende notaris heeft met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Dilbeek welke in een brief gedateerd op 9 maart 2016 geantwoord heeft (hierna letterlijk overgenomen) :

"Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 29 februari 2016 dat het college akkoord kan gaan met de splitsing mits voldaan wordt aan volgende opmerkingen :

- *Zoals opgelegd in de vergunning d.d. 30/04/2015 voor het bouwen van het gebouw met 14 seniorenflats (ref. 874.1/14/1/213) moeten de seniorenflats gebruikt worden als assistentiewoningen zoals vermeld in het woonzorgdecreet.*
- *T.a.v. de vergunde plannen wordt aan wijziging voorzien aan de linker gevel van het gebouw. Om deze wijziging te mogen doorvoeren, moet eerst een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden bekomen.*
- *De private ruimtes met lounge bar, keuken, fitness, kantoor, ... mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve en in functie van de seniorenflats."*

De comparant verklaart, in navolging van wat hiervoor gemeld is dat een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.

STATUTEN VAN HET GEBOUW
(basisakte + reglement van mede-eigendom van de groep van assistentiewoningen)

Met het oog op de juridische verdeling (opsplitsing in privatieve en gemeenschappelijke delen) verklaren comparanten de bovengrond en de ondergrond en al de constructies te plaatsen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

De verschijners wensen de gebouwen onder het regime van de gedwongen mede-eigendom te plaatsen en dit volgens de wet van 8 juli 1924, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994 en een 2^{de} maal gewijzigd door de wet van 2 juni 2010.

De comparant heeft mij, Notaris, 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.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het ganse complex krijgt de benaming "**Domein D'ARCONATI**", op haar beurt onderverdeeld in de "Residentie Visconti" voor

de nieuw op te richten assistentiewoningen en "Residentie Arconati" voor het bestaande gebouw.

RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

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

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

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris :

1) een kopie van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant, op 30 april 2015 met als referte 874.1/14/1/213;

2) een kopie van de goedgekeurde bouwplannen die zijn opgemaakt door A2S-Architecten te 1702-Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Brusselstraat, 199 te weten:

- plan 01/03: grondplan, riolerings- & funderingsplan, dakenplan en omgevingsplan
- plan 02/03: gevelaanzichten
- plan 03/03 : snede en inplantingsplan.

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

Derde blad



rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning worden "ne varietur" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden. **Zij werden opgenomen in de gegevensbank van de afbakeningsplannen onder nummers 23016/10310 en 23016/10311.**

De ingang van het complex, alsook de gemeenschappelijke delen en appartement -01.03 en 00.03 zullen niet worden uitgevoerd overeenkomstig de vergunde plannen. De verkoopplannen die zullen gehecht worden aan de compromis en aan de latere authentieke verkoopakte komt overeen met de uitvoeringsplannen die het voorwerp uitmaken van de nieuwe bouwaanvraag.

HOOFDSTUK I – BASISAKTE VAN HET DOMEIN D'ARCONATI"

1. BIJZONDERE BESTEMMING VAN HET GEBOUW GEORGANISEERD ONDER DE VORM VAN EEN ERKENDE GROEP VAN ASSISTENTIEWONINGEN

De comparant verklaart dat hij het domein en in het bijzonder het nieuw op te richten gebouw genaamd "Residentie Visconti" bestemt als een erkende groep van assistentiewoningen overeenkomstig het Woonzorgdecreet en het uitvoeringsbesluit assistentiewoningen van 12 oktober 2012 en alle eventuele wetten, decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen gestemd worden.

Tijdens de overgangsfase tussen de oplevering en uitbating bestaat de mogelijkheid om tijdelijk de groep van assistentiewoningen als aangemelde groep van assistentiewoningen uit te baten in afwachting van de erkenning.

Het bestaande gebouw genaamd "Residentie Arconati" zal bestemd zijn tot ondersteuning van de assistentiewoningen op deze site, alsook als zorghotel welk hierdoor niet alléén geschikt is voor senioren maar ook voor andere mensen.

Dit betekent concreet dat deze gebouwen bestemd zijn voor de huisvesting van senioren en dat, wat de diensten betreft, deze senioren zullen kunnen beschikken over een georganiseerd zorgaanbod, meer bepaald :

- * aan de bewoners een aangepaste huisvesting aanbieden waar senioren zelfstandig kunnen wonen;

- * aan de bewoners facultatieve gemaksdiensten aanbieden, waaronder maaltijden, poetshulp en oppashulp;

- * aan de bewoners zorggarantie aanbieden onder de vorm van crisiszorg en van overbruggingszorg.

Dit betekent concreet dat deze gebouwen dewelke één functioneel geheel vormen, bestemd zijn voor de huisvesting in individueel aangepaste wooneenheden en waar de gebruiker facultatief beroep kan doen op ouderenzorg.

De realisatie van het gebouw als een groep van

assistentiewoningen kan niet succesvol zijn zonder de inschakeling van een initiatiefnemer ten behoeve van de residenten.

De comparant wijst op soevereine wijze deze initiatiefnemer aan, die fungeert als beheersinstantie van de groep van assistentiewoningen en als dienstverlener. De beheersinstantie van deze groep van assistentiewoningen (aangemeld of erkend zoals hierboven beschreven) is **Aldea Services CVBA, RPR 0835.884.236, met maatschappelijke zetel te Roeselare, Ter Reigerie 5, of een door haar aangeduide derde**. De aanvraag voor de erkenning als groep van assistentiewoningen wordt enkel door de beheersinstantie opgesteld en ingediend bij de Vlaamse Overheid.

2. MANDAAT

De comparant, Fontainebleau3 bvba, zal gemachtigd zijn om alléén de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die in deze basisakte zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen. Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek.

De vaste beheersinstantie Aldea Services CVBA, RPR 0835.884.236, met maatschappelijke zetel te Roeselare, Ter Reigerie, 5, of een door haar aan te stellen partij, zal geldig de mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder. De mede-eigenaars zullen bij de ondertekening van hun respectievelijke aankoopakte aan de vaste beheersinstantie of zijn vertegenwoordiger(s) een bijzonder mandaat geven om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

3. GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN

De comparanten verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene privaatief naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen privatieven;

2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privaatieve kavel te wijzigen;

3. twee of meerdere privaatieve kavels samen te voegen en een privaatieve kavel te splitsen, voor zover het geen inpakt heeft op de uitbating ervan.

4. sommige privaatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

5. gebruik van gemeenschappelijke delen te verbeteren.

Vierde blad



6. erfdienstbaarheden te vestigen, te wijzigen of uit te breiden in voor- of nadeel van de mede-eigendom.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal eenheden der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privaatieve kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;

7. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

8. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.

9. Het gebouw "Residentie Arconati" te bestemmen, verdelen en te beschrijven in een aanvullende basisakte volgens de plannen en vergunningen die hiervoor zullen goedgekeurd zijn.

4. BESCHRIJVING PRIVATIEVE KAVELS

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het domein zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

Het gebouw wordt opgesplitst in volgende privaatieve kavels :

In de tuin van het domein :

Tweeëndertig privaatieve autostaanplaatsen genaamd P1 tot en met P32, met hun aanduiding op de grond ;

Residentie Visconti

In de kelderverdieping bekeken vanaf de d'Arconatistraat

- Zes privaatieve bergingsruimten genummerd B1, B2, B3, B4, B5 en B6, elk met hun deur.
- Ontspanningsruimte bestaande uit : fitnessruimte, de technische berging, keuken met bar, poetsberging, ontspanningsruimte met bar en keuken, drankberging, een sanitaire installatie met afzonderlijk wc-ruimte voor 2 rolstoeltoegankelijke toiletten, een bureau voor woonassistent in combinatie met verpleegpost
- Flat -01/01 bestaande uit : leefruimte met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, berging en het exclusief privaatief genot van de terras;
- Flat -01/02 bestaande uit : leefruimte met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, berging en het exclusief privaatief genot van de terras,

- Flat -01/03 bestaande uit : living met ingerichte keuken, berging, 2 slaapkamers, badkamer met WC, en het exclusief privaatief genot van een terras **Op het gelijkvloers, bekeken vanaf de d'Arconatistraat**
- Flat 00/01 bestaande uit : leefruimte met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, berging en het exclusief privaatief genot van de terras ;
- Flat 00/02 bestaande uit : leefruimte met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, berging en het exclusief privaatief genot van de terras.
- Flat 00/03 bestaande uit : living met ingerichte keuken, berging, 2 slaapkamers, badkamer met WC, en het exclusief privaatief genot van een terras (deze beschrijving komt overeen met de nieuw aangevraagde bouwvergunning en het verkoopplan dat tevens hieraangehecht blijft)
-
- Flat 00/04 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, het exclusief privaatief genot van een terras.
- Flat 00/05 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, het exclusief privaatief genot van een terras
- Flat 00/06 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, een berging, een badkamer met WC, het exclusief privaatief genot van een terras ;
- Flat 00.07 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, een badkamer met WC en het exclusief privaatief genot van een terras.

Op de eerste verdieping, bekeken vanaf de d'Arconatistraat

- Flat 01.01 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, en het privaatief genot van een terras ;
- Flat 01.02 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, en het exclusief privaatief genot van een terras.
- Flat 01.03 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, berging, het exclusief privaatief genot van een terras ;
- Flat 01.04 bestaande uit : living met ingerichte keuken, 1 slaapkamer, badkamer met WC, en het exclusief privaatief genot van een terras.

Residentie Arconati

De verdeling van dit gebouw is nog niet definitief vastgesteld. De eigenaar behoudt zich dus soeverein het recht voor om dit gebouw naar zijn goeddunken te verdelen en er een bestemming aan te geven en, zoals hiervoor reeds gezegd, zal hij een aanvullende basisakte dienen op te maken met de definitieve beschrijving van deze Residentie.

Te dien einde geven alle toekomstige mede-eigenaars reeds volmacht aan de eigenaar om deze aanvullende basisakte te tekenen, zonder dat dit het voorwerp uitmaakt van een

Vijfde blad



bespreking op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Artikel 2 – Omschrijving van de privatieve delen

Maken deel uit van de hiervoor beschreven privatieve 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 en dient steeds minstens te voldoen aan de bepalingen van het besluit.

Binnen de kavels

- 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 (bepleistering) met versiering
- De niet-dragende binnenmuren en beschotten met deuren met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- De deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en loopbruggen, bordessen, evenals de deuren binnen de kavels ;
- De individuele verwarmingsinstallaties en sanitaire installaties binnen de privatieve kavel.
- De binnenschrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk binnen elke privatieve kavel. De apparaten van parlofoon of videofoon, oproepsysteem en deuropener binnen elk privaat;
- De leidingen die dienen tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavels doch tot uitsluitend gebruik van de kavels

- De bel en naamplaatjes aan de inkomdeur van de assistentiefkat ;
- De drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon en videofoon;
- De eventuele videofoon ;
- De naamdragers op de brievenbussen ;
- De naamborden met aanduiding van naam en beroep van de bewoners of gebruikers van de kavels.
- De bevloering/betegeling van de terrassen. Dit alles ter uitzondering van de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen. Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die slechts tot het gebruik van slechts één privatieve kavel bestemd zijn, geacht privaat te zijn.

Artikel 3 – Bijzondere bepaling inzake terrassen

Het genot van de terrassen is privaat bij de assistentiewoningen waartoe ze behoren zoals hoger omschreven. De bekleding van deze terrassen is eveneens privaat. Voor het overige maken de terrassen (ruwbouw) deel uit van de gemeenschappelijke delen (met uitzondering van de glazen borstwering).

De kosten van onderhoud van de bevloering evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na

goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de privatieven waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw, borstwering, waterdichting en eventuele kloksterfputjes van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, met betrekking tot het gebouw waarin het privaatief gelegen is, ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaatief gezien hiermee rekening gehouden werd bij de berekening van de quotiteiten.

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 dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De binnenkanten van de terrassen, met inbegrip van het plafond, dienen eenzelfde kleur te hebben.

De bewoners van gezegde privaatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Artikel 4 - Gereserveerde Perceelsidentificatie

De gereserveerde perceelnummers toegekend door de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie aan de gemeenschappelijke delen en de privaatieve delen zijn de volgende :

- De gemeenschappelijke delen waaronder de grond :	E 47 N P0000
-de berging B1	E 47 N P0001
-de berging B2	E 47 N P0002
-de berging B3	E 47 N P0003
-de berging B4	E 47 N P0004
-de berging B5	E 47 N P0005
-de berging B6	E 47 N P0006
-de assistentiefplat 00.01	E 47 N P0007
-de assistentiefplat 00.02	E 47 N P0008
-de assistentiefplat 00.03	E 47 N P0009
-de assistentiefplat 00.04	E 47 N P0010
-de assistentiefplat 00.05	E 47 N P0011
-de assistentiefplat 00.06	E 47 N P0012
-de assistentiefplat 00.07	E 47 N P0013
-de assistentiefplat 01.01	E 47 N P0014
-de assistentiefplat 01.02	E 47 N P0015
-de assistentiefplat 01.03	E 47 N P0016
-de assistentiefplat 01.04	E 47 N P0017
-de assistentiefplat -01.01	E 47 N P0018
-de assistentiefplat -01.02	E 47 N P0019
-de assistentiefplat -01.03	E 47 N P0020
-de residentie Arconati	E 47 N P0021
-de parking 1	E 47 N P0022
-de parking 2	E 47 N P0023

Zesde blad



-de parking 3	E 47 N P0024
-de parking 4	E 47 N P0025
-de parking 5	E 47 N P0026
-de parking 6	E 47 N P0027
-de parking 7	E 47 N P0028
-de parking 8	E 47 N P0029
-de parking 9	E 47 N P0030
-de parking 10	E 47 N P0031
-de parking 11	E 47 N P0032
-de parking 12	E 47 N P0033
-de parking 13	E 47 N P0034
-de parking 14	E 47 N P0035
-de parking 15	E 47 N P0036
-de parking 16	E 47 N P0037
-de parking 17	E 47 N P0038
-de parking 18	E 47 N P0039
-de parking 19	E 47 N P0040
-de parking 20	E 47 N P0041
-de parking 21	E 47 N P0042
-de parking 22	E 47 N P0043
-de parking 23	E 47 N P0044
-de parking 24	E 47 N P0045
-de parking 25	E 47 N P0046
-de parking 26	E 47 N P0047
-de parking 27	E 47 N P0048
-de parking 28	E 47 N P0049
-de parking 29	E 47 N P0050
-de parking 30	E 47 N P0051
-de parking 31	E 47 N P0052
-de parking 32	E 47 N P0053
-de ontspanningsruimte	E 47 N P0054

Artikel 5 - Gevolgen van de bijzondere bestemming tot erkende 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, (thans Aldea Services CVBA). Deze overdracht wordt nader geregeld in het mandaat tot terbeschikkingstelling die zal worden afgesloten tussen de beheersinstantie en de mede-eigenaar, dit ten laatste op de datum van ondertekening van de verkoopakte. In het mandaat tot terbeschikkingstelling wordt het huurdeel dat de beheersinstantie verschuldigd is aan de mede-eigenaar per dag dat een bewonersovereenkomst met een gebruiker gevestigd is, vastgelegd. Dit huurdeel maakt onderdeel uit van de wooncomponent dewelke bijkomend de kosten omvat voortkomende uit de mede-eigendom zoals niet limitatief zijnde syndicus, bijdrage gemeenschappelijke nutsvoorzieningen, en dergelijke. Tevens in dit mandaat wordt de vaste beheerskost bepaald dewelke betaalbaar is door de mede-eigenaar per dag dat er geen bewonersovereenkomst met een gebruiker afgesloten werd.

5. BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 1 - Omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet op de mede-eigendom wordt aan

iedere privatieve kavel een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen; deze gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot het gebruik van meerdere privatieve kavels.

Het totaal van de gemeenschappelijke delen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

Het aandeel van een privatieve 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 privatieve kavel waaraan het onafscheidbaar is verbonden.

Artikel 2 - Omschrijving van de gemeenschappelijke delen

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

Niet limitatieve opsomming

- de grond voor zijn oppervlakte zoals hoger beschreven, en dit zowel boven- als ondergronds;
- de grondvesten en steunmuren, de gewelven, betonplaten en waterdichting;
- de gevels van het gebouw; waaronder begrepen de raamkozijnen met glas uitgevende op de gemeenschappelijke delen ;

De deuren die zich bevinden in de buitengevels, de gangen, liften, liftschachten en de trappenhuizen ; schoorstenen en de ventilatiekanalen

- de ruwbouw/de staal-/betonconstructies van de terrassen met hun waterdichting en eventuele klokputten met inbegrip van de borstwering, uitgezonderd de bevloering/de betegeling dewelke privaat is;
- de vensters begrijpende het raamkozijn en het glaswerk;
- het buizenet van de riolering, afvoerleidingen, goten en putten voor zover dienstig voor het ganse complex;
- de gemeenschappelijke technische ruimten/kelders waarin de individuele meters en/of gemeenschappelijke meterkasten, de leidingen en andere voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie, televisiedistributie, oproepsysteem en eventuele andere nutsvoorzieningen voorzien zijn, alsook alle bijhorigheden en in het algemeen alle leidingen in zover ze voor meerdere privatieve kavels van het gebouw dienen en voor zover zij betrekking hebben deze zaken die tot dienst of tot nut zijn van het ganse gebouw;
- de regenwaterputten, de eventuele overloop met drainering, de eventuele pompputten en pompinstallaties, septische put(ten)en alle bijhorigheden voor zover dienstig voor het ganse complex;
- de eventuele (gemeenschappelijke) evacuatieweg(en) voor het ganse gebouw inclusief de brandladder(s),...;
- de brandbeveiligings- en brandbestrijdingsmiddelen, dienstig voor het ganse gebouw waaronder brandblusapparaten, rookkoepel,...;
- de parlofoon/videofooninstallatie, inclusief de

Zevende blad



leidingen, in verbinding met de inkomhal, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik,;

- de brievenbussen/het brievenbusgeheel, waaronder de brievenbus op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars;

- de inkomhal met haar deur(en), de trapzalen en traphallen, overlopen en alle eventueel daarop uitkomende deuren tot gemeenschappelijk gebruik ;

- Alle daken, daktuinen met hun bedekking/waterdichting en isolatie (nu dan wel toekomstgericht)

- De afvoer(en) en eventuele aanhorigheden om het hemelwater af te voeren van de daken inclusief een eventuele afzonderlijk put;

- het meterlokaal gelegen in de kelderverdieping -1 voor de tellers en meters van gas, water en elektriciteit;

- de eventuele scheidingen (afsluiting, haag, struiken,...) van de gelijkvloerse panden zijn particulier gemeenschappelijk tussen de belendende panden (zie bijzondere verdeelsleutels hierna

- Op het gelijkvloers en 1ste verdieping : telkens een kleine ontspanningsruimte ;

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

En verder

Alle delen van het onroerend geheel hierboven niet beschreven maar wel bestemd tot het gebruik van meerdere of alle kavels van het ganse gebouw.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van het voorschreven onroerend geheel die tot het gebruik/tot het nut van meerdere of van alle mede-eigenaars van het ganse domein bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Artikel 3 - Privatieve eenheid ten dienste van al de bewoners in het kader van de dienstverlening

Zoals hiervoor vermeld, zal het gebouw ingericht worden als een erkende groep van assistentiewoningen, zoals bedoeld in de artikelen 33 tot en met 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.

De rechten en plichten van de beheersinstantie (momenteel aangeduid : "C.V.B.A. Aldea Services") in verband met de gemeenschappelijke delen worden in deze akte vastgelegd.

De ontspanningseenheid met de overige ruimten die bij deze behoren, hoewel als een privaat geheel gezien, MOETEN verplichtend, en op elk ogenblik, ten dienste blijven van al de mede-eigenaars of bewoners. Deze privatieve eenheid wordt ten dienste gesteld van de beheersinstantie die deze zelf zal kunnen uitbaten of laten uitbaten door derden. Het

bureel, de therapeutische ruimten en keuken zijn echter beperkt toegankelijk zoals beter zal uitgeschreven worden in het huishoudelijk reglement of de interne afsprakennota.

Artikel 4 - Bepaling van het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen :

Iedere privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend/tienduizendsten.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door Philippe Vandendriessche, beëdigd landmeter-expert, te 9310-Aalst, Meldert-Dorp, 13 voornoemd, in samenspraak met ondergetekende notaris, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel :

Residentie Arconati (voorlopig een deel van het oude hotel) : 2.020/10.000sten

In de residentie Visconti :

- De assistentiewoning -01/01 : 441/10.000sten
- De assistentiewoning -01/02 : 457/10.000sten
- De assistentiewoning -01/03 : 555/10.000sten
- De assistentiewoning 00/01 : 433/10.000sten
- De assistentiewoning 00/02 : 438/10.000sten
- De assistentiewoning 00/03 : 550/10.000sten
- De assistentiewoning 00/04 : 405/10.000sten
- De assistentiewoning 00/05 : 379/10.000sten
- De assistentiewoning 00/06 : 463/10.000sten
- De assistentiewoning 00/07 : 387/10.000sten
- De assistentiewoning 01/01 : 388/10.000sten
- De assistentiewoning 01/02 : 362/10.000sten
- De assistentiewoning 01/03 : 454/10.000sten
- De assistentiewoning 01/04 : 380/10.000sten
- De berging 1 : 10/10.000sten
- De berging 2 : 10/10.000sten
- De berging 3 : 10/10.000sten
- De berging 4 : 12/10.000sten
- De berging 5 : 10/10.000sten
- De berging 6 : 10/10.000sten
- De ontspanningseenheid : 617/10.000sten
- Parking 1 : 36/10.000sten
- Parking 2 : 36/10.000sten
- Parking 3 : 36/10.000sten
- Parking 4 : 36/10.000sten
- Parking 5 : 36/10.000sten
- Parking 6 : 36/10.000sten
- Parking 7 : 36/10.000sten
- Parking 8 : 36/10.000sten
- Parking 9 : 36/10.000sten
- Parking 10 : 36/10.000sten
- Parking 11 : 36/10.000sten
- Parking 12 : 36/10.000sten



- Parking 13 : 36/10.000sten
- Parking 14 : 36/10.000sten
- Parking 15 : 36/10.000sten
- Parking 16 : 36/10.000sten
- Parking 17 : 36/10.000sten
- Parking 18 : 36/10.000sten
- Parking 19 : 36/10.000sten
- Parking 20 : 36/10.000sten
- Parking 21 : 36/10.000sten
- Parking 22 : 36/10.000sten
- Parking 23 : 36/10.000sten
- Parking 24 : 36/10.000sten
- Parking 25 : 36/10.000sten
- Parking 26 : 36/10.000sten
- Parking 27 : 36/10.000sten
- Parking 28 : 36/10.000sten
- Parking 29 : 36/10.000sten
- Parking 30 : 55/10.000sten
- Parking 31 : 55/10.000sten
- Parking 32 : 55/10.000sten
- Totaal : 10.000/10.000sten

6. BIJZONDERE BEPALINGEN

a. Toegang - Bestemming van de grond.

De toegang tot de privatieven moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdsperiode (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld voor het plaatsen van brievenbussen, airco-units en andere nuts- en gemaksvoorzieningen dienstig voor het ganse gebouw en/of het privatief.

b. Elektriciteit.

Voor zover de elektriciteitsmaatschappij zou vragen één der ruimtes van de privatieven te mogen gebruiken voor de elektriciteitsbevoorrading van het gebouw kunnen de comparanten of één hunner hiertoe toelating geven en hiertoe alle akten tekenen houdende vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten. In voorliggend geval zal de syndicus hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld.

Verder mag geen enkele bedrading en/of leiding worden aangebracht tegen de gemeenschappelijke gevels, muren, in de trapzalen, gangen, dan behoudens de daartoe eventueel voorziene ruimte, al dan niet gelegen binnen de privatieve kavels, dan wel na toelating van de algemene vergadering die beslist met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid van stemmen.

c. Airco installatie - Zonnepanelen

Het plaatsen van een individuele airco waarvoor aan de buitenzijde van één van de gevels een unit dient te worden gekoppeld, is ten strengste verboden.

De algemene vergadering spreekt zich hierover uit en dit mits het hanteren van de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid van stemmen, waarbij alsdan door de vergadering een aanvaardbare standplaats zal worden nagestreefd, bijvoorbeeld op één van de daken/de beschikbare dakgedeelten.

Het aanbrengen van zonnepalen tegen/op de gemeenschappelijke delen is ten strengste verboden.

d. Erfdienstbaarheden:

Door de verdeling van het gebouw in privatieven ontstaan er erfdienstbaarheden. De eigenaars van de kavels zijn gehouden deze te eerbiedigen.

Dit geldt onder meer voor kanalisaties, verluchtingen, leidingen, zichten, lichten, doorgangen, steunbalken en dergelijke meer.

Evenwel wordt een speciaal en kosteloos recht van doorgang voorzien op het niveau min 1 in de privatieve kavel met de ontspanningsruimte. Dat recht van doorgang is voorzien vanaf de inkomdeur naar de gemeenschappelijke gang achteraan links als men het bekijkt van aan de inkomdeur, en terug.

Deze opsomming is aanwijzend en niet limitatief. Afvoerbuizen, leidingen van nutsvoorzieningen in het algemeen en om het even welke kanalisaties en installaties, mogen door de gemeenschappelijke delen, de fundamenteën, door de privatieven van welke aard ook aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de Promotor.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn. De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen te allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

De terrassen en/of balkons en groendaken, zelfs de privatieve zijn belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw, om in geval van nood tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

e. Erfdienstbaarheden eigen aan het gebouw.

Zo zal er een verbod zijn tot het gebruiken van alle doorgangen, traphallen, gangen, in- en uitgangen voor activiteiten die enige hinder kunnen doen ontstaan ten opzichte van de overige privatieven.

De eigenaars van de privatieven beschikken over een eeuwigdurend en kosteloze erfdienstbaarheid van gebruik en doorgang over de gangen, trappen en inkom, ten einde hun privaatief te bereiken of te verlaten van en naar, binnen en buiten het gebouw.

f. Ondergrondse Inneming - Parkings en gemeenschappelijke voorzieningen.

Het verkeer in de tuinzone en de toegang tot de

Negende blad



assistentiewoningen mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal onder andere verboden zijn voertuigen op gezegde tuinzone te stationeren, tenzij kortstondig stilstaan voor laden en lossen. Een uitzondering wordt evenwel gemaakt voor voertuigen dienstig voor de uitvoering van werken.

Evenzo zal er een verbod zijn tot het gebruiken van alle doorgangen en alle mogelijke privatieve en gemeenschappelijke delen voor het stapelen van vluchtige of ontvlambare stoffen en afvalcontainers.

Voor iedere inbreuk op voorgaande verboden binnen de residentie vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder, zal door de overtreder voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van honderd vijftwintig euro (€ 125,00), van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor de tweede maal, en zo honderd vijftwintig euro (€ 125,00) meer voor elke volgende overtreding.

Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding dient te worden gevoegd bij het reservefonds van het gebouw.

g. Hoogspanningscabine en plaatsen noodstroomgroep voor noodverlichting.

Indien de distributiemaatschappij de (bijkomende) plaatsing mocht eisen van een omvorming- en verdelingspost elektriciteit of van een lokaal voor ontspanning van gas in het gebouw of op de grond die ertoe behoort, of voor het vastleggen van een erfdienstbaarheid hiertoe, dan verkrijgt de promotor onherroepelijk vanwege de verkrijgers mandaat om in hun naam en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post of om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen. Het lokaal waarin gezegde omvorming- of verdelingspost of ontspanningslokaal voor gas zou geïnstalleerd worden behoort tot de gemene delen van het gebouw en is voor uitsluitend gebruik van de distributiemaatschappij. Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappij hebben toegang tot deze lokalen.

De inhoud van deze lokalen, namelijk alle technische installaties en materialen behoort uitsluitend aan de distributiemaatschappij, die voor het onderhoud ervan alsmede van het lokaal zelf instaat.

Er wordt alsdan in voordeel van de distributiemaatschappijen, die een dergelijk lokaal hebben ingericht, ten laste van de gemeenschappelijke gangen en de gemeenschap der eigenaars een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang toegestaan, voor de duur van de werking en het gebruik van deze lokalen.

De verkrijgers van privatieven ontvangen een kopij van de overeenkomst aldus tot stand gekomen tussen de Promotor en de

distributiemaatschappij.

Het cabinelokaal is voorzien in het plan maar desgevallend kan de **eigenaar** wijzigingen brengen aan de constructies om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen en eventueel een bijkomende elektriciteits- en tellercabine of een uitbreiding te voorzien.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het reglement van mede-eigendom bevat het regelend recht voor de eigenaars en bewoners van het domein, en behoort tot het zakenrechtelijk statuut van het complex, terwijl de interne afsprakennota, de woonovereenkomsten en het mandaat tot terbeschikkingstelling van de Assistentiewoningen deze regels aanvullen en bindend zijn.

De nota 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 woonovereenkomst of een mandaat tot terbeschikkingstelling, van een huur- of bewoningscontract, of zelfs louter door het betrekken van een appartement, gehouden zijn tot naleving van deze bepalingen.

DEEL I: ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1.- rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars/bewoners/gebruikers hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom, door huishoudelijk reglement van de assistentiewoningen, door hun woonovereenkomsten en het mandaat tot terbeschikkingstelling, interne afsprakennota en door de wetten die daarop van toepassing zijn en zullen zijn.

De eigenaar kan zijn privaatief enkel bewonen na het afsluiten van een woonovereenkomst met de beheersinstantie.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars 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 horizontaal en verticaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, behalve indien de splitsing wordt uitgevoerd op verzoek van de eigenaar-promotor.

Indien een kavel samengevoegd of gesplitst wordt, zal dit geen effect kunnen hebben op de vaste beheerskosten zoals

Tiende blad



vermeld in artikel 4 (gevolgen). Dit betekent dus dat indien 2 kavels samengevoegd worden er voor de samengevoegde kavels 2 maal de vaste beheerskost blijft bestaan, anderzijds indien de kavel beslist wordt zal er voor de 2 gesplitste kavels telkens de volledige vaste beheerskost verschuldigd zijn.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels en/of onderdelen ervan te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen zichtbaar zijn of indien deze wijzigingen in conflict zouden zijn met het Decreet. 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 zaken gelden.

Aan ramen en terrassen 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 koelen of het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

De eigenaars dienen aan hun privatieve ramen gordijnen aan te brengen, die éénvormig moeten zijn voor het ganse gebouw, en die voldoen aan de bepalingen van de brandveiligheid, dit teneinde de uniformiteit van buiten uit te waarborgen.

Berichten ter aankondiging van verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de promotor worden aangebracht. Daarna dient het schriftelijk akkoord van de beheersinstantie bekomen te worden. Berichten ter aankondiging van verhuring worden niet toegelaten. De verhuurmogelijkheid wordt in het mandaat tot terbeschikkingstelling geregeld.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk beediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de beheersinstantie, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten. Dit laatste dient alsdan het voorwerp uit te maken van een wijzigende authentieke akte.

Het plaatsen van een privatieve alarminstallatie is verboden gezien dit de werking van de beheersinstantie kan belemmeren. Enkel mits uitdrukkelijke toestemming van de beheersinstantie kan hiervan worden afgeweken.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes van de bewoners, zowel op de deuren an de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De beheersinstantie waakt hierover.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering (zonneblinden, zonneschermen en eventuele rolluiken). Zonnewering die niet voorzien werd bij de bouw, is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, de beheersinstantie en de

architect en voor zover dit niet in gaat tegen de verkregen vergunning of de bepalingen van het Decreet evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

De deuren van de privatieve delen die uitgeven op gemeenschappelijke delen dienen van hetzelfde type en van dezelfde kleur te zijn. In eerste instantie wordt het uniforme model en de kleur door de bouwheer bepaald. Het is de eigenaars/bewoners zonder voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering niet toegelaten om af te wijken van dit model en kleur, tenzij het uitdrukkelijk akkoord van de beheersinstantie.

Indien de eigenaar een individuele alarminstallatie wenst te plaatsen dient dit eveneens te gebeuren in samenspraak met de beheersinstantie.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de beheersinstantie hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De beheersinstantie toets de geplande werken af aan het Decreet en 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 vier weken na zijn bericht aan de beheersinstantie—~~syndicus~~; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van vier weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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 zaken kan berokkenen, stelt de beheersinstantie hem bij aangetekende brief in gebreke en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Werken aan het privaatief voor gemeenschappelijk gebruik worden steeds gedaan in functie van het gemeenschappelijk gebruik en zijn steeds toegelaten wanneer het gemeenschappelijk gebruik dit noodzaakt.

Werken die het gemeenschappelijk gebruik zouden hinderen dienen steeds één week op voorhand aan een hiervoor bestemd aankondigingsbord te worden gemeld en mogen slechts een hinder voor het gemeenschappelijk gebruik vormen gedurende een redelijke termijn, aannemelijk voor het type van de werkzaamheden.

Bij werken aan de privatieve kavels mag niet geraakt worden aan de stabiliteit, noch aan het akoestisch en technisch comfort van de gebouwen, tenzij onder toezicht van een architect, ingenieur stabiliteit, ingenieur akoestiek en

Elfde blad



EPB verslaggever. Indien een eigenaar werken zou uitvoeren die niet conform het Decreet zijn, zal de eigenaar dienen in te staan voor alle gederfde operationele kosten dientengevolge. De eigenaar is gehouden om de nodige werken uit te voeren zodat de assistentiewoning steeds beantwoordt aan het Decreet.

Wanneer na het akkoord van de algemene vergadering tot uitvoering van bepaalde werken mag worden overgegaan aan privaatieve delen, zal/zullen de verkrijger(s) van dit recht er zorg voor dragen dat dit op zijn/hun kosten en volgens de regels van de kunst gebeurt.

Voorafgaandelijk wordt door de syndicus, de beheersinstantie of een aangestelde deskundige een plaatsbeschrijving opgemaakt, dit op kosten van de verkrijger(s) van het recht.

Beschadigingen die hierdoor aan gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld gevel, dakbedekking...) zouden worden aangebracht, dienen op kosten van de betreffende eigenaar te worden hersteld. Bij gebreke hieraan gebeurt dit via de syndicus op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Een akkoord, gegeven door de algemene vergadering om tot het installeren van bv. zonneblinden, airco, enz... over te gaan, brengt met zich mee dat alle kosten, taksen, voor de installatie, aansluiting ten laste van de verzoekende mede-eigenaar(s)/verkrijger(s) vallen.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn enkel bestemd voor de bestemming hiervoor bepaald, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling en binnen de normen en voorwaarden vervat in het huishoudelijk reglement en de interne afsprakennota.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat bepaald is in het Decreet of datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine en gebruikelijke huisdieren worden in het gebouw gedoogd, volgens de voorschriften van het huishoudelijk reglement en/of interne afsprakennota, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Tevens moet de doorgang naar de trappen en naar de kelders ten allen tijde vrij zijn van ieder obstakel, zodat de doorgang gewaarborgd is.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier

te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor of beheersinstantie beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners de interne afsprakennota orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals onder andere omschreven hierna in de desbetreffende bepalingen.

Artikel 6. 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.

Elke "resident-bewoner" of "resident-eigenaar" zal verplicht een woonovereenkomst met de beheersinstantie moeten onderschrijven.

Artikel 7. Tegenwerpelijkheid.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

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, minstens een uittreksel ervan, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

Twaalfde blad



kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van de interne afsprakennota moeten de eigenaars of bewoners de syndicus en de beheerinstantie bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

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

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

Artikel 9. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten. Voor de voorlopige oplevering van de privatieven kunnen contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie namens de mede-eigenaars door de promotor worden gesloten.

De promotor heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, overdracht van eigendomsrecht, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

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

Artikel 10. Technische installaties.

Iedere assistentiewoning heeft zijn individuele centrale verwarming.

De riolering, het elektrisch net, beveiligingssystemen, wateraansluiting, ... (niet limitatief opgesomd) zijn gemeenschappelijk voor het totale complex, tenzij de nutsmaatschappijen dit anders zouden opleggen.

Het verbruik van de privatieve kavel met gemeenschappelijk karakter zijnde de ontspanningsruimte, de keuken en andere privatieve plaatsen met een gemeenschappelijk karakter zullen doorgerekend worden aan de bewoners. Daar dit verbruik op de gemeenschappelijke teller zit wordt een verdeelsleutel beslist voor het deel ten laste van de uitbater en het deel ten laste van de bewoners (volgens de quotiteiten die zij in gebruik hebben). Deze verdeelsleutel dient opgenomen te worden in de interne afsprakennota.

Artikel 11. Brandveiligheid

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

Ingeval de locale overheid het plaatsen van bijkomende blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoop prijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste zijn van de eigenaars van de privatieve kavels in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

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

Artikel 12. Algemene interpretatieregel.

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

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

De toestellen die zich in deze gemeenschappelijke ruimten bevinden en die nodig zijn voor de dienstverlening, zijn eigendom van de bouwheer en moeten op zijn kosten onderhouden, hersteld en vernieuwd worden.

Artikel 13. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in de interne afsprakennota kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen voor gemeenschappelijk gebruik geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

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

Artikel 14. Antennes en ontvangers.

Dertiende blad



Antennes, ontvangers of toestellen voor koeling of het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 15. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, 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 of de beheerinstantie 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.

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

Artikel 16. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 17. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

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.

Artikel 18. Toegang tot de kavels

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 moeten de eigenaars/bewoners de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

De eigenaars/bewoners 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 privaatieve delen die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke delen wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

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

Afdeling 3. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 19. Quotiteiten.

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

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer en de controle van de gemeenschappelijke delen. Onder "onderhoud" wordt niet verstaan het "poetsen". Dit laatste zit vervat in de dagprijs.

2. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

3. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

4. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

5. de kosten in verband met het bodemsaneringsdecreet betreffende de overdracht van een privaatieve kavel, zoals bijvoorbeeld de actualisatie van het oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk voor de verkoop van een privaatieve kavel, indien op het goed Vlarebo-activiteiten worden of werden uitgeoefend;

6. de brandverzekering van het gebouw;

7. de energiekosten voor zover zij op gemeenschappelijke delen en de privaatieve eenheid met gemeenschappelijk karakter slaan(water, gas, elektriciteit);

8. De kosten van de syndicus (zit vervat in de dagprijs).

9. het onderhoud van het park;

10. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd

De verschijner (promotor) komt niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hem toehorende privaatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

De lasten en kosten vermeld onder punt 1 en 7 zitten vervat in de dagprijs en kunnen enkel aangepast en al dan niet doorgerekend worden aan de bewoner op aangeven van de beheerinstantie conform wetgeving inzake dagprijs en het Decreet.



Artikel 20. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom, met betrekking tot hun respectieve gebouw.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom, met betrekking tot hun respectieve gebouw.

Artikel 21. Verdeling verbruikskosten.

1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2. Bijzondere verdeelsleutels.

a/ De lasten als dusdanig opgesomd in de woonovereenkomst tussen de beheerinstantie en de bewoner (en bij in gebreke blijven van de bewoner deze te voldoen, aan de eigenaar) worden hem doorgerekend door de beheerinstantie.

b/ 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 gemeenschappelijke delen, met betrekking tot hun respectieve gebouw. Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 22. Rechtstreekse inning bij huurders en bewoners

De eigenaars door het enkele feit van hun aankoop en, voor zoveel als nodig, machtigen hierbij uitdrukkelijk de beheerinstantie om de betaling van de lasten van het gebouw en/of de vergoedingen voor de diensten, of een deel ervan, te vorderen van de bewoners.

Artikel 23. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, bijvoorbeeld doch niet limitatief opgesomd, de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars, de vergoeding van de syndicus.

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

De betaling wordt periodisch 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 periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals bijvoorbeeld doch niet limitatief opgesomd, het aandeel in de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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.

Artikel 24. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 25. Overdracht van een kavel.

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene

Vijftiende blad



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 vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 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 dertig dagen na het verzoek, 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 het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten

van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens § 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. 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 als een accessorium aan de verkochte kavel verbonden.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

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 hypothecaire 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 26. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na

Zestiende blad



ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van drie procent (3%) per jaar.

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

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen 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.

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

Indien de eigenaar bewoner is, primeren de inningsmodaliteiten van de beheerinstantie op bovenvermelde. Indien betalingen uitblijven, kan de beheerinstantie opteren om de inningsmodaliteiten van de syndicus alsnog toe te passen.

Artikel 27. Brandverzekering.

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

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

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig

middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar of de beheerinstantie, 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 initiatiefnemer zal steeds een dergelijke afstand van verhaal onderschrijven.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door promotor en/of de initiatiefnemer.

Artikel 28. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke 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 privaat kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de promotor en/of de initiatiefnemer, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de promotor en/of de initiatiefnemer, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door promotor en/of initiatiefnemer en in laatste instantie door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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 29. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, met

Zeventiende blad



betrekking tot hun respectieve gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, 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 herop te richten gebouw.

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

Afdeling 4.- de algemene vergadering.

Artikel 30. Omschrijving.

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

Artikel 31. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars, voor zover haar beslissingen niet in strijd zijn met de bepalingen van het Woonzorgdecreet.

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

a.de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,

b.het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c.de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d.de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e.de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan, steeds in overeenstemming met alle alsdan toepasselijke wetgeving en reglementering in verband met een

groep van assistentiewoningen, om te voorkomen dat de statuten in strijd zullen of kunnen zijn met de evoluerende wetgeving en reglementering terzake.

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 gedeelten van het gebouw.

Artikel 32. 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 33. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

2. De volgende algemene vergaderingen zullen gehouden worden op een datum bepaald door de syndicus/beheerinstantie voor zover deze de bevoegdheid van de syndicus waarneemt, maar alleszins in de eerste/tweede helft van de **maand oktober**.

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

Artikel 34. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de promotor.

2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

3. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd. De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door één of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 35. Samenstelling algemene vergadering.

Achttiende blad



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

2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen zoals vermeld in artikel 38 door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, dus ook door de beheerinstantie, doch niet door de syndicus.

3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 36. 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 ten minste 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 delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 37. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 38. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor

één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe 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 39. Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist**.

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie/vierde der stemmen**:

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

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de initiatiefnemer of de syndicus kan beslissen;

c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

d. 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

Negentiende blad



kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier/vijfde der stemmen**:

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

c. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

d. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

e. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

f. 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.

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

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed of over de wijziging van de bestemming 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, ingeval 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 40. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De 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.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk 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 tegenwerpelijk zijn.

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 kennisgeving dergelijke beslissing.

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

De beheerinstantie kan op eenvoudig verzoek een digitaal exemplaar ontvangen van het verslag van de algemene vergadering.

Artikel 41. 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 en steeds in overeenstemming met alle aldan toepasselijke wetgeving en reglementering in verband met a) een groep van assistentiewoningen, b) een woonzorgcentrum, om te voorkomen dat het verhaal in strijd zal of kunnen zijn met de evoluerende wetgeving en reglementering terzake. 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 42. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door de beheerinstantie

Twintigste blad



waargenomen, in samenspraak met een syndicus. De taak van de syndicus kan worden uitgevoerd door de beheerinstantie voor die taken van het dagelijks beheer van het gebouw. In voorkomend geval zijn de betrokkenen vergoedingen verschuldigd aan de beheerinstantie.

Artikel 43. Benoeming.

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de beheerinstantie hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van 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 ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 44. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht, steeds in samenspraak

met de beheerinstantie :

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw;

e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na

Eénentwintigste blad



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;

m. 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;

n. 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, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. 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;

s. 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;

t. 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 ten minste 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;

u. 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;

v. de kosten door te rekenen voor infrastructuurwerken, die de initiatiefnemer gecoördineerd heeft, die noodwendig zijn om de veiligheid van en de toegankelijkheid voor de residenten en de continuïteit van de bewoning te garanderen.

w. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 45. Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

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

Artikel 46. 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 47. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt. De beheerinstantie wordt vergoed volgens de voorwaarden afgesloten in de individuele woonovereenkomst, het mandaat tot terbeschikkingstelling en de afspraken omtrent diens syndicuswerking of- ondersteuning.

Tweëntwintigste blad



Afdeling 6. De raad van mede-eigendom.

Artikel 48. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste 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 belast 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 of 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 49. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden 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 volstrekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Afdeling 8. Reglement van orde.

Artikel 49. Vaststelling reglement van orde.

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een huishoudelijk reglement (reglement van inwendige orde), zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid primeren de statuten.

Bij strijdigheid tussen de statuten (ongeacht het onderwerp) en alle toepasselijke reglementering in verband met "Specifieke regelgeving groepen van assistentiewoningen" evenals de laatste wijzigingen hiervan, primeren deze laatsten op de statuten. Het voorgaande om te voorkomen dat de statuten in strijd zullen of kunnen zijn met de evoluerende wetgeving terzake.

Afdeling 9. Algemene verkoopsvoorwaarden

Artikel 50. Opsomming van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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.

2. - De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De op de plannen afgebeelde maten zijn plus minus maten en eventuele kleine verschillen zullen als gedoogzaamheden aanzien worden.

DEEL 2. BIJZONDER HUISHOUELIJK REGLEMENT VAN DE ASSISTENTIEWONINGEN

Definities

Beheerinstantie	Synoniem : uitbater, initiatiefnemer Is de partij of vennootschap of vereniging of natuurlijke persoon die de aanmelding of de erkenning van de groep van assistentiewoningen heeft bekomen bij de vigerende overheid.
Bewoner	De bewoner zoals deze wordt omschreven in het Decreet. Bijkomstig heeft deze persoon een woonovereenkomst afgesloten. Een eigenaar kan pas bewoner worden na het ondertekenen van een bewonersovereenkomst.
Decreet	Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 met inbegrip van diens bijlagen, uitvoeringsbesluiten, wijzigingen en norminterpretaties. Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012.
Indiduele woon-Overeenkomst	Is de overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer/uitbater/beheerinstantie en de bewoner zoals bepaald in het Besluit.
Mandaat tot	Synoniem : "recht van de groep van

Drieëntwintigste blad



Terbeschikking-stellingsovereenkomst	assistentiewoningen op het gebruik van de assistentiewoning", "verhuurmandaat, Mandaat om in naam en voor rekening van de eigenaar het zakelijk recht ter beschikking te stellen van een kandidaat-bewoner volgens vooraf bepaalde modaliteiten, zoals vermeld in de omzendbrief van 0806.2015 van de Vlaamse Regering betreffende de interpretatie van het mandaat voor de terbeschikkingstelling van een assistentiewoning
Woonzorgvastgoed	Het vastgoed zoals bepaald in het Decreet.

Artikel 51. Bijzonder doel van de Vereniging van Mede-eigenaars

Rekening houdend met de bestemming als een groep 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;

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

Bij toepassing van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 zal een interne afsprakennota opgesteld worden.

Artikel 52. Inschakeling beheersinstantie

De realisatie van de huisvesting, ouderenzorg en de dienstverlening ten behoeve van de bewoners van de groep voor assistentiewoningen wordt verplicht toevertrouwd aan een beheersinstantie. Deze aanduiding geldt zolang er in het gebouw waarvan hij de exploitatie heeft conform het woonzorgdecreet gewerkt wordt en dus de erkenning behouden blijft.

Artikel 53. Bindend karakter van de diensten

Iedere verkrijger en gebruiker van privatieve delen in de groep voor assistentiewoningen verbindt zich, door het enkele feit van aankoop of gebruik van een privé-gedeelte, exclusief beroep te doen op de diensten van de initiatiefnemer. Samen met de akte van aankoop of van de akte waarbij een gebruiksrecht op het privé-gedeelte wordt gevestigd, zal hij het mandaat tot terbeschikking ondertekenen, welke ondertekening tevens de determinerende reden uitmaakt voor de toetreding tot het complex.

Artikel 54. Aanwijzing beheersbeheersinstantieinstantie

De eerste beheersinstantie wordt aangewezen door de promotor. Deze beheersinstantie verkrijgt de exclusiviteit van de uitbating en de levering van de diensten.

Artikel 55. Gevolgen van het meerzijdig contract

Iedere verkrijger van privégedeelten in de groep van

assistentiewoningen verbindt zich ertoe, door het enkele feit van de aankoop, exclusief beroep te doen op de diensten van deze beheersinstantie. Samen met de akte van aankoop zal die verkrijger de het mandaat tot terbeschikkingstelling ondertekenen, welke ondertekening tevens de determinerende reden uitmaakt van het bestaan en de toetreding tot het complex.

Het mandaat tot terbeschikkingstelling wordt OF met de aankoopakte notarieel verleden OF geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor. Het notarieel verlijden of het laten registreren van dit mandaat tot terbeschikkingstelling is een verplichting ten aanzien van de administratie van de Vlaamse Gemeenschap, team Ouderenzorg, bevoegd voor het toekennen van erkenningen inzake "Woonzorgdecreet".

Het meerzijdig karakter van het mandaat tot terbeschikkingstelling, dat slechts uitgevoerd kan worden wanneer alle mede-eigenaars daarbij aansluiten, heeft tot gevolg dat iedere koper door dit contract gebonden zal zijn, zowel ten opzichte van ieder der andere kopers als ten opzichte van de beheersinstantie zelf, als ten opzichte van de personen, die in opdracht van de beheersinstantie, de uitvoering van de voorziene prestaties verzekeren. De aldus door iedere verkrijger van een privégedeelte omschreven verbintenis tot afname van de diensten bij de door de comparant aangewezen beheersinstantie wordt met de eigendom of met het gebruiksrecht van ieder privé gedeelte geacht één onafscheidbaar geheel te vormen en, bij iedere overdracht of overgang van een privégedeelte, geacht van rechtswege er mee te zijn overgegaan, zodat het een algemene kwalitatieve werking heeft.

Door het enkele feit van het collectieve karakter van het gebouw en van de onlosmakelijk daaraan verbonden dienstverlening, verzaakt iedere mede-eigenaar individueel aan het recht van opzegging van het mandaat tot terbeschikkingstelling.

Artikel 56. Bestemming van de privatieve kavels

De privatieve kavels zijn bestemd tot bewoning door senioren, zoals gedefinieerd door de wetgeving inzake "assistentiewoningen".

Alle privatieve kavels kunnen worden bewoond door alleenstaanden of door samenwonenden of zoals toegelaten door het "besluit".

Artikel 57. Zelf bewoning of verhuring van de privatieve kavels

De assistentiewoningen kunnen worden betrokken door de eigenaars zelf (resident eigenaar) of door huurders (resident bewoner).

Artikel 58. Bezetting van de privatieve kavels

De kavels mogen slechts door maximaal twee personen bewoond worden. De bewoning wordt slechts aanvaard na instemming van de initiatiefnemer die daaromtrent over een discretionaire bevoegdheid beschikt; dit houdt tevens in dat de bewoners en de eigenaars aan derden geen toelating tot

Vierentwintigste blad



bewoning kunnen geven noch onderdak verlenen, zonder instemming van de beheersinstantie.

Artikel 59. Verhuurdienst voor de privatieve kavels

De eigenaars van de kavels zijn 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 tegen vergoeding. Deze dienst staat los van de taak van de syndicus.

Deze plicht vloeit voort uit het mandaat tot terbeschikkingstelling, welke alle eigenaars van de kavels zullen tekenen samen met de akte van aankoop.

Hierdoor wordt de beheersinstantie in de mogelijkheid gesteld om de diensten van huisvesting en ouderenzorg en dienstverlening aan te bieden. De dienst draagt de zorg voor het verhuren van de niet zelf bewoonde flats aan derden, die voldoen aan het profiel van de bewoner van een assistentiewoning. Op de overeenkomsten aangaande met de bewoners (al dan niet eigenaar), de woonovereenkomst, is de woninghuur niet van toepassing. Onder de taak van deze dienst ressorteren ondermeer: het screenen van de kandidaten, het opstellen en sluiten van woonovereenkomsten, 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 afhandelen van verzekeringen en schadedossiers, het uitvoeren of doen uitvoeren van herstellingen en verbouwingen, het behandelen van overdrachten, inbegrepen de opzeg of de vernieuwing van de contracten, het sturen van betalingsherinneringen en aanmaningen, het ontvangen van klachten van de bewoners, het voeren van communicatie met de bewoner, het berekenen van de aanpassingen van de verblijfsvergoeding, het opstellen van afrekeningen.

Eigen bewoning door eigenaar

Indien een eigenaar de eigen bewoning van zijn assistentiewoning nastreeft terwijl er een woonovereenkomst met een bewoner (huurder) lopende is, dient de eigenaar het einde van de lopende woonovereenkomst af te wachten conform het Besluit. Een lopende woonovereenkomst kan enkel beëindigd worden met de huidige bewoner conform de regels zoals bepaald in het Besluit. De beheersinstantie kan en mag de woonovereenkomst met de huidige bewoner niet beëindigen ten voordele van de bewoning van de eigenaar, echter kan de eigenaar beroep doen op het artikel 19 van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake erkenning tot groep van assistentiewoningen de dato 12 oktober 2012. Echter dient de beheersinstantie dan nog steeds de bewoning in de huidige wooneenheid te laten verderlopen tot wanneer een evenwaardige wooneenheid binnen de huidige groep van assistentiewoningen aan betrokken bewoner kan aangeboden worden. Het invoeren van artikel 19 verbreekt het mandaat tot terbeschikkingstelling en dus ook de relatie met de beheersinstantie. Zo de eigenaar artikel 19 wenst in te

roepen, kan dit gevolg hebben voor de fiscale voordelen, dewelke hij genoten heeft ten aanzien van de aankoop en verhuring van de wooneenheid. Het risico wordt dan gelopen dat de bevoegde instanties deze voordele terug eisen en de vroegtijdige intrekking kunnen penalisieren.

Ter verduidelijking artikel 19 : "als het recht van de groep van assistentiewoningen op het gebruik van de assistentiewoning waarin de bewoner verblijft, wordt beëindigd, wijst de beheersinstantie aan de bewoner een andere gewijkwaardige assistentiewoning toe. De beheersinstantie wijst de bewoner bij het betreden van de assistentiewoning op de mogelijkheid dat zijn genotsrecht van die woning om die reden kan worden beëindigd."

Al de negatieve gevolgen inzake inroepen van artikel 19 worden gedragen door de eigenaar zo ook de gederfde inkomsten van de beheersinstantie.

DEEL 3. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 60. Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Artikel 61. Kosten van deze akte.

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars, die een forfaitaire bijdrage van XXX euro, BTW inclusief, per assistentiewoning zullen terugbetalen aan de promotor bij het verlijden der akte aankoop.

VOLMACHTEN.

1. Volmacht tot verkoop en tot hypothekeken.

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende privatieven, hoger beschreven, stellen de comparanten, hierna samen genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd "lasthebber", te weten :

Elke bediende werkzaam op het kantoor van ondergetekende Notaris.

Wie zij gelasten om voor en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, 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 loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten

Vijfentwintigste blad



en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd 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 alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Om tot zekerheid van de aangegane verbintenissen de opgerichte of nog op te richten opstallen en grondaandeel van het onroerend complex met hypotheek te bezwaren in voordeel van de verkoper van de grond en/of de constructies en dit ten belope van de nog openstaande vorderingen op de koper in hoofdsom, 3 jaar intresten aan een intrestvoet van acht (8) procent en een bedrag van 20 procent van de hoofdsom met een minimum van drieduizend euro voor aanhorigheden.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

2. Volmacht tot wijziging van de basisakte.

De partijen en toekomstige kopers verklaren uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

-Elke bediende van het kantoor van ondergetekende Notaris

-de VZW Aldea Services voornoemd;

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, over te gaan tot wijziging van onderhavige basisakte en de hieraan aangehechte reglementen, voor zover er niet geraakt wordt aan hun respectievelijke privatieve kavel.

3. Volmacht inzake nutsvoorzieningen.

De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

-Mevrouw Pauwels Yvette, voornoemd

-Mevrouw Carlier Elsa, voornoemd

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdienstbaarheden toe te

staan op het voorschreven onroerend goed, grond te verkopen waarop cabines dienen opgericht te worden, aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

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

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

SLOTBEPALINGEN.

1. De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige 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.

2. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

3. Het recht op geschriften bedraagt XXX (€ XXX).

4. Voor het heffen der registratierechten worden de lasten verbonden aan het opstalrecht bepaald op XXX.

WAARVAN AKTE

Verleden te Dilbeek, ter Studie, op hoger vermelde datum, en na integrale voorlezing wat betreft de partijen bij de akte die door de wet zijn bedoeld, en gedeeltelijk van de andere bepalingen en integrale toelichting, ondertekend door de comparanten en mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratiereelaas

Akte van notaris Paul Bauwens te Dilbeek van 23/03/2016, repertorium 2016/0229

Blad(en): 51 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor ASSE-AA op 7 april 2016 (07-04-2016)

Register oba5 Boek 00000 Blad 0000 Vak 0003499

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00)

De ontvanger

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Zesentwintigste en laatste blad



eRegistration - Hypotheekformaliteit

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Paul BAUWENS te Dilbeek van 23-03-2016,
repertorium 2016/0229

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Brussel
VII

Zeven april tweeduizend zestien (07-04-2016)

Ref. : 78-T-07/04/2016-03160

Bedrag: zevenhonderdeenenzestig euro vierendertig cent
(€ 761,34)

Loon vakken € 4,50

Loon overschrijving enkel € 756,84

Totaal € 761,34

De hypotheekbewaarder

Te storten op rek.

IBAN BE17 6790 0008 9421 - BIC PCHQ BE BB