Archiefnummer dossier: 107.079
AL 2150352
Aantal bijlagen: twee stedenbouwkundige vergunningen, tien plannen, verslag overeenkomstig artikel 577-4 B.W., tabel vloeroppervlakten, twee uitgiften volmachten
Provisie registratierechten: 50 euro + 100 euro
REP.NR. 19.161 13.04.2016

BASISAKTE RESIDENTE 'T KWIEKE ZILVER

In het jaar tweeduizend zestien
Op dertien april
Voor mij, Meester Daisy Bracke, geassocieerd notaris te Ninove-Meerbeke,

ZIJN VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap **"FLEXLIFE"**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en hebbende als ondernemingsnummer 0453.615.451 en hebbende als BTW-nummer BE0453.615.451.

De vennootschap werd opgericht onder de benaming "Atrium" bij akte, verleden voor notaris Maurice Dekeyser, destijds te Waver op 5 oktober 1994, waarvan een uittreksel werd gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 november daarna onder nummer 941109-30.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst ingevolge een proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgemaakt door notaris Michel Willems, te Gent op 17 december 2014, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015 onder nummer 15004985.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 21 van haar statuten en ingevolge proces-verbaal van bijzondere algemene vergadering van 5 augustus 2015, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 augustus 2015, onder nummer 15121335 door haar drie bestuurders, te weten:

1) De naamloze vennootschap "SENIOR-ASSIST", met zetel te 1020 Brussel (Laken), Limalaan 18, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en hebbende als ondernemingsnummer 0875.416.783;

Vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "3RM", met zetel te 9870 Zulte (Machelen), Hoevestraat 19, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent en hebbende als ondernemingsnummer 0551.860.615, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer PETERS Roderick, geboren te Deinze op 18 juli 1977, wonende te 9870 Zulte, Hoevestraat 19, hiertoe benoemd ingevolge beslissing van de bijzondere algemene vergadering van 29

juni 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna, onder nummer 15103215;

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « VALDAMI », met zetel te 1341 Céroux-Mousty (Ottignies-Louvain-a-Neuve), Rue Chapelle Notre-Dame 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Nijvel en hebbende als ondernemingsnummer 0427.589.460.

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer JANSSENS Geert Maurice Marguerite, geboren te Gent op 30 november 1969, wonende te 9290 Berlare (Overmere), Lindestraat 90A, hiertoe benoemd ingevolge beslissing van de bijzondere algemene vergadering van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « VALDAMI » van 23 september 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 08 november daarna, onder nummer 10162838.

3) De naamloze vennootschap « RESIDENCE LES CHARMILLES », met zetel te 5060 Sambreville, Rue d'Eghezée 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Namen en hebbende als ondernemingsnummer 0457.649.265.

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer KLUPPELS Luc Maria, geboren te Willebroek op 6 februari 1960, wonende te 2870 Puurs, Eikevlietbaan 24/A, hiertoe benoemd ingevolge beslissing van de bijzondere algemene vergadering van de naamloze vennootschap « RESIDENCE LES CHARMILLES » van 23 september 2010, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 november daarna, onder nummer 10169232.

Hier vertegenwoordigd door de heer **TORFS Sven**, geboren te Herentals op elf mei negentienhonderd negenenzeventig, nationaal nummer 790511 191-09, nummer identiteitskaart 592-0102679-37, wonende te 1840 Londerzeel, Plas 18, ingevolge akte van volmacht verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op vierentwintig maart tweeduizend zestien, waarvan de uitgifte aan onderhavige akte zal gehecht blijven, ter overschrijving.

Hierna genoemd **"de grondeigenaar of comparante 1"**

2. De **naamloze vennootschap "CORDEEL ZETEL TEMSE"**, met zetel te Temse, Eurolaan 7, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde onder nummer 0405.013.602, met als nummer voor de belasting over de toegevoegde waarde BE 0405.013.602.

Opgericht bij akte, verleden voor notaris Louis Van de Perre te Sint-Niklaas op 30 september 1953, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 oktober daarna onder nummer 23376.

De statuten werden gewijzigd, inhoudende onder andere de naamswijziging van "Algemene Bouwonderneming Gebroeders Cordeel" in huidige benaming bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris

Patrice Bohyn, te Haasdonk op 27 juni 1997, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 juli daarna, onder nummer N.970718-293.

De statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Lucas Neirinckx, te Temse op 30 september 2005, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 november daarna, onder nummer 05163398.

Bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering, opgesteld door notaris Lucas Neirinckx, te Temse op 25 maart 2013, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 08 april daarna, onder nummer 13054254 werd er besloten tot fusie door overneming door de naamloze vennootschap CORDEEL ZETEL TEMSE van de naamloze vennootschap LIVINGSTONE RESIDENTIAL, te 9140 Temse, Eurolaan 7, waardoor laatstgenoemde vennootschap opgehouden heeft te bestaan.

Hier vertegenwoordigd door de heer **CRAUWELS Nico**, geboren te Bonheiden op 8 juni 1978, nationaal nummer 780608 221-55, nummer identiteitskaart 591-8816316-88, wonende te 2820 Bonheiden, Boeimeerstraat 62, ingevolge akte van volmacht verleden voor notaris Els De Block, te Temse op twee maart tweeduizend zestien, waarvan de uitgifte aan onderhavige akte zal gehecht blijven, ter overschrijving.

hierna genoemd **de "bouwheer", "de opstalhouder", "de promotor" of "comparante 2"**

Welke beide partijen samen hierna ook conventioneel genoemd worden "de comparanten".

I. – VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De grondeigenaar is eigenares van volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD Lokeren – 2de afdeling

Een perceel grond met aanhorigheden, gelegen Zelebaan 97, gekadastreerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van 02 december 2015 sectie B, nummer 718/K/P0000 met een oppervlakte volgens titel en volgens huidig kadastraal uittreksel van vijfduizend vierhonderd vierendertig vierkante meter (5.434 m²).

(met als perceelsidentificatienummer sectie B nummer 718/M/P0000)

Voormeld goed staat afgebeeld op een grondplan, opgemaakt door de heer A. DE NUL, Beëdigd Landmeter-Expert te 9160 Lokeren, Heilig Hartlaan 76, de dato 24 maart 2012, welke gehecht is gebleven aan de verkoopakte, verleden voor notaris Michel Willems te Gent, met tussenkomst van notaris Paul De Meirsman te Lokeren, op 27 maart 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van

Dendermonde 29 maart 2013, onder nummer 55-T-29/03/2013-04455.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De naamloze vennootschap "FLEXLIFE" is eigenares geworden van hiervoor vermeld onroerend goed ingevolge aankoop van de naamloze vennootschap "HOME INGENDAEL", te Vorst bij akte, verleden voor notaris Peter Van Melkebeke, te Brussel op 17 december 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Dendermonde op tweeëntwintig december tweeduizend vijftien onder nummer 55-T-22/12/2015-15102.

Voorschreven goed hoorde toe aan de naamloze vennootschap "HOME INGENDAEL" om het aangekocht te hebben jegens de heer VAN KERCKHOVE Jérôme Rony, te Lokeren, Mevrouw VAN KERCKHOVE Hilda Celesta, te Kortrijk (Marke), en Mevrouw VAN KERCKHOVE Maria Jeannette Gustaaf, te Destelbergen, blijkens akte verleden voor notaris Michel Willems te Gent, met tussenkomst van notaris Paul De Meirsman te Lokeren, op 27 maart 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op 29 maart nadien onder nummer 55-T-29/03/2013-04455.

Betreffend goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer VAN KERCKHOVE Lucien en zijn echtgenote mevrouw DE LETTER Denise Marie, beiden te Lokeren, de gebouwen om deze zelf te hebben doen oprichten op grond, onder grotere oppervlakte, verworven als volgt:

- deels bij akte aankoop jegens mevrouw VAN OVERSTRAETEN Josephina Maria Clara Leonida, te Ledeberg (thans Gent), blijkens akte verleden voor notaris Jan Van Winckel, destijds te Lokeren, op 24 december 1952, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op 09 januari 1953, boek 1004, nummer 12;
- deels bij akte ruiling met de heer AERSSENS Joseph August, te Lokeren, blijkens akte verleden voor notaris Julien Matthys, destijds te Lokeren, op 05 februari 1975, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op 17 februari daarna, boek 816, nummer 20.

Mevrouw DE LETTER Denise, voornoemd, is testamentloos overleden te Lokeren op 10 februari 2009.

Haar nalatenschap, omvattende de helft van voorbeschreven goed, kwam toe aan de heer VAN KERCKHOVE Lucien, voornoemd voor het vruchtgebruik en aan haar drie kinderen, te weten VAN KERCKHOVE, 1) Jérôme Rony, te Lokeren, 2) Hilda Celesta, te Kortrijk (Marke), en 3) Maria Jeannette Gustaaf, te Destelbergen, elk voor één derde in blote eigendom.

De heer VAN KERCKHOVE Lucien, voornoemd, is overleden te Lokeren, op 10 september 2011, nalatende als enige wettelijke en reservataire erfgenamen, zijn drie kinderen, te weten VAN KERCKHOVE, 1) Jérôme, 2) Hilda en 3) Maria,

allen voornoemd, elk voor één derde in blote eigendom.

STEDENBOUW – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de comparanten zich moeten gedragen naar al de voorschriften.

b) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar inzake stedenbouw

i) Algemene stedenbouwkundige inlichtingen.

In zijn schrijven de dato 5 maart 2015 en 16 februari 2016 heeft de instrumenterende notaris het bestuur van de stad Lokeren ondervraagd nopens de situatie van het goed op stedenbouwkundig vlak, op het stuk van eventuele onteigeningen, monumenten en landschappen of andere beperkende maatregelen. Het bestuur van de stad Lokeren heeft bij schrijven van 16 maart 2015 en 22 februari 2016 geantwoord. Hierin werd onder andere het volgende vermeld:

"STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

- de Stad Lokeren beschikt niet over een Algemeen plan van Aanleg;

- indien het een bebost perceel betreft is het perceel onderworpen aan de bepalingen van het bosdecreet de dato 13 juni 1990;

- het goed ligt niet in een gebied met voorkooprecht in toepassing van het decreet van 21-10-1997 betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu;

- het goed ligt niet in een vengebied in toepassing van het decreet van 19-07-2002 houdende wijziging van het decreet van 21-12-1997, betreffen het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

- het goed ligt niet in een zone van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan waarop een voorkooprecht van toepassing is conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening

- het goed is niet opgenomen in de lijst van voor beschermingsvatbare landschappen, monumenten, stads en/of dorpsgezichten;

- het goed is niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed;

- of het goed getroffen is door een rooilijn- en of onteigeningsplan, dient u zich te richten tot het agentschap Wegen en Verkeer, Industriepark-west 51, 9100 Sint-Niklaas;

- het goed is niet getroffen door een ondergrondse inneming. Het stadsbestuur Lokeren kan voor uw vragen i.v.m. ondergrondse innemingen geen volledige informatie geven. De voornaamste nutsmaatschappijen : Fluxys NV;

Kunstlaan 31, 1040 Brussel, Distrigas NV/SA, Guimardstraat 1A, 1040 Brussel.

- voor wat uw vragen i.v.m. de risico-zone voor overstromingen verwijzen wij naar : Geo Vlaanderen : http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten

- archeologische zorgplicht: Archeologie is een Vlaamse bevoegdheid en wordt wettelijk geregeld door he Decreet houdende bescherming van het archeologische patrimonium d.d. 30 juni 1993, en de daaraan gekoppelde wet- en regelgeving.

INLICHTINGEN AANGAANDE DIENST HUISVESTING

- het goed is niet opgenomen in het leegstandsregister conform het decreet van 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

- het goed is niet opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde / ongeschikt / onbewoonbaar verklaarde woningen en/ of gebouwen.

- het goed is niet opgenomen in de gemeentelijke inventaris van onbebouwde percelen.

- het goed is niet opgenomen is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten overeenkomstig het decreet van 19 april 1995.

- of het goed al dan niet is opgenomen in de gewetstelijke inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbaar verklaartde woningen en/of gebouwen in het kader van de heffing op leegstand en verkrotting (programmadecreet 22/12/1995) en als dusdanig is getroffen door art. 85 van de Vlaamse Wooncode, dient nagegaan bij de Vlaamse overhead, Agentschap Wonen Vlaanderen, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent.

INLICHTINGEN AANGAANDE DE FINANCIEEL ECONOMISCHE DIENST

- het goed is op datum van heden niet getroffen door een verhaalbelasting

INLICHTINGEN AANGAANDE MILIEUDIENST

Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, warden er volgende milieuvergunningen afgeleverd:

- op datum van 10-07-2014 werd bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag ingediend voor het uitbatern van een rust- en verzorgingstehuis door Flexlife nv. deze aanvraag werd ingetrokken.

- op dtum van 22-06-2015 werd door het college van burgemeester en schepenen akte genomen van het uitbaten van een rust- en verzorgingstehuis door Flexlife nv.

Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is

of was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 vnan het bodemsanerings- en bodembeschermingsdecreet (volgens bijlage I bij VLAREBO indien het gaat om activiteiten die hebben plaatsgevonden of vergund waren voor 1 juni 2015, volgens bijlage 1 bij VLAREM I indien het gaat om activiteiten die hebben plaatsgevonden of vergund waren vanaf 1 juni 2015).

Wij vestige uw aandacht op het feit dat onze beschikbare informatiegegevens beperkt zijn. Wij beschikken niet over gegevens betreffende activiteiten waarvoor geen vergunning werd aangevraagd of afgeleverd of waarover geen vaststellingen warden gedaan. Wat de vergunde inrichten betreft, beschikken wij in principe enkel over gegevens op basis van een vergunningenbestand, geklasseeerd op naam van de exploitant (die niet noodzakelijk de eigenaar is) en op adres.

Art. 101 van het Decreet betreffede de Bodemsanering en de Bodembescherming d.d. 27/10/2006 bepaalt dat vóór het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden, de overdrager of desgevallend de gemandateerde bij OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) een bodemattest moet aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. In het bodemattest zal dan aangegeven worden of het perceel is opgenomen in het grondeninformatieregister.

U kan OVAM (Stationsstraat 110, 2800 Mechelen) bereiken op het nr. 015/28. 42 84 of info@ovam.be.".

De comparanten verklaren een volledige kopie in hun bezit te hebben. Zij verklaren volledig op de hoogte te zijn van de inhoud hiervan.

ii) Stedenbouwkundig uittreksel.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaren de comparanten een stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot het hiervoor beschreven onroerend goed, dat werd uitgereikt op 22 februari 2016, hetzij minder dan één jaar geleden ontvangen te hebben.

iii) Informatieverstrekking

a. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit de verklaringen van de comparanten en hiervoor vermeld stedenbouwkundige uittreksels van 22 februari 2016 en van 16 maart 2015:

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

- stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren op 16 maart 1953 met referentie gemeente 1953/016, voor het bouwen van een woning.

- stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren op 8 juni 1964 met referentie gemeente 1964/118, voor het bouwen van een bureel met aanhorigheden.

- stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren op ***18 februari 2013*** *met referentie gemeente 2012/396, voor het slopen van een woning en het oprichten van een rust- en verzorgingstehuis.*

- stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren op datum van ***4 mei 2015*** *met referentie gemeente 2015/046 voor het bouwen van een tellerlokaal en hoogspanningscabine.*

- stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren op ***8 februari 2016*** *met referentie gemeente 2015/336 voor interne wijzigingen zonder volumewijziging en reliëfwijziging*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister ***woongebied*** *is volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren de dato 7 november 1978;*

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

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

5° dat op het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

De comparanten verklaren daarvan volledig kennis te hebben genomen.

De instrumenterende notaris verwijst partijen uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 van voornoemde codex dat de werken vermeldt waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De comparanten verklaren in het bezit te zijn van de tekst van dit artikel. Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat in bepaalde gevallen de vergunningsplicht vervangen is door een meldingsplicht.

c) <u>Ondergrondse leidingen</u>

Uit opzoeking via de website *www.klim-cicc.be* blijkt dat het goed getroffen is door een ondergrondse inneming, met name ten voordele van Elia.

Bij schrijven van 9 maart 2015 heeft de firma ELIA letterlijk het volgende meegedeeld:

"Naar aanleiding van uw aanvraag via klim van 6 maart 2015, kunnen wij u melden dat op vermeld perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.

In het aangrenzend openbaar domein bevinden zich wel ondergrondse hoospanningskabels.

In bijlage vindt u de betreffende plannen en de te nemen veiligheidsmaatregelen."

De comparanten verklaren voorafgaandelijk aan heden een kopie van voormeld schrijven met bijlagen te hebben ontvangen.

d) Wegen en verkeer

De comparanten verklaren een kopie te hebben ontvangen van het schrijven van het agentschap Wegen en Verkeer de dato 17 december 2015, waarin onder andere letterlijk staat :

"Ligging van het perceel:

gewestweg Nr N47 – 0

vak: ASSE –LOKEREN

op het grondgebied van de gemeente 9160 LOKEREN met als kadastrale gegevens Afd. 2 Sectie B Nr. 718K langs de Zelebaan 97

kant: rechts

Werkzaamheden: *verkoop woning*

Geachte,

In antwoord op uw vraag kan ik u het volgende melden:

De rooilijn nr. 62/64 volgens plan nr. B6188 KB 24/07/2985 ligt op resp. 21m-23m uit de bestaande as van de gewestweg.

Op het perceel is een zone van achteruitbouw van toepassing van resp. 8m-11m.

De bouwlijn is gelegen op minimum resp. 29m-34m uit de bestaande as.

Voorafgaand aan uw vraag werd reeds eerder recentelijk advies gegeven door onze diensten op een lopende stedenbouwkundige vergunning voor het betrokken perceel, wij verwijzen hiervoor graag naar de brief in bijlage met ref. 414/B/BAV/2015/4798."

Comparanten verklaren daarvan volledig kennis te hebben genomen.

e) Bouwkundig erfgoed

Het goed is niet opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en

parken. De grondeigenaar verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Dit blijkt eveneens uit de opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

d) Watertoets

Uit opzoeking op de website *www.geo-vlaanderen.be* blijkt dat het goed:

d1) Integraal Waterbeleid (Vlaanderen) :

- Niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (alleen overstroombaar bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk)
- Niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (recent nog onder water gelopen of volgens modellen aanzienlijke kans om te overstromen)
- Niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

d2) Risicozone voor overstromingen : Het goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen. Binnen zulke zone kan de brandverzekeraar onder de wettelijke omstandigheden weigeren dekking te verlenen voor overstroming.

VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

1) Dienst Milieu

In een brief van de dienst milieu en landbouw van de Stad Lokeren dd. 9 juni 2015 staat letterlijk wat volgt:

"In antwoord op uw vraag betreffende het goed, gelegen te Lokeren, Zelebaan 97, afdeling 2, sectie B, nr. 718 k, kunnen wij u volgende gegevens verstrekken:

Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, werd er volgende milieuvergunning afgeleverd:

Op datum van 21-01-2015 werd een aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen voor het uitbaten van een rust- en verzorgingstehuis door Flexlife nv. Deze aanvraag werd ingetrokken.

Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is of was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsanerings- en bodembeschermingsdecreet (volgens bijlage 1 bij Vlarem I).

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat onze beschikbare informatiegegevens beperkt zijn. Wij beschikken niet over gegevens betreffende activiteiten waarvoor geen vergunning werd aangevraagd of afgeleverd of waarover geen vaststellingen werden gedaan. Wat de vergunde inrichtingen betreft, beschikken wij in principe enkel over gegevens op basis van een vergunningenbestand, geklasseerd op naam van

de exploitant (die niet noodzakelijk de eigenaar is) en op adres."

2) Bodemdecreet

a) De grondeigenaar verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd is of geweest is, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

b) De inhoud van het bodemattest die door de OVAM werd afgeleverd op 05 maart 2015 luidt als volgt:

"2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

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"

c) De grondeigenaar verklaart, met betrekking tot de het goed, verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de bouwheer of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) De instrumenterende notaris wijst er de comparanten echter op dat :

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

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

3) Stookolietank

De grondeigenaar verklaart dat er in het goed ondergrondse stookolietanks bevinden, zoals bedoeld in artikel 6.5 van Vlarem II, met een inhoud van vijfduizend (5.000) liter, dat de houder voldoet aan de voorwaarden, hiervoor gesteld in afdeling 6.5.3 van Vlarem II, dat een groene merkplaat werd aangebracht zoals bedoeld in artikel

6.5.5.3 laatste alinea van Vlarem II en dat de laatste controle, bedoeld in afdeling 6.5.5. van Vlarem, uitgevoerd werd door een erkend technicus.

De bouwheer verklaart het nodige te zullen doen voor het buiten gebruik stellen van deze stookolietanks en dit volgens de vigerende wettelijke voorschriften en volgens de regels van de kunst.

II. OPSTALRECHT – VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING – TOELATING TOT BOUWEN

De grondeigenaar, comparante 1 verklaart bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, haar toekomend volgens artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en dienvolgens in voordeel van de promotor, comparante 2 die aanvaardt, een recht van opstal te vestigen.

Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaard.

Voormelde verzaking aan recht van natrekking, vestiging van recht van opstal en toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

1) De eigenaar van de grond verleent toelating aan de promotor om op voormeld eigendom een gebouw op te richten dienstdoende als een **centrum voor herstelverblijf**.

2) Alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor.

3) De verzaking aan het recht van natrekking en de dienovereenkomstige vestiging van het recht van opstal werd stilzwijgend verleend voor een periode van vijf jaar sinds vijf februari tweeduizend vijftien. De comparanten bevestigen dit hier uitdrukkelijk.

4) Onderhavige verzaking aan het recht van natrekking en vestiging van recht van opstal zijn gesloten onder de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde van faillissement, aanvraag tot gerechtelijke reorganisatie in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen of staat van kennelijk overmorgen of gelijkaardige aanvragen vanwege de promotor. Dienvolgens zal onderhavige overeenkomst van rechtswege en zonder dat enige verdere kennisgeving of ingebrekestelling noodzakelijk is, ontbonden zijn ingeval de opstalhouder-promotor zich in staat van kennelijk onvermogen bevindt, failliet is verklaard of een maatregel in het kader van de wet betreffende de continuïteit van ondernemingen of een gelijkaardige maatregel heeft aangevraagd en/of verkregen. In dit geval komen de door de opstalhouder opgerichte gebouwen toe aan de grondeigenaar zonder dat deze hiervoor enige vergoeding zal verschuldigd zijn.

Het opstalrecht komt immers van rechtswege ten einde.

5) De door de opstalhouder opgerichte gebouwen en werken blijven zijn eigendom tijdens de ganse duur van het opstalrecht.

De opstalhouder heeft uiteraard het recht de door hem opgerichte gebouwen tijdens de duur van zijn opstalrecht te vervreemden of met hypotheek te bezwaren. De opstalhouder zal als erkenning van het eigendomsrecht van de grondeigenaar, een éénmalige opstalvergoeding moeten betalen van vijftig euro (€ 50,00,-) middels overschrijving op rekening van Flexlife.

De grondeigenaar verklaart dat de grond vrij en onbelast is van alle schulden, in- en overschrijvingen en andere hypothecaire belemmeringen.

6) Verder zal de opstalhouder erop toezien dat om het even welke uitvoerder van werken houder is van een registratienummer, dat hij voldoende erkend is om de wettelijke waarborg te kunnen voorzien in het kader van de wet Breyne en toegang heeft tot het beroep. Bij gebreke hieraan te voldoen zal de eventueel hieruit voortvloeiende schade enkel worden gedragen door de opstalhouder.

7) De opstalhouder zal zich dienen te schikken naar de bestaande wetten en decreten inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en naar de stedenbouwkundige vergunning en het bijhorende bouwplan en zal de bouwwerken (inclusief omgevingsaanleg) op zijn uitsluitende kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de bouwkunst en goed vakmanschap.

8) De opstalhouder zal zich voldoende laten verzekeren tegen alle gevaren die aan de oprichting van gebouwen zijn verbonden, op zulke wijze dat de grondeigenaar in geen geval kan verontrust worden omtrent de uitgevoerde werken of de op te richten gebouwen.

9) De opstalhouder staat in voor de waarborg om de verkoop van de privatieve kavels te kunnen verlijden en verbindt zich ertoe onmiddellijk na het ondertekenen van deze overeenkomst het nodige te doen voor het vestigen ervan.

10) Beide partijen bevestigen dat het hun bedoeling is en blijft om de privatieve delen met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van grond en gebouw te vervreemden aan derden. Bij vervreemding zal de koper zijn aandeel in de grondwaarde betalen aan de grondeigenaar en de constructiewaarde betalen aan de opstalhouder.

11) Voormelde toelating tot bouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar voor wat de op te richten gebouwen betreft, daar de risico's van de slopings- en bouwwerken uitsluitend door de opstalhouder gedragen worden.

Alle betwistingen die omtrent deze bouwwerken mochten ontstaan met (naburige) eigenaars, huurders, gemeentelijke of andere (stedenbouwkundige) diensten en/of overheden, moeten door de opstalhouder op zijn kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst noch verhaal tegen de grondeigenaar.

Deze aansprakelijkheid van de opstalhouder loopt verder tot aan de voorlopige oplevering.

De aansprakelijkheid van aannemers en architecten wordt in geen enkel opzicht verminderd en in het bijzonder deze als voorzien door artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek; de grondeigenaar neemt geen enkele verplichting van voormelde personen over noch vult deze op enige wijze aan.

Dit recht van opstal zal van rechtswege uitdoven voor dat grondaandeel, verbonden aan een privatieve kavel, bij vervreemding van het privatief en het eraan verbonden grondaandeel.

12) Wat betreft de concrete uitwerking en modaliteiten van de vestiging van het opstalrecht verwijzen partijen uitdrukkelijk naar de samenwerkingsovereenkomst van 12 februari 2015 tussen hen afgesloten en het addendum de dato dertien april tweeduizend zestien, welke zij voor zover als nodig hier nogmaals bevestigen en bekrachtigen.

III. STATUTEN – basisakte en reglement van mede-eigendom

HOOFDSTUK 1 – VESTIGING MEDE-EIGENDOM

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil om op voorschreven grond een **centrum voor herstelverblijf** op te richten, na afbraak van de bestaande woning, dat de naam **"Residentie 't Kwieke Zilver"** zal dragen, en te onderwerpen aan het juridisch statuut van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, zoals voorzien bij de artikelen 577-3 tot en met 14 alsmede artikel 577-2 § 9 van het Burgerlijk Wetboek.

De comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte over te gaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, van de **statuten** van het **centrum voor herstelverblijf**.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de **basisakte** en anderzijds uit het **reglement van mede-eigendom**.

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

a) een privatief deel (ook 'privatief gedeelte', of 'privatieve kavel' genoemd);

b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen;

HOOFDSTUK 2 – RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming **"vereniging van mede-eigenaars van de Residentie 't Kwieke Zilver"**. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

HOOFDSTUK 3 – AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparanten hebben mij, notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

1) de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Stad Lokeren op 18 februari 2013;

2) vier (4) plannen de dato 8 januari 2013 genummerd 1/4 2/4, 3/4 en 4/4 opgemaakt door het architectenbureau Peter Tyberghien bvba te 9000 Gent, Jan Verspeyenstraat 26 en goedgekeurd als voorzegd;

3) de stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen zonder volumewijziging en reliëfwijziging van 8 februari 2016.

4) zes (6) plannen de dato 31 augustus 2015 genummerd 1/6 2/6, 3/6 en 4/6, 5/6 en 6/6 opgemaakt door het architectenbureau "Tyberghien & Partners BVovvCVBA" te 9000 Gent, Jan Verspeyenstraat 26 en goedgekeurd als voorzegd;

Deze plannen, beschreven zoals hiervoor gezegd onder sub. 2) en 4) vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

De plannen beschreven onder sub. 4 zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder ***refertenummer 46382-10329*** *en werden sindsdien niet meer gewijzigd.*

Deze plannen, vrijgesteld van registratie, worden aan deze akte gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. De comparanten vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Alle geschillen die over de meting en de plannen zouden ontstaan worden aan het bindend advies van de architect, opsteller van het plan, onderworpen.

Elke privatieve kavel heeft een perceelsidentificatienummer verkregen, dat hieronder wordt vermeld.

5) de met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Het met redenen omkleed verslag van 12 april 2016 dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de heer Jason Jacobs, bestuurder van de naamloze vennootschap Realis Immo, met zetel te 2000 Antwerpen, Scheldestraat 9, met betrekking tot het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, 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.

De stedenbouwkundige vergunningen, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften en voormeld verslag worden aan deze akte gehecht, om mee te worden geregistreerd, doch **niet** om mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

HOOFDSTUK 4 – POSTINTERVENTIEDOSSIER – ELEKTRISCHE INSTALLATIES – EPB

1) Postinterventiedosssier

De notaris wijst op de verplichtingen opgenomen in het koninklijk besluit van 22 maart 2006 tot wijziging van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Artikel 49bis luidt als volgt : "*In de gevallen van bouwwerken of groepen van bouwwerken waarop de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, kunnen de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, aan de syndicus toevertrouwen. De beslissing dienaangaande wordt opgenomen in de statuten bedoeld in artikel 577-4, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, wanneer de statuten voor de eerste maal zijn vastgesteld na 30 april 2006. Wanneer de statuten vóór of op deze datum zijn vastgesteld, wordt de beslissing opgetekend in het proces-verbaal van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en nadien in de statuten overgeschreven, naar aanleiding van de eerstvolgende statutenwijziging om andere redenen.*

Bij toepassing van het eerste lid, bevindt het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen

opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen."

2) Het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen uitdrukkelijk gewezen heeft op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 25 juni 2008.

3) Energieprestatiecertificaat/EPB

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepaling van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, alsook de specifieke regelgeving voor publieke gebouwen.

HOOFDSTUK 5 – ELEKTRICITEITSCABINE – WATERBEDELING

1) Op het gelijkvloers buiten het gebouw zal er een lokaal worden voorzien voorbehouden voor de verdelingsmaatschappij van elektriciteit voor de installatie van een verdelingspunt of transformatie-apparatuur van elektriciteit. Hiertoe wordt door de eigenaars aan de promotor hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen. Deze uitrustingen zullen kunnen dienen voor het spijzen van zowel private als van openbare netten. Ze zullen dienstig kunnen zijn zowel voor de privatieven van huidig complex als voor andere privé-eigendommen. Het ter beschikking stellen van dit lokaal ten voordele van de elektriciteitsmaatschappij zal juridisch kunnen tot stand gebracht worden hetzij ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, hetzij ten titel van huurovereenkomst, hetzij ten titel van erfpacht, hetzij onder de juridische vorm die het meest passend voorkomt. Bedoeld lokaal behoort tot de gemene delen en kan nooit aangewend worden door de individuele eigenaars. Alleen de verdelingsmaatschappij heeft er vrije toegang en wel op ieder ogenblik. De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal, alsook de premie van een verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze maatschappij, die echter voor het overige in geen enkele kost betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Vanzelfsprekend zal de inhoud van dit lokaal steeds eigendom blijven van deze maatschappij. Dit voorbehoud en recht brengt tevens het recht mede om kabels en leidingen, zo van

hoogspanning als van de laagspanning, te geleiden zowel door de privatieve als door de gemene delen. Wanneer zelfde maatschappij zou overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal de promotor of zijn rechtsopvolgers de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in zijn eigen voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de individuele eigenaars.

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

HOOFDSTUK 6 – ERFDIENSTBAARHEDEN

1) De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparante en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

De comparanten verklaren geen weet te hebben dat het goed is bezwaard met onzichtbare erfdienstbaarheden. De eigendomstitel van de grondeigenaar bedingt geen enkele erfdienstbaarheid of bijzondere voorwaarde, met uitzondering van deze vermeld in voormelde aankoopakte verleden voor verleden voor notaris Michel Willems, te Gent, met tussenkomst van notaris Paul De Meirsman, te Lokeren op 27

maart 2013, overgeschreven als voorzegd, alhier letterlijk overgenomen als volgt :

"De partijen verklaren dat de erfdienstbaarheden, vermeld in de akte van schenking, verleden voor notaris Paul De Meirsman, te Lokeren, op 10 maart 1987 geen betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

De partijen verklaren verder volgende bijzondere voorwaarde bedongen te hebben onder elkaar:

a) De koper mag de op het hierbij verkochte goed overhangende takken van de grote rode beuk, die zich bevindt op de aanpalende eigendom, thans toebehorend aan de heer Jérome Van Kerckhove, Oosteindestraat 2 , niet inkorten of snoeien.

b) De koper mag de op het hierbij verkochte goed liggende ondergrondse wortels van de grote rode beuk, die zich bevindt op de aanpalende eigendom, thans toebehorend aan de heer Jérome Van Kerckhove, Oosteindestraat 2 , op geen enkele wijze beschadigen, inkorten of belasten.

c) De koper mag geen enkele handeling verrichten die schade kan veroorzaken aan de voormelde grote rode beuk, die zich bevindt op de aanpalende eigendom thans toebehorend aan de heer Jérome Van Kerckhove, Oosteindestraat 2.

d) De verkoper en de aanpalende betrokken eigenaar moeten, elk langs hun kant, de inlandse-beukenhaag, die zich bevindt op de scheiding tussen de tuinen van de hierbij verkochte eigendom en de aanpalende eigendom thans toebehorend aan de heer Jérome Van Kerckhove, Oosteindestraat 2, minstens tweemaal per jaar laten onderhouden en snoeien tot een groeihoogte van 2,30 m. Afstervende delen van de haag worden op gemeenschappelijke kosten vervangen.

e) De verkoper en de aanpalende betrokken eigenaar zullen elk voor de helft instaan voor het plaatsen van een afsluiting op de perceelsgrens tussen de hierbij verkochte eigendom en de aanpalende eigendom thans toebehorend aan de heer Jérome Van Kerckhove, Oosteindestraat 2, ter hoogte van de sub a) vermelde grote rode beuk. Deze afsluiting zal uitgevoerd worden in duurzaam onbehandeld hout, met een gegarandeerde onaangetaste levensduur van 25 jaar. Dit houten scherm zal ondoorzichtig zijn en waar mogelijk een hoogte hebben van 2,30 m (echter zonder de takken van deze rode beuk te beschadigen).

f) Verder zijn er geen erfdienstbaarheden tussen de hierbij verkochte eigendom en de aanpalende eigendom thans toebehorend aan de heer Jérome Van Kerckhove, Oosteindestraat 2.

-Bomen: de stad Lokeren heeft reeds meegedeeld dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning bepaalde

bomen dienen behouden te blijven en die aangeduid zijn op plan, dat aan de koper is meegedeeld: zijnde de tamme kastanje (A), de linde (B), de eiken (C, D, en E);

De koper verbindt er zich toe deze bepalingen te eerbiedigen en te doen eerbiedigen zo voor zichzelf als voor zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden ten algemene titel."

De toekomstige verkrijgers zullen dienaangaande in de rechten en verplichtingen treden van de comparanten.

2) Zijn eveneens tegenstelbaar aan alle toekomstige verkrijgers van privatieve kavels alsook hun rechtsopvolgers ten welke titel ook de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

3) Comparanten behouden zich tevens uitdrukkelijk het recht voor alle mogelijke erfdienstbaarheden te vestigen ten laste van huidig complex, zelfs eeuwigdurend, in voordeel van aanpalende eigendommen, waarvan zij thans of later eigenaar zou zijn of worden (al dan niet met derden), meer bepaald rechten van doorgang, uitweg en overgang, leidingen, dakdrop, lichten, zichten, bovenbouw, overbouw, enzovoort, zonder dat deze opsomming limitatief weze, en dit zonder dat de eigenaars van privatieven in huidig complex hiervoor enige vergoeding zullen kunnen eisen van wie dan ook (behoudens deelname in de kosten van onderhoud en herstelling).

HOOFDSTUK 7 – BIJZONDERE REGELGEVING – WOONZORGDECREET

Om organisatorische redenen wordt tijdens de overgangsperiode de dienstverlening voor de Residentie 't Kwieke Zilver wordt toegewezen aan de naamloze vennootschap "FLEXLIFE", met maatschappelijke zetel te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18 en hebbende als ondernemingsnummer 0453.615.451, voornoemde comparante, hierna in die hoedanigheid ook aangeduid als "uitbater" of "dienstverlener" en die tevens kandidaat is de definitieve dienstverlener voor de Residentie 't Kwieke Zilver te worden.

De dienstverlener zal de taak hebben de goede uitvoering van de diensten en de dienstverlening aan de residenten te verzekeren

Door het enkele feit van de aankoop verbindt iedere eigenaar van elk privatief gedeelte zich ertoe mee te werken aan dit doel en verzaakt hij individueel aan het recht van opzegging ervan.

Iedere mede-eigenaar verklaart dienaangaande kennis te hebben van het feit dat hij in die optiek afstand doet van zijn individueel beschikkings- en beheersrecht van zijn privatief in het voordeel van de Vereniging van Mede-eigenaars die deze bevoegdheid, althans voor zover deze betrekking heeft op de uitbating van de residentie, binnen

haar algemene vergadering zal uitoefenen. Voor zover als nodig wordt deze afstand bij deze uitdrukkelijk bevestigd.

Ieder mede-eigenaar verleent bovendien aan voormelde dienstverlenende maatschappij, de naamloze vennootschap "FLEXLIFE", vanaf de indienststelling tijdens de overgangsperiode en voor de na de overgangsperiode aan te duiden definitieve dienstverlener, de exclusiviteit van uitbating van de diensten.

De beschikkingen van deze bepaling zullen enkel gewijzigd kunnen worden dan door medewerking van de bouwheer.

De aldus door de verkrijger onderschreven verbintenis heeft kwalitatieve werking en wordt met de eigendom van het goed aan iedere volgende rechthebbende overgedragen.

Onderhavig beding is tevens een beding ten behoeve van een derde, en is gevestigd ten voordele van de uitbater/dienstverlener van het centrum voor herstelverblijf.

II. – BASISAKTE VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1 – BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het op te richten centrum voor herstelverblijf is gelegen te Lokeren (2de afdeling), Zelebaan 97, *gekadastreerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van 02 december 2015 sectie B, nummer 718/K/P0000 met een oppervlakte volgens titel en volgens huidig kadastraal uittreksel vijfduizend vierhonderd vierendertig vierkante meter (5.434 m2).*

HOOFDSTUK 2 – BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Het onroerend geheel bestaat uit een centrum voor herstelverblijf met acht en zeventig (78) kamers waarvan drie en zeventig (73) enkele kamers en vijf (5) dubbele kamers, voor een totaal van drie en tachtig (83) bedden.

HOOFDSTUK 3 – BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

1) Begrip privatief deel

Met 'privatief deel', 'privatief gedeelte' of 'privatieve kavel' is bedoeld het gedeelte van het gebouw dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en in exclusieve eigendom toekomt aan zijn eigenaar .

2) Opsomming privatieve delen

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve delen :

I. HET GELIJKVLOERS:

In het deelcompartiment voor 19 residenten:

1) **Enkele kamer nummer "1"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0001*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.017"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.001"*
- Gekend volgens unit-nummer: "1.0.001"

2) **Enkele kamer nummer "2"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0002*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.016"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.002"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.002"*

3) **Enkele kamer nummer "3"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0003*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.015"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.003"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.003"*

4) **Enkele kamer nummer "4"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0004*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.014"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.004"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.004"*

5) **Enkele kamer nummer "5"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0005*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.013"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.005"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.005"*

6) **Enkele kamer nummer "6"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0006*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.012"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.006"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.006"*

7) **Enkele kamer nummer "7"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0007*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.011"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.007"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.007"*

8) **Enkele kamer nummer "8"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig/tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0008*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.010"*

- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.008"*

- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.008"*

9) **Enkele kamer nummer "9"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0009*

- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.009"*

- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.009"*

- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.009"*

10) **Enkele kamer nummer "10"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0010*

- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.008"*

- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.010"*

- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.010"*

11) **Enkele kamer nummer "11"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0011*

- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.007"*

- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.011"*

- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.011"*

12) **Enkele kamer nummer "12"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0012

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.006"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.012"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.0.012"

13) **Enkele kamer nummer "13"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0013

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.005"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.013"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.0.013"

14) **Enkele kamer nummer "14"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0014

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.004"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.014"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.0.014"

15) **Enkele kamer nummer "15"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0015

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.003"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.015"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.0.015"

16) **Dubbele kamer nummer "16"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor twee bedden en aparte ruimte met dubbele lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentachtig/tienduizendsten (185/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0016*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.002"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.016"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.016"*

17) **Dubbele kamer nummer "17"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor twee bedden en aparte ruimte met dubbele lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentachtig/tienduizendsten (185/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0017*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 2/4: "1.0.001"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 1/6: "1.0.017"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.0.017"*

II. EERSTE VERDIEPING:

A. In het deelcompartiment voor 14 residenten:

1) **Enkele kamer nummer "18"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdeenendertig /tienduizendsten (131/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0018*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.024"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.024"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.024"*

2) **Enkele kamer nummer "19"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig /tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0019*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.025"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.025"*

- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.025"*

3) **Enkele kamer nummer "20"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig /tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0020*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.026"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.026"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.026"*

4) **Enkele kamer nummer "21"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0021*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.027"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.027"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.027"*

5) **Enkele kamer nummer "22"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0022*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.028"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.028"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.028"*

6) **Enkele kamer nummer "23"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0023*

- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.029"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.029"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.029"*

7) **Enkele kamer nummer "24"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0024*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.030"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.030"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.030"*

8) **Enkele kamer nummer "25"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0025*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.031"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.031"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.031"*

9) **Enkele kamer nummer "43"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0043*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.018"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.018"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.018"*

10) **Enkele kamer nummer "44"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0044*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.019"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.019"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.019"*

11) **Enkele kamer nummer "45"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0045*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.020"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.020"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.020"*

12) **Enkele kamer nummer "46"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0046*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.021"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.021"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.021"*

13) **Enkele kamer nummer "47"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0047*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.022"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.022"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.022"*

14) **Enkele kamer nummer "48"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0048*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.023"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.023"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.023"*

B. In het deelcompartiment voor 19 residenten:

1) **Enkele kamer nummer "26"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0026*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.001"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.001"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.001"*

2) **Enkele kamer nummer "27"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0027*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.002"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.002"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.002"*

3) **Enkele kamer nummer "28"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0028*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.003"*

- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.003"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.003"*

4) **Enkele kamer nummer "29"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0029*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.004"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.004"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.004"*

5) **Enkele kamer nummer "30"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0030*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.005"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.005"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.005"*

6) **Enkele kamer nummer "31"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0031*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.006"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.006"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.006"*

7) **Enkele kamer nummer "32"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig / tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0032*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.007"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.007"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.007"*

8) **Enkele kamer nummer "33"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: Toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0033*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.008"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.008"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.008"*

9) **Enkele kamer nummer "34"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0034*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.009"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.009"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.009"*

10) **Enkele kamer nummer "35"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0035*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.010"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.010"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.010"*

11) **Enkele kamer nummer "36"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0036*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.011"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.011"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.011"*

12) **Enkele kamer nummer "37"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0037*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.012"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.012"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.012"*

13) **Enkele kamer nummer "38"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0038*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.013"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.013"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.013"*

14) **Enkele kamer nummer "39"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0039*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.014"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.014"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.014"*

2/615) **Enkele kamer nummer "40"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeëntwintig / tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0040*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.015"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.015"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.015"*

16) **Dubbele kamer nummer "41"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor twee bedden en aparte ruimte met dubbele lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentachtig / tienduizendsten (185/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0041*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.016"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.016"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.016"*

17) **Dubbele kamer nummer "42"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor twee bedden en aparte ruimte met dubbele lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentachtig / tienduizendsten (185/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0042*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.1.017"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.1.017"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.1.017"*

III. TWEEDE VERDIEPING

A. In het deelcompartiment voor 14 residenten

1) **Enkele kamer nummer "49"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfendertig / tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0049*

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.023"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.023"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.2.023"

2) **Enkele kamer nummer "50"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0050

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.024"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.024"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.2.024"

3) **Enkele kamer nummer "51"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0051

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.025"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.025"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.2.025"

4) **Enkele kamer nummer "52"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0052

- Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.026"

- Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.026"

- Gekend volgens unit-nummer: "1.2.026"

5) **Enkele kamer nummer "53"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0053*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.027"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.027"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.027"*

6) **Enkele kamer nummer "54"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0054*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.028"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.028"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.028"*

7) **Enkele kamer nummer "55"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0055*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.029"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.029"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.029"*

8) **Enkele kamer nummer "56"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0056*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.030"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.030"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.030"*

9) **Enkele kamer nummer "73"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtentwintig / tienduizendsten (128/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0073*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.017"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.017"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.017"*

10) **Enkele kamer nummer "74"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0074*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.018"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.018"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.018"*

11) **Enkele kamer nummer "75"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0075*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.019"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.019"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.019"*

12) **Enkele kamer nummer "76"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0076*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 32/4: "1.2.020"*

- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.020"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.020"*

13) **Enkele kamer nummer "77"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0077*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.021"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.021"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.021"*

14) **Enkele kamer nummer "78"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0078*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.022"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.022"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.022"*

B. In het deelcompartiment voor 17 residenten

1) **Enkele kamer nummer "57"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0057*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.001"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.001"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.001"*

2) **Enkele kamer nummer "58"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0058*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.002"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.002"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.002"*

3) **Enkele kamer nummer "59"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0059*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.003"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.003"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.003"*

4) **Enkele kamer nummer "60"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0060*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.004"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.004"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.004"*

5) **Enkele kamer nummer "61"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0061*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.005"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.005"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.005"*

6) **Enkele kamer nummer "62"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0062*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.006"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.006"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.006"*

7) **Enkele kamer nummer "63"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenentwintig / tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0063*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.007"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.007"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.007"*

8) **Enkele kamer nummer "64"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtentwintig / tienduizendsten (128/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0064*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.008"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.008"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.008"*

9) **Enkele kamer nummer "65"**, bevattende:
In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig /tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0065*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.009"*

- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.009"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.009"*

10) **Enkele kamer nummer "66"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0066*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.010"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.010"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.010"*

11) **Enkele kamer nummer "67"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0067*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.011"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.011"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.011"*

12) **Enkele kamer nummer "68"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0068*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.012"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.012"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.012"*

13) **Enkele kamer nummer "69"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0069*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.013"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.013"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.013"*

14) **Enkele kamer nummer "70"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig /tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0070*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.014"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.014"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.014"*

15) **Enkele kamer nummer "71"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor één bed en aparte ruimte met lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig / tienduizendsten (125/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0071*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.015"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.015"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.015"*

16) **Dubbele kamer nummer "72"**, bevattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur met slot, slaapkamer bestemd voor twee bedden en aparte ruimte met dubbele lavabo en toilet en douche;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdnegentig / tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

- *Gekend volgens prekadastratie: B 0718 M P0072*
- *Gekend volgens plan van 08 januari 2013, blad 3/4: "1.2.016"*
- *Gekend volgens plan van 31 augustus 2015, blad 2/6: "1.2.016"*
- *Gekend volgens unit-nummer: "1.2.016"*

3) Samenvattende tabel aandelen in gemene delen

I. HET GELIJKVLOERS:
In het deelcompartiment voor 19 residenten:

1) Enkele kamer nummer “1”:	123
2) Enkele kamer nummer “2”:	123
3) Enkele kamer nummer “3”:	123
4) Enkele kamer nummer “4”:	123
5) Enkele kamer nummer “5” :	123
6) Enkele kamer nummer “6”:	123
7) Enkele kamer nummer “7”:	123
8) Enkele kamer nummer “8”:	125
9) Enkele kamer nummer “9”:	122
10) Enkele kamer nummer “10”:	122
11) Enkele kamer nummer “11”:	122
12) Enkele kamer nummer “12”:	122
13) Enkele kamer nummer “13”:	122
14) Enkele kamer nummer “14”:	122
15) Enkele kamer nummer “15”:	122
16) Dubbele kamer nummer “16”:	185
17) Dubbele kamer nummer “17”:	185
II. EERSTE VERDIEPING:	
A. In het deelcompartiment voor 14 residenten:	
1) Enkele kamer nummer “18”:	131
2) Enkele kamer nummer “19”:	122
3) Enkele kamer nummer “20”:	122
4) Enkele kamer nummer “21”:	122
5) Enkele kamer nummer “22”:	122
6) Enkele kamer nummer “23”:	122
7) Enkele kamer nummer “24”:	122
8) Enkele kamer nummer “25”:	122
9) Enkele kamer nummer “43”:	125
10) Enkele kamer nummer “44”:	123
11) Enkele kamer nummer “45”:	123
12) Enkele kamer nummer “46”:	123
13) Enkele kamer nummer “47”:	123
14) Enkele kamer nummer “48”:	123
B. In het deelcompartiment voor 19 residenten:	
1) Enkele kamer nummer “26”:	123
2) Enkele kamer nummer “27”:	123
3) Enkele kamer nummer “28”:	123
4) Enkele kamer nummer “29”:	123
5) Enkele kamer nummer “30”:	123
6) Enkele kamer nummer “31”:	123
7) Enkele kamer nummer “32”:	123
8) Enkele kamer nummer “33”:	125

9) Enkele kamer nummer “34”:	122
10) Enkele kamer nummer “35”:	122
11) Enkele kamer nummer “36”:	122
12) Enkele kamer nummer “37”:	122
13) Enkele kamer nummer “38”:	122
14) Enkele kamer nummer “39”:	122
15) Enkele kamer nummer “40”:	122
16) Dubbele kamer nummer “41”:	185
17) Dubbele kamer nummer “42”:	185
III. TWEEDE VERDIEPING	
A. In het deelcompartiment voor 14 residenten	
1) Enkele kamer nummer “49”:	135
2) Enkele kamer nummer “50”:	125
3) Enkele kamer nummer “51”:	125
4) Enkele kamer nummer “52”:	125
5) Enkele kamer nummer “53”:	125
6) Enkele kamer nummer “54”:	125
7) Enkele kamer nummer “55”:	125
8) Enkele kamer nummer “56”:	125
9) Enkele kamer nummer “73”:	128
10) Enkele kamer nummer “74”:	127
11) Enkele kamer nummer “75”:	127
12) Enkele kamer nummer “76”:	127
13) Enkele kamer nummer “77”:	127
14) Enkele kamer nummer “78”:	127
B. In het deelcompartiment voor 17 residenten	
1) Enkele kamer nummer “57”:	127
2) Enkele kamer nummer “58”:	127
3) Enkele kamer nummer “59”:	127
4) Enkele kamer nummer “60”:	127
5) Enkele kamer nummer “61”:	127
6) Enkele kamer nummer “62”:	127
7) Enkele kamer nummer “63”:	127
8) Enkele kamer nummer “64”:	128
9) Enkele kamer nummer “65”:	125
10) Enkele kamer nummer “66”:	125
11) Enkele kamer nummer “67”:	125
12) Enkele kamer nummer “68”:	125
13) Enkele kamer nummer “69”:	125
14) Enkele kamer nummer “70”:	125
15) Enkele kamer nummer “71”:	125

16) Dubbele kamer nummer “72”:	190
Totaal :	10.000

4) Onderdelen van de privatieve delen

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

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de binnenmuren die 2 private gedeelten scheiden, zijn gemeen tussen beide privé-gedeelten;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen met slot, de deuren binnen de privé-gedeelten;
- de sanitaire installaties;
- de radiatoren van de verwarming;
- het schrijnwerk;
- de leidingen (van onder meer de elektriciteit en elektrische toestellen) dienende tot het uitsluitend gebruik van een privé-gedeelte voor het deel ervan dat zich binnen het privé-gedeelte bevindt.

HOOFDSTUK 4 – BESTEMMING ALS CENTRUM VOOR HERSTELVERBLIJF

De comparanten verklaren dat het volledige gebouw zal worden bestemd tot een centrum voor herstelverblijf waar aan de residenten, die een heelkundige ingreep hebben ondergaan of aan een ernstige aandoening hebben geleden, die gepaard ging met een ziekenhuisopname of een langdurige onderbreking van de normale activiteiten, in daartoe bestemde lokalen, tijdelijke opvang wordt geboden opdat ze opnieuw zelfstandig kunnen functioneren in het natuurlijke thuismilieu, overeenkomstig artikel 28 van het woonzorgdecreet, en facultatieve diensten aangeboden worden.

Om de bijzondere bestemming van het complex te effectueren wordt de realisatie van de dienstverlening ten behoeve van de residenten toevertrouwd aan een dienstverlener of uitbater.

De **dienstverlening** ten behoeve van de residenten zal worden waargenomen door de naamloze vennootschap “FLEXLIFE”, met maatschappelijke zetel te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18 en hebbende als ondernemingsnummer 0453.615.451,, of een andere met laatstgenoemde vennootschap verbonden vennootschap in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, of door een door voormelde naamloze

vennootschap “FLEXLIFE”,aangewezen dienstverlener, in onderhavige akte “de dienstverlener” genoemd.

Alle residenten, ook wanneer zij eigenaar zijn van een kamer in het gebouw, zijn gehouden en onherroepelijk verbonden om met de hoger vermelde dienstverlener een **opnameovereenkomst** te sluiten voor het bewonen van de kamers.

De toekomstige eigenaars van de kamers zullen met de naamloze vennootschap “FLEXLIFE””, voornoemd, of een andere met voormelde vennootschap verbonden vennootschap in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen een **dienstverleningsovereenkomst** moeten afsluiten dewelke, ingevolge voormelde afstand van bepaalde rechten en ingevolge het gebruik van de gemeenschappelijke delen dat noodzakelijk is bij de uitbating van de residentie, door de Vereniging van Mede-eigenaars zal worden gesloten.

Iedere mede-eigenaar zal afzonderlijk, en voor zijn specifieke entiteit in het gebouw, een lastgevingsovereenkomst sluiten met het oog op de verhuur van hun privatieve entiteiten. Ingevolge de bijzondere bestemming van het gebouw en de noodzaak aan een uniform beheer en administratief, alsmede ten einde in enige opvolging te kunnen voorzien, zal voormelde lastgevingsovereenkomst onherroepelijk verbonden zijn aan de duurtijd van de voormelde dienstverleningsovereenkomst. Voormelde bepaling kadert eveneens in het door elke mede-eigenaar gedane afstand van zijn individueel beschikkings- en beheersrecht van zijn privatief met betrekking tot de uitbating van de residentie.

Door het eenvoudige feit van hun aankoop, verbinden de kopers van de kamers zich ertoe om deze dienstverleningsovereenkomst en lastgevingsovereenkomst af te sluiten.

Zij verbinden zich ertoe de voorwaarden en de verplichtingen ervan mede over te dragen op de nieuwe eigenaars ingeval zij hun privatief vervreemden.

Wanneer voormelde dienstverleningsovereenkomsten allen een einde hebben genomen om welke reden ook zal de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissen over een nieuwe bestemming of voortzetting van bestemming van de kamers met de natuurlijke of rechtspersoon die zij zal aanduiden en onder de voorwaarden die zij zal bepalen, desgevallend mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige en andere vergunningen.

De beslissingen op dat gebied worden genomen met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen. Alle eigenaars en bewoners van het gebouw zullen verplichtend toetreden tot deze nieuwe contracten.

HOOFDSTUK 5 – BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1) Indeling

De gemeenschappelijke delen worden onderscheiden in algemeen gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke delen voorbehouden aan de diensten.

2) Beschrijving van de *algemene* gemeenschappelijke delen van het gebouw

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

A. ALGEMEEN

§1.

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de rioleringen;
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit;
- de riolen en afvoerbuizen;
- de goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
- brandweerhaspels;

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle privatieve gedeelten van het gebouw, met uitzondering van deze opgesomd in §2 hierna.

Deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

§2.

- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve gedeelten, voor de onderdelen ervan die zich buiten de privatieve gedeelten die zij bedienen, bevinden;
- het systeem van deuropening en de belinstallatie;

B. PER VERDIEPING

I. Het gelijkvloers :

A. Binnen het gebouw

- de inkom met sas;
- de gangen, waaronder de gang op het plan genaamd “zorgstraat”;
- de nooduitgangen;

- traphallen met trappen naar de andere verdiepingen;
- de liften;

B. Buiten het gebouw

- de grote tuin met vijver;
- de parking met drieëntwintig (23) parkeerplaatsen
- fietsenstalling

De comparaten verklaren dat op hierna vermeld plan deze fietsenstalling voorzien werd. Comparanten verklaren hiervan te willen afzien en deze dus niet te realiseren.

II. De eerste verdieping:

- de gangen;
- de nooduitgangen;
- de liften met sas;
- de traphallen met trappen naar de andere verdiepingen;

III. Tweede verdieping

- de gangen;
- de nooduitgangen;
- de liften met sas;
- de traphallen met trappen naar de andere verdiepingen;

- **IV. Het technisch verdiep/dak**

- de traphallen met trappen naar de andere verdiepingen ;
- gang;
- de liften met sas;
- sas
- stookplaats;
- het eigenlijke dak.

3) Beschrijving van de gemeenschappelijke delen voorbehouden aan de dienstverlening

Rekening houdend met de bestemming van centrum voor herstelverblijf worden een aantal gemeenschappelijke gedeelten uitsluitend bestemd voor de dienstverlening en de zorg.Deze delen worden onderverdeeld in gemene delen, die uitsluitend voorbehouden zijn aan de diensten, het dienstpersoneel en externe dienstverleners, en in gemene delen, die dienen tot het collectieve gebruik van de bewoners en hun gasten.

De toegang tot de gemene delen die uitsluitend voorbehouden zijn aan de diensten is verboden voor de eigenaars/bewoners.

Alleen de syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom als college optredend hebben er recht van toegang.

a) Beschrijving van de *bijzondere* gemeenschappelijke delen van het gebouw uitsluitend voorbehouden aan de diensten

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hiernavermelde gemene delen tot het uitsluitend genot en gebruik van de dienstverlener, zijn personeel of aangestelden.

I. Het gelijkvloers :

A. Binnen het gebouw

- het onthaal;
- back office;
- drankenberging;
- een lokaal voor de kapper;
- de apotheek;
- een lokaal voor de administratie van de hoofdverpleegster;
- een kine-ergo ruimte;
- het bureel van de dokter;
- bureel van de directie;
- de dienstingang met ruimte voor leveringen en dienstgang met ruimte “vuile karren”
- lokaal voor onderhoud
- berging: “onderhoud – linnen”
- lokaal technieker
- lokaal voor afwas;
- lokaal “propere karren”;
- lokaal “technieken (dampkap) – berging”
- gang keuken
- keuken en koude keuken;
- koelcel
- berging keuken
- wc keuken
- de kitchenette en technieken;
- berging
- de gemeenschappelijke badkamer;

B. Buiten het gebouw

- de ruimte voor leveringen;
- de ruimte voor afvalcontainers;
- tellerlokaal
- electriciteitscabine

II. De eerste verdieping:

- twee kitchenettes;
- twee lokalen “technieken”
- een verpleegpost;

- twee bergingen;
- de gemeenschappelijke badkamer;

III. De tweede verdieping:

- twee kitchenettes;
- twee lokalen “technieken”
- een verpleegpost;
- drie bergingen;
- de gemeenschappelijke badkamer;

IV. Het technisch verdiep/dak

- twee bergingen;
- de personeelsruimte;
- wc dames
- wc heren
- kleedruimte heren
- kleedruimte dames

b) Beschrijving van de *bijzondere* gemeenschappelijke delen van het gebouw voor collectief gebruik eigen aan de bestemming

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van de residenten, die een woon- of opnameovereenkomst hebben afgesloten.

I. Het gelijkvloers:

- de gemeenschappelijke leefruimte;
- de gemeenschappelijke leefruimte/cafetaria met automaten en toegang tot de rokersruimte;
- de rokersruimte;
- de gemeenschappelijke toiletten (onder meer aangeduid als “sanitair”, “wc dames”, “wc heren”, “wc”) buiten de privatieve kavels;

II. De eerste verdieping:

- gemeenschappelijke zitruimte;
- gemeenschappelijke leefruimte;
- de gemeenschappelijke toiletten (onder meer aangeduid als “wc” buiten de privatieve kavels;

III. De tweede verdieping:

- gemeenschappelijke zitruimte;
- gemeenschappelijke leefruimte;
- de gemeenschappelijke toiletten (onder meer aangeduid als “wc”) buiten de privatieve kavels;

HOOFDSTUK 6 – BEPALING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VERBONDEN AAN IEDER PRIVATIEF

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **tienduizend / tienduizendsten (10.000/10.000sten).** Voor de bepaling hiervan wordt rekening 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, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. Dit verslag wordt zoals hierboven vermeld opgenomen in deze akte.

III. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 – RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1 – Algemeen – dienstverlening

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke privatieve gedeelten binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Zoals hoger uiteengezet in de basisakte is het gebouw uitsluitend bestemd als volgt:

- aan gebruikers die een heelkundige ingreep hebben ondergaan of aan een ernstige aandoening hebben geleden, die gepaard ging met een ziekenhuisopname of een langdurige onderbreking van de normale activiteiten, in daartoe bestemde lokalen, tijdelijke opvang te bieden opdat ze opnieuw zelfstandig kunnen functioneren in het natuurlijke thuismilieu.
- dienstverlening van gezins-, huishoudelijke en medische aard en zorg in het algemeen uitvoeren
- dienstverlening van gezins-, huishoudelijke en medische aard binnen het bereik van de bewoners brengen;
- andere dienstverlening voorzien in het woonzorgdecreet;

Om deze bijzondere bestemming te effectueren wordt de realisatie van de dienstverlening ten behoeve van de residenten toevertrouwd aan een uitbater, ook dienstverlener genoemd.

Zoals hoger uiteengezet in de basisakte :

-zullen de eigenaars van de kamers met de naamloze vennootschap “FLEXLIFE”, met maatschappelijke zetel te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18 en hebbende als ondernemingsnummer 0453.615.451, of een andere met voormelde vennootschap verbonden vennootschap in de zin van artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen een **dienstverleningsovereenkomst en lastgevingsovereenkomst** moeten afsluiten.

-zal de **dienstverlening** ten behoeve van de bewoners/residenten worden waargenomen door de naamloze vennootschap “FLEXLIFE”, met maatschappelijke zetel te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18 en hebbende als ondernemingsnummer 0453.615.451, of een andere met voormelde vennootschap verbonden vennootschap in de zin van

artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, of door een door voormelde naamloze vennootschap “FLEXLIFE” aangewezen dienstverlener, hierna “de dienstverlener” genoemd.

Artikel 2 – Splitsing en samenvoeging van privatieve gedeelten

De mede-eigenaars hebben niet het recht een gedeelte van een privatief gedeelte in kleinere delen op te delen.

De mede-eigenaars hebben evenmin het recht privatieve gedeelten met andere privatieve gedeelten te verbinden.

Artikel 3 – Uitzicht van privatieve gedeelten – schilderwerken

De algemene vergadering beslist over het buiten-uitzicht van het gebouw en in het bijzonder over de schilderwerken, verfrissingswerken of een opknapbeurt aan de façade van het gebouw zelfs indien bepaalde onderdelen privatief zijn. Zij bepaalt eveneens het kleur en beslist over de buitenschilderwerken. Het is iedere eigenaar echter toegelaten zijn ramen die privatief zijn te vernieuwen en op eigen kosten tussentijds te herschilderen in zover het kleur overeenstemt met het kleur gekozen door de algemene vergadering.

Het is de eigenaars verboden hun privatieve gedeelten te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Aldus wordt door de bewoners geen was gehangen aan de ramen en worden daar ook geen antennes, ontvangers of panelen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring mogen slechts aangebracht worden door of met de toestemming van de lasthebber van het mandaat tot verhuur. Berichten ter aankondiging van verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van de vensters moeten bestrijken.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor gordijnen, zonneblinden en zonneschermen, mochten die er komen.

Een naamplaat met vermelding van de naam van het centrum voor herstelverblijf is toegelaten op de buitenmuren naast de ingang.

Buitenreclame is toegelaten mits het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften terzake.

Artikel 4 - Werken aan privatieve gedeelten

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee maand na het bericht van de eigenaar aan de syndicus:

- Indien het advies negatief is, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen;
- Indien er geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik

De kamers zijn exclusief bestemd tot het bieden van tijdelijke opvang aan gebruikers die een heelkundige ingreep hebben ondergaan of aan een ernstige aandoening hebben geleden, die gepaard ging met een ziekenhuisopname of een langdurige onderbreking van de normale activiteiten, in daartoe bestemde lokalen, opdat ze opnieuw zelfstandig kunnen functioneren in het natuurlijke thuismilieu.

Zo zullen enkel personen die de diensten van een centrum voor herstelverblijf behoeven, kamers mogen gebruiken.

De enkele kamers mogen gebruikt worden door maximaal één persoon, de dubbele kamers door maximaal twee personen.

Het gebruik wordt slechts aanvaard na instemming van de dienstverlener. Dit houdt in dat de gebruikers aan derden geen toelating tot gebruik kunnen geven noch onderdak verlenen.

Er mag geen handelszaak uitgebaat noch een vrij beroep uitgeoefend worden.

De gebruikers van de privatieve gedeelten en van de gemeenschappelijke delen moeten de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

De gebruikers zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio-, computer- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun privatieve gedeelten geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de dienstenactiviteit.

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, dat op een privatief gedeelte 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 van een toelating tot bewoning wordt in onderhavige statuten aangeduid als "bewoner".

Onder “resident” wordt hierna bedoeld iedere persoon die een opnameovereenkomst heeft getekend.

Artikel 7 – Verhuring – opname – of dienstverleningsovereenkomst

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 tegenwerpelijk. 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 waarin de tekst van artikel 5 van het reglement van mede-eigendom letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd en er zal melding van worden gedaan in de opnameovereenkomst. Ook zal daarin worden vermeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar (desgevallend de erfpachter) al naargelang het geval op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

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 gedeelten eerbiedigen.

Artikel 8 – Toezicht door de syndicus

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun privatief gedeelte verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, 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 privatief gedeelte bevinden.

HOOFDSTUK 2 – RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 9 – Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve gedeelten hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met de rechten van de andere eigenaars (daarin begrepen de dienstverlener) verenigbaar is.

Artikel 10 – Verbodsbepalingen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke delen

De bewoners (zie definitie artikel 6 hierboven) dienen de gemeenschappelijke delen te gebruiken naar de bestemming ervan. Eventueel worden regelingen opgenomen in de opnameovereenkomsten.

Artikel 11 – Antennes en ontvangers

Het is de uitbater toegelaten om antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie te plaatsen.

Artikel 12 – Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig

beheer zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Het voorgaande geldt niet voor de onderhoudswerken en herstellingen ten laste van de uitbater.

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

Artikel 13 - 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 dringende en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren.

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 14 - 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.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

TITEL 1 - BIJDRAGE IN EN VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke delen, zaken en installaties;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd, waaronder de kosten van

de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen, behalve hetgeen wordt bepaald in artikel 577-9, §7, 8 en 9 Burgerlijk Wetboek.

- de kosten van wederopbouw in geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging en in de mate waar tot heropbouw wordt beslist.

Naast de gemeenschappelijke lasten voor het gebouw sensu strictu zijn er ook bijdragen in de diensten, geleverd door de dienstverlener.

Artikel 16 - Bijdrage in deze lasten.

a.Algemeen gemeenschappelijke lasten

De algemene gemeenschappelijke lasten, verbonden aan de gemeenschappelijke delen, zaken en installaties, worden onder de eigenaars van de privatieve gedeelten verdeeld naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen onverminderd de bepalingen opgenomen in de dienstverleningsovereenkomsten die terzake primeren.

b.Diensten

De diensten worden onderverdeeld in een forfaitair en een facultatief aanbod .

i. Forfaitaire diensten

- verblijf;
- verzorging (zoals gebruikelijke gezins- en huishoudelijke zorg, hygiënische zorg);
- ondersteunende activiteiten tot versterking van de lichamelijke en geestelijke toestand;
- revalidatie;
- maaltijden;
- terbeschikkingstelling meubilair kamer;
- 24 uur op 24 permanentie; gegarandeerd door alarminstallatie;
- beschikbaarheid van TV- en radiodistributie en telefoonaansluiting;
- onderhoud en energieverbruik (water, verwarming, elektriciteit) van gemeenschappelijke ruimten en lift;
- collectieve verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (B.A.) en B.A. bij brand en noodsituaties;
- gebruik en onderhoud tuin;
- onderhoud technische installaties, keuringen;
- mogelijkheid tot deelname aan animatieactiviteiten in het centrum voor herstelverblijf en sociale netwerkvorming ;
- (re)activering en psychosociale ondersteuning;

ii. Facultatieve diensten

- herstellingen en onderhoudswerken die normaal ten laste vallen van de resident;
- de zorgen met betrekking tot de lichaamshygiëne (kapper, manicure, pedicure,…);
- aankoop, herstellen en was van persoonlijk linnen;
- verzekering van persoonlijke bezittingen van de resident;
- droogkuis;
- maaltijden bezoekers;
- extra kuishulp;
- abonnementskost TV;
- abonnementskost internet en telefonie + communicatiekost;
- huur TV flatscreen ;
- dranken buiten de maaltijden die op individuele vraag van de resident verstrekt worden;
- bij incontinentie zal het centrum voor herstelverblijf een assortiment ter beschikking stellen : luiers, plakluiers en inlegluiers, aan marktconforme aankoopprijzen.

De opsommingen van de facultatieve diensten zijn aanwijzend en niet beperkend.

Bij tegenstrijdigheid van het forfaitair dan wel facultatief karakter van de dienst, zal de dienstverlenings-desgevallend opnameovereenkomst primeren.

iii. Prijsaanpassing

De voor de diensten toegepaste tarieven zullen niet alleen vermeld worden in de opname - of dienstverleningsovereenkomst, maar ook aangebracht worden op een zichtbare plaats op het gelijkvloers van het complex.
Alle prijzen worden aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Wanneer een wettelijke of reglementaire bepaling het recht op indexatie sensu strictu opheft, zal de dienstverlener desalniettemin het recht hebben de prijzen te verhogen in de mate en op de tijdstippen, toegestaan door de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, in functie van de evolutie van de reële kostprijs van de geleverde diensten en producten.

iv.Vereffening

De diensten worden in principe geleverd door de dienstverlener, die de betaling ervan vordert op de huurders/residenten.

De diensten geleverd door andere leveranciers, zullen door betreffende leverancier gevorderd worden van de dienstverlener, die er dan de betaling van vordert op de huurders/residenten.

De betalingsmodaliteiten worden nader beschreven in de opname - of dienstverleningsovereenkomst.

v.Leegstand

In geval er geen bezetting is, zullen er geen bedragen verschuldigd zijn. Dit doet niets af van de verplichtingen welke de dienstverlener heeft tegenover de eigenaar ingevolge de dienstverleningsovereenkomst.

Ingeval van een bezette kamer, waarvan de huurder/resident afwezig is (vakantie, bezoek bij familie, hospitalisatie, …), zullen de forfaitaire diensten steeds verschuldigd zijn door de huurder/resident.

Ingeval van overlijden zullen de forfaitaire diensten nog vijf (5) dagen na overlijden verschuldigd zijn door de erfgenamen van de huurder/resident. De erfgenamen kunnen een verlenging van deze vijf (5) dagen aanvragen, mits betaling van de forfaitaire diensten voor die dagen en mits schriftelijke overeenkomst met de dienstverlener.

Men zal tevens rekening houden met de bepalingen beschreven in de opname – of dienstverleningsovereenkomst.

Artikel 17

Iedere mede-eigenaar kan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

TITEL 2 – WERK– EN RESERVEKAPITAAL

Artikel 18 – Werkkapitaal.

Onder werkkapitaal wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars en desgevallend de dienstverlener conform de dienstverleningsovereenkomsten als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings– en verlichtingskosten.

Artikel 19 – Reservekapitaal.

Onder reservekapitaal wordt verstaan de som van de door de mede-eigenaars 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.

Artikel 20 – Onverdeeldheid – Vruchtgebruik.

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een kamer of van de verdeling in blote eigendom en vruchtgebruik, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de vereniging van mede-eigenaars, zonder voorbehoud van

betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan de betreffende kamer .

Artikel 21 – Overdracht van een privatief gedeelte.

§1 In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een privatief gedeelte 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 kapitaalinbreng 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 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 naargelang 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 privatief gedeelte 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 privatief gedeelte, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatief gedeelte 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. Onverminderd de bepalingen terzake van de dienstverleningsovereenkomsten gelden volgende regels in geval van eigendomsoverdracht van een privatief gedeelte :

1° de uittredende mede-eigenaar is 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° zijn aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging.

Artikel 22 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar desgevallend erfpachter, die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar, desgevallend erfpachter, verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet verhoogd met twee (2) procent.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar, desgevallend erfpachter 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, desgevallend erfpachter, 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.

Voor wat betreft de opgevraagde bijdragen, provisies, reserve-inbreng en andere kosten die volgens de dienstverleningsovereenkomst enkel ten laste vallen van de dienstverlener, geldt er geen hoofdelijkheid tussen de mede-eigenaars en de dienstverlener. Enkel laatstgenoemde kan daarvoor worden aangesproken voor het geheel van deze lasten.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar, desgevallend erfpachter, door de ondertekening van de akte van aankoop/erfpacht van zijn privatief gedeelte aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatief gedeelte 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, desgevallend erfpachter, 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.

Bij de ondertekening van een authentieke akte overdracht 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 twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

TITEL 3 – VERZEKERINGEN

Artikel 23 – 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 Wet van 4 april 2015 betreffende de Verzekeringen 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.

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

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

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

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 24 - 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 privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privatief gedeelte in het gebouw.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren sommen zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten. Zij kiest tevens de verzekeringsmaatschappij.

De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van. Onverminderd de bepalingen terzake van de dienstverleningsovereenkomsten worden deze premies als gemeenschappelijke lasten onder de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 25 - Blusapparaten

De blusapparaten worden geplaatst volgens op aanwijzing en volgens de normen door de brandweer van de gemeente opgelegd.

TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

Artikel 26

Onverminderd de bepalingen terzake van de dienstverleningsovereenkomsten, en voor zover er niet wordt van afgeweken in onderhavige akte, zijn de mede-eigenaars gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het

gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

HOOFDSTUK 4 – VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

TITEL 1 – NAAM – DUUR – ZETEL – DOEL

Artikel 27 – Naam

De vereniging draagt de naam **"vereniging van mede-eigenaars van de Residentie 't Kwieke Zilver"**, met zetel in het gebouw.

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

Artikel 28 – Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 29 – Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

Artikel 30 – Doel / vermogen

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van bovenvermeld doel.

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

TITEL 2 – DE ALGEMENE VERGADERING – ARTIKEL 577/6 BURGERLIJK WETBOEK

Artikel 31 – Algemene vergadering / syndicus

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

Artikel 32 – De algemene vergadering / stemrecht

Iedere eigenaar van een privatief gedeelte is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Aanduiding 'lasthebber gemeenschappelijk belang':

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatief gedeelte of ingeval de eigendom van een privatief gedeelte is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden

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

Artikel 33 - Gewone en buitengewone algemene vergadering

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, of op verzoek van de uitbater/dienstverlener.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

Artikel 34 - De Bevoegdheid

§ 1. - Algemeen

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.

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 privatieve 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 van 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.

f) de beraadslagingen en beslissingen over de aangestelde dienstverlener en alle bevoegdheden met betrekking tot het mandaat van deze laatste

§ 2. - Jaarvergadering

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- aanwijzing van een commissaris;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- werking en nazicht boekhouding inkomstenpool.

Artikel 35 - Plaats van de vergaderingen - Agenda

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

Artikel 36 - Bijeenroeping

De jaarvergadering vindt plaats binnen de eerste 15 dagen van de maand mei.

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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

door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6§3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 37 - De raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig privatieve gedeelten 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 Burgerlijk Wetboek.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De oprichting van een raad van mede-eigendom van een gebouw waarvoor dit wettelijk niet vereist is, vereist een meerderheid van drie/vierden zoals bepaald in artikel “42. Meerderheden”, hierna nader vermeld.

Artikel 38 - Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Het is aldus de taak van de commissaris om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

Er zal slechts één commissaris worden benoemd.

De commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar.

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

Het mandaat van de commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

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

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen. Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering. Deze algemene vergadering beslist hem al dan niet kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen in geval van tekortkoming van de syndicus.

Artikel 39 - Wijze van stemmen - volmacht.

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.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

Niemand 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.

Onverminderd hetgeen hoger wordt bepaald in artikel 33 mag niemand meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien (10) procent bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle privatieve gedeelten 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 beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 40 - Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar, desgevallend erfpachter, voorgezeten.

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 41 - Meerderheden

§ 1. - Algemeen

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

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

§ 2. - Verschillende meerderheden

§ 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig privatieve gedeelten, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid 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.

h) over iedere beslissing of wijziging met betrekking tot het mandaat van de dienstverlener

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, 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 42 - Notulen

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 3. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de twee hierboven aangehaalde paragrafen op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 Burgerlijk Wetboek, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici en aan de uitbater/dienstverlener. Dit zal bij voorkeur per e-mail gebeuren tenzij uitdrukkelijk anders gevraagd door de mede-eigenaars.

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

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Elke mede-eigenaar is ook gerechtigd een afschrift per e-mail te vragen.

Artikel 43 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

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

TITEL 3 - DE SYNDICUS

Artikel 44 - Aanstelling

De eerste syndicus wordt door de promotor aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Wordt hierbij tot eerste syndicus benoemd :

De naamloze vennootschap **"FLEXLIFE"** waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18,, ondernemingsnummer 0453.615.451.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De benoeming door de algemene vergadering geschiedt bij volstrekte meerderheid.

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

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.

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.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid Gerechtelijk Wetboek, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

Artikel 45 - Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de schriftelijk bekrachtigde afspraken terzake met de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 46 - Bevoegdheid

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden :

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° 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;

4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2 Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° 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;

9° 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;

10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d)

Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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;

14° 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 privatieve gedeelten van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° 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 privatieve gedeelten 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 Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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.

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 welomschreven doeleinden.

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

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

TITEL 4 – RECHTSVORDERINGEN – OPENBAARHEID – TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

Artikel 47 – Rechtsvorderingen

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

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

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

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

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

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede- eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 Burgerlijk Wetboek, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 48 - Tegenstelbaarheid.

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief 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.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.
De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden via de internetsite of na afspraak.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden via de internetsite of na afspraak.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering, aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

TITEL 5 – ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 49 – Ontbinding

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van

alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

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

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

Artikel 50 - Benoeming vereffenaar(s)

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

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

Artikel 51 - Bevoegdheid

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

Artikel 52 - Afsluiting van de vereffening

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte bevat :

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2. de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving zoals hierboven voorgeschreven.

HOOFDSTUK 5 - BIJZONDER REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het hierna bepaalde bijzonder reglement van mede-eigendom wordt opgesteld ingevolge de bijzondere bestemming van de Residentie en de daarin gelegen privatieven, herstelverblijfkamers.

Dit bijzonder reglement van mede-eigendom primeert op alle andere bepalingen van het reglement van mede-eigendom waarbij in voorkomend geval van tegenstrijdigheid tussen enkele of meerdere bepalingen, dit bijzonder reglement bovenop alle andere bepalingen voorrang geniet. Voor het overige werkt het bijzonder reglement van mede-eigendom als aanvulling bij de statuten.

Het bijzondere reglement van mede-eigendom bevat het regelend recht voor de eigenaars en de bewoners van het gebouw.

De reglementen en overeenkomsten zijn van toepassing op alle eigenaars en bewoners, welke persoon, door het feit zelf van het ondertekenen van een aankoopakte, van een opnameovereenkomst en/of huurovereenkomst, of zelfs louter door het betrekken van een kamer, gehouden zijn tot naleving van deze bepalingen.

De herstelverblijfkamers zijn hoofdzakelijk bestemd tot een centrum voor herstelverblijf waar aan de residenten, die een heelkundige ingreep hebben ondergaan of aan een ernstige aandoening hebben geleden, die gepaard ging met een ziekenhuisopname of een langdurige onderbreking van de normale activiteiten, in daartoe bestemde lokalen, tijdelijke opvang wordt geboden opdat ze opnieuw zelfstandig kunnen functioneren in het natuurlijke thuismilieu, overeenkomstig artikel 28 van het woonzorgdecreet, en facultatieve diensten aangeboden worden. De Residentie, en specifiek de daarin gelegen herstelverblijfkamers, kunnen evenwel aangewend worden voor alle doeleinden die in overeenstemming zijn met het gebruik binnen een herstelverblijf zoals bepaald in het Woonzorgdecreet en alle daaruit volgende wetgevende en regelgevende documenten.

Onderhavig bijzonder reglement van mede-eigendom zal slechts gelden voor zover het gebouw de bijzondere bestemming als herstelverblijf zal kennen, tenzij indien de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

1. Inschakeling van een dienstverlener

De realisatie van de dienstverlening ten behoeve van de bewoners van het gebouw wordt toevertrouwd aan de dienstverlener, die op basis van de dienstverleningsovereenkomst in eigen naam en voor eigen rekening zal instaan voor het ondertekenen van opnameovereenkomsten met kandidaat-bewoners van het gebouw alsook in naam en voor rekening van de mede-eigenaars de huurovereenkomsten ter gebruik van de privatieve entiteiten.

In het kader van deze realisatie van dienstverlening en de exploitatie van het gebouw zal deze dienstverleningsovereenkomst worden ondertekend tussen de dienstverlener en de vereniging van mede-eigenaars van zodra de comparant een eerste privatief deel van het gebouw heeft verkocht en aldus de vereniging van mede-eigenaars ontstaat. De dienstverlener wordt evenwel reeds vroeger aangesteld door de comparant, doch niet op basis van de voormelde dienstverleningsovereenkomst.

Teneinde de hoger vermelde bijzondere bestemming te bereiken is elke mede-eigenaar van een assistentiewoning gehouden de genotsrechten die hij in dit gebouwencomplex heeft over te dragen aan een dienstverlener. Deze overdracht

wordt nader geregeld in deze akte en in de lastgevingsovereenkomst waarvan elke mede-eigenaar een kopie heeft ontvangen en dewelke door hen ondertekend werd.

De lastgevingsovereenkomst is bindend voor de rechtsopvolgers van deze eigenaars. Zij verbinden zich er uitdrukkelijk toe om bij de vervreemding van hun eigendomsrecht (volledig of gedeeltelijk, zowel vruchtgebruik als naakte eigendom), de nieuwe eigenaar voor wat de overeengekomen delen betreft, in al zijn rechten en plichten voorvloeiend uit deze overeenkomst te laten treden.

2. Overdracht van bevoegdheden.

Iedere mede-eigenaar verklaart dienaangaande kennis te hebben van het feit dat hij in die optiek afstand doet van zijn individueel beschikkings- en beheersrecht van zijn privatief in het voordeel van de vereniging van mede-eigenaars die deze bevoegdheid, althans voor zover deze betrekking heeft op de uitbating van de residentie, binnen haar algemene vergadering zal uitoefenen. Voor zover als nodig wordt deze afstand bij deze uitdrukkelijk bevestigd.

De individuele mede-eigenaars kunnen evenwel persoonlijk hun rechten binnen de vereniging van mede-eigenaars (onder andere stemrecht op de algemene vergadering) onverminderd uitvoeren.

3. Bindend karakter van de diensten

Iedere verkrijger en gebruiker van privatieve delen in het gebouw verbindt zich, door het enkele feit van aankoop of gebruik van een privé gedeelte, beroep te doen op de diensten van de dienstverlener, en dit op basis van de bepalingen daartoe voorzien in de opnameovereenkomst, de dienstverleningsovereenkomst, de lastgevingsovereenkomst, het bijzonder reglement van inwendige orde en alle overige documenten die door de dienstverlener zouden worden aangewend in de uitbating van de Residentie.

Iedere mede-eigenaar zal afzonderlijk, en voor zijn specifieke entiteit in het gebouw, een lastgevingsovereenkomst sluiten met het oog op de verhuur van hun privatieve entiteiten. Ingevolge de bijzondere bestemming van het gebouw en de noodzaak aan een uniform beheer en administratief, alsmede ten einde in enige opvolging te kunnen voorzien, zal voormelde lastgevingsovereenkomst onherroepelijk verbonden zijn aan de duurtijd van de voormelde dienstverleningsovereenkomst. Voormelde bepaling kadert eveneens in het door elke mede-eigenaar gedane afstand van zijn individueel beschikkings- en beheersrecht van zijn privatief met betrekking tot de uitbating van de residentie.

4. Aanwijzing van de eerste dienstverlener.

Om organisatorische redenen wordt tijdens de overgangsperiode de dienstverlening voor de Residentie ‘t

Kwieke Zilver toegewezen aan de naamloze vennootschap "FLEXLIFE", met maatschappelijke zetel te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18 en hebbende als ondernemingsnummer 0453.615.451, voornoemde comparante.

Deze aanstelling zal op de eerste algemene vergadering worden bevestigd waarna de bepalingen uit het bijzonder reglement van mede-eigendom m.b.t. het mandaat van de dienstverlener onherroepelijk zullen gelden.

5. Mandaat van de dienstverlener.

5.1 Algemeen

Iedere mede-eigenaar verleent aan de dienstverlener de exclusiviteit van uitbating van de diensten voor een onherroepelijke periode van zevenentwintig (27) jaar die een aanvang neemt op de dag van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het Gebouw.

Deze termijn van zevenentwintig (27) jaar wordt stilzwijgend verlengd met tien (10) jaar tenzij de vereniging van mede-eigenaars zou beslissen om de samenwerking met de dienstverlener stop te zetten. De vereniging van mede-eigenaars kan hierover beslissen met een vier/vijfden (4/5den) meerderheid van de quotiteiten.

5.2 Vroegtijdige beëindiging

a. Beëindiging mandaat door de vereniging van mede-eigenaars of de dienstverlener

De dienstverleningsovereenkomst is gedurende voornoemde periode van zevenentwintig (27) jaar onherroepelijk en kan enkel worden beëindigd door de vereniging van mede-eigenaars of door de dienstverlener in geval van grove fout of fraude van de andere partij.

Beëindiging is enkel mogelijk mits voorafgaandelijke ingebrekestelling per aangetekend schrijven waarbij partijen niet tot een vergelijk zijn gekomen binnen de drie maanden na de ingebrekestelling.

Partijen hebben evenwel het recht om de gedwongen uitvoering van de dienstverleningsovereenkomst te vorderen en een grotere schade te bewijzen en daarvoor een vergoeding te vorderen.

In geval van grove fout of fraude in hoofde van de dienstverlener kan de vereniging van mede-eigenaars deze dienstverleningsovereenkomst enkel beëindigen mits een meerderheid van vier/vijfden (4/5den) van de quotiteiten hierover zou beslissen. De grove fout of de fraude dient van die aard te zijn dat elke verdere samenwerking definitief onmogelijk is.

In geval van beëindiging van zijn samenwerking met de vereniging van mede-eigenaars verbindt de dienstverlener zich ertoe om het gebouw te exploiteren tot een nieuwe dienstverlener werd aangesteld.

De roerende goederen die eigendom zijn van de dienstverlener zullen, naar keuze van de dienstverlener, worden verwijderd of overgenomen door de nieuwe dienstverlener. Indien de roerende goederen moeten worden overgenomen door de nieuwe dienstverlener zal voor de vergoeding rekening gehouden worden met overeen te komen redelijke boekhoudkundige afschrijvingscriteria. Bij gebreke aan akkoord, zullen deze criteria op gemeenschappelijke kosten, definitief en op onherroepelijk wijze worden bepaald door twee deskundigen, één aangeduid door de vereniging van mede-eigenaars en één door de dienstverlener.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat het niet uitvoeren en financieren van een beslissing genomen door de vereniging van mede-eigenaars geen grove fout noch fraude uitmaakt.

b. Overdracht mandaat door de dienstverlener

De dienstverlener kan haar rechten en plichten slechts geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde mits goedkeuring van de vereniging van mede-eigenaars met een gewone meerderheid van stemmen.

Evenwel is de goedkeuring van de vereniging van mede-eigenaars niet nodig, en dus bij deze gegeven indien de overdracht plaatsvindt binnen de groep “FLEXLIFE” waarvan de dienstverlener deel uitmaakt.

c. Beëindiging van het mandaat door een mede-eigenaar ten aanzien van zijn privatief deel

De mede-eigenaar kan ten aanzien van zijn privatief, het mandaat van de Dienstverlener niet beëindigen.

d. Invereffeningstelling of niet vrijwillige ontbinding van de dienstverlener

De dienstverleningsovereenkomst wordt in deze gevallen niet van rechtswege ontbonden. De curator zal in dat geval in alle soevereiniteit zelf beslissen.

6. Verplichtingen van de dienstverlener.

De verplichtingen van de dienstverlener worden bepaald in de dienstverleningsovereenkomst die gesloten wordt/werd tussen de vereniging van mede-eigenaars en de dienstverlener.

Wijzigingen van deze dienstverleningsovereenkomst kunnen slechts worden doorgevoerd na akkoord of voorstel van de dienstverlener en goedkeuring door de vereniging van mede-eigenaars met een vier/vijfden (4/5den) meerderheid van de quotiteiten.

De dienstverlener zal daarbij een aantal kosten dragen die normaalgezien door de vereniging van mede-eigenaars zou moeten worden gedragen. Alle kosten die het louter onderhoud van de gemeenschappelijke delen overstijgt en die niet expliciet zouden worden toegewezen aan de dienstverlener zullen worden gedragen door de vereniging van mede-eigenaars

en zullen worden verdeeld overeenkomstig de statuten van het gebouw.

7. Algemene vergadering

Zoals in de statuten vermeld, draagt de vereniging van mede-eigenaars de grove herstellingen in de zin van het Burgerlijk Wetboek en de gebruiken (onder andere alle buitenschilderwerk, herstelling en vervanging lift, dakwerken, gootwerken, herstelling en vervanging van borstwering/terras/balkon, herstelling en vervanging stookolietank) aan de gemeenschappelijke delen van het Gebouw.

In geval de vereniging van mede-eigenaars dergelijke herstelling niet op de agenda van de algemene vergadering zet of in geval de algemene vergadering de vereiste meerderheden niet bekomt om deze herstellingen uit te voeren en te betalen, zal de dienstverlener alsnog de algemene vergadering kunnen laten bijeenroepen om te beraadslagen over dat punt. Zo er geen vereiste meerderheid wordt bekomen om diezelfde herstelling uit te voeren en/of te betalen, zal de dienstverlener de vereniging van mede-eigenaars kunnen dagvaarden en de beslissing tot het uitvoeren van de werken en het dragen van de kosten ervan aan de bevoegde rechter voorleggen.

Zo de herstelling van die aard is dat er onmogelijk kan gewacht worden, zal de dienstverlener ze zelf uitvoeren en de kosten verhalen volgens dezelfde procedure voor de bevoegde rechter.

Daarnaast heeft de dienstverlener ook steeds het recht om, los van het bovenstaande, te vragen dat bepaalde agendapunten zouden worden opgenomen bij de jaarlijkse algemene vergadering. De dienstverlener verkrijgt eveneens de toelating aanwezig te zijn op deze algemene vergadering en aldaar toelichting te geven omtrent de uitbating van de residentie alsmede bij de door haar aangebrachte agendapunten.

8. Gebruik gemeenschappelijke delen

De dienstverlener heeft kosteloos het recht op gebruik en genot van de gemeenschappelijke delen bestemd voor de gebruikers van de herstelverblijfkamers.

De kosten met betrekking tot het onderhoud en verzekeringen van de gemeenschappelijke delen zullen gedragen worden door de dienstverlener, die als enige aansprakelijk is voor de exploitatie van het gebouw en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, niettegenstaande één en ander wordt doorgerekend aan de bewoner in toepassing van de opnameovereenkomst. De vereniging van mede-eigenaars moet zonder vergoeding de hinder in het Gebouw gedogen die voortspruit uit deze werken.

Dit betreft, ondermeer, onderstaande niet-limitatieve opsomming (zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen):

- het reinigen, onderhouden en voorzien in herstellingen van het Gebouw met inbegrip van de parking, de inkom, de polyvalente ruimte, de cafetaria, de keuken, de vuilnislokalen, de tellerlokalen, de technische ruimten, de ontvangstruimte, de tuin, de op en afritten, de gevels en de ramen,…;
- het organiseren en betalen van de noodzakelijke onderhouden voor de technische installaties in het Gebouw;
- het organiseren en betalen van de noodzakelijke en wettelijk vereiste keuringen van diverse installaties in het Gebouw;
- het onderhouden van het dak;
- de aansluiting van de nutsvoorzieningen en het dragen van de verbruikskosten (kosten voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, ….) met betrekking tot de gemeenschappelijke delen;
- het installeren, organiseren en opvolgen van de toegangscontrole van het Gebouw;
- het organiseren van het huisvuil en de ophaling ervan;
- het onderhouden van de gemeenschappelijke tuin, het heraanplanten, …;
- het sneeuw en ijs vrij houden van de toegangsruimtes.
- Schilderwerken

De dienstverlener zal voorzien in een professionele burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering met een kredietwaardige verzekeringsmaatschappij met een voldoende dekking (inclusief schade aan derden) voor de duur van deze Dienstverleningsovereenkomst.

Deze aansprakelijkheidsverzekering mag de vorm aannemen van een blokpolis. De vereniging van mede-eigenaars kan op eerste verzoek een bewijs van het bestaan van dergelijke verzekering opvragen aan de dienstverlener.

De dienstverlener zal deze verzekering op eigen initiatief en op eigen kosten aangaan met een door hem aan te duiden verzekeringsmakelaar.

De vereniging van mede-eigenaars kan steeds, bij nazicht van de door de dienstverlener afgesloten polis, beslissen om een bijkomende of meer uitgebreide verzekering af te sluiten op eigen initiatief en op eigen kosten.

9. Inkomstenpool

Gedurende de eerste zeven (7) jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw hebben de mede-eigenaars recht op gewaarborgde huurinkomsten. De mede-

eigenaars hebben daartoe een afzonderlijke overeenkomst gesloten met de verstrekker van deze garantie.

Na het verstrijken van voornoemde termijn van zeven (7) jaar zullen de huurgelden evenwel elke maand aan de mede-eigenaars worden voldaan in functie van de werking van de inkomstenpool, voor zover de kamer niet bewoond wordt door de mede-eigenaar zelf, een familielid of de zaakvoerder/bestuurder van de vennootschap-eigenaar of een door de mede-eigenaar aangeduide persoon.

In deze inkomstenpool worden alle inkomsten van de verschillende herstelverblijfkamers gegroepeerd door een aan te stellen rentmeester en pro rata van het aandeel van de respectievelijke mede-eigenaar uitbetaald, na verrekening van de toe te bedelen kosten. Voor de inwerkintreding van deze inkomstenpool worden deze kosten derhalve rechtstreeks verrekend met de mede-eigenaars.

De Inkomstenpool wordt samengesteld uit de volgende elementen op basis van de door de bewoners betaalde bedragen:

- de vergoeding voor het genotsrecht van de herstelverblijfkamer met toebehoren;
- de vergoeding voor het onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de tuin;
- de vergoeding voor het ereloon van de syndicus en de kostprijs voor de blokpolis.

(Zonder dat deze laatste twee de integrale kostprijs voor respectievelijk het onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de tuin alsmede de vergoeding voor het ereloon van de syndicus en de kostprijs van de blokpolis integraal dienen te delgen. De eventuele tekorten zullen worden gedragen door de Eigenaar in functie van de daartoe voorziene verdeling in de basisakte. De eventuele overschotten kunnen door de vereniging van mede-eigenaars naar eigen keuze worden toebedeeld.)

De voormelde betaalde bedragen maken samen de bruto-inkomsten van de inkomstenpool uit.

Van de bruto-inkomsten van de inkomstenpool worden volgende bedragen in mindering gebracht :

- Kosten verbonden aan de invordering van wanbetalingen
- Vergoeding van de syndicus/rentmeester voor het beheer van de inkomstenpool

Alle overige kosten blijven te dragen door de mede-eigenaars afzonderlijk tenzij daar in andere overeenkomsten uitdrukkelijk van zou worden afgeweken.

De bruto-inkomsten van de inkomstenpool, onder aftrek van de voormelde bedragen heeft als resultaat de netto-inkomsten van de inkomstenpool.

De netto-inkomsten van de inkomstenpool worden verdeeld onder de verschillende mede-eigenaars overeenkomstig hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in deze basisakte. Deze vergoeding wordt maandelijks uitbetaald.

De mede-eigenaar die zelf gebruik maakt van zijn eigen herstelverblijfkamer , of die een persoon namens hem gebruik laat maken van de herstelverblijfkamer zal geen vergoeding verschuldigd zijn voor het genotsrecht van de herstelverblijfkamer en toebehoren en zal derhalve worden uitgesloten van de inkomstenpool. Zijn respectievelijke aandeel conform de verdeling uit de basisakte zal evenzeer worden uitgesloten van de verdeling zodat hiermee geen rekening moet worden gehouden. Deze mede-eigenaar dient uiteraard wel een vergoeding te betalen voor de basis zorg en dienstverlening en, in functie van diens gebruik, voor de bijkomende facultatieve alsook voor de gemeenschappelijke delen. Deze bewoner zal hiertoe een opnameovereenkomst sluiten met de dienstverlener.

De aan te stellen rentmeester maakt maandelijks een overzicht op van alle financiële bewegingen die betrekking hebben op de inkomstenpool en maakt dit over aan de syndicus van de residentie, voor zover dit niet dezelfde partij zou zijn, dewelke deze op de jaarlijkse algemene vergadering voorlegt aan de mede-eigenaars en aan de partij belast met het toezicht op de inkomstenpool.

De vereniging van mede-eigenaars kan op basis van dit bijzonder reglement van mede-eigendom één of meerdere mede-eigenaars aanstellen belast met het toezicht op de inkomstenpool. Het mandaat van deze aangestelde mede-eigenaars loopt gedurende één jaar en is jaarlijks hernieuwbaar. De algemene vergadering van mede-eigenaars zal over deze aanstelling beslissing bij eenvoudige meerderheid.

De dienstverlener zal maandelijkse de ontvangen vergoedingen van de bewoners overmaken aan de aan te stellen rentmeester uiterlijk binnen de vijf dagen na het einde van de maand door storting op rekening van de Inkomstenpool.

Indien de Lasthebber geheel of gedeeltelijk in gebreke blijft de voormelde huurprijs te betalen op de voormelde vervaldagen, is de Lasthebber aan de Lastgever van rechtswege en zonder ingebrekestelling over dit bedrag een rente verschuldigd gelijk aan de officiële rentevoet van de Europese Centrale Bank doch met een minimum van 1% per maand, en dit te rekenen vanaf de vervaldatum van de termijn tot aan de dag van de betaling.

De aan te stellen rentmeester zal maandelijkse het aandeel in de Netto-inkomsten overmaken aan de mede-eigenaars uiterlijk binnen de tien dagen na het einde van de maand door storting op rekening van de mede-eigenaar.

De inschakeling van de inkomstenpool is ingegeven uit het streven naar een vlotte administratieve en organisatorische werking van de Residentie en dit ingevolge haar bijzondere bestemming.

De bevoegdheid om hier wijzigingen aan door te voeren dan wel de inkomstenpool af te schaffen behoort integraal aan de vereniging van mede-eigenaars die daarover zal beslissen binnen haar algemene vergadering. Ook al betreft de werking van de inkomstenpool voor een substantieel gedeelte de inkomsten van de mede-eigenaars voor de verhuur van hun privatieven, zal enkel de vereniging van mede-eigenaars daarover beslissingen kunnen nemen. Deze beslissingen worden slechts geldig genomen wanneer zij met 4/5 meerderheid van de algemene vergadering worden gestemd.

De individuele mede-eigenaars kunnen evenwel persoonlijk hun rechten binnen de vereniging van mede-eigenaars (onder andere stemrecht op de algemene vergadering) onverminderd uitvoeren.

Voor zover als nodig wordt expliciet verwezen naar punt twee van het bijzonder reglement van mede-eigendom.

IV. – REGLEMENT VAN ORDE

HOOFDSTUK 1 – DRAAGWIJDTE – WIJZIGINGEN

Artikel 53 – Algemeen

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering.

Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, via de internetsite of na afspraak.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, zoals hierboven uiteen gezet.

HOOFDSTUK 2 – ONDERHOUD

Artikel 54 - Algemeen

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden over het bedrag van opdrachten en contracten betreffende de gemeenschappelijke delen vanaf welke mededinging verplicht is, behoudens hetgeen ten laste is van de uitbater. Aldus zal de syndicus een bestek dienen op te stellen en zullen er meerdere kostenstaten voor deze opdrachten en contracten aangevraagd dienen te worden.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

HOOFDSTUK 3 - VERSCHEIDENE VERBODSBEPALINGEN

Artikel 55 - Algemeen

Er wordt verwezen naar de door iedere resident ondertekende opname - of dienstverleningsovereenkomst.

Artikel 56 - Autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen mogen enkel dienen tot parking voor personenwagens, dus niet voor caravans, handels- of nijverheidsvoertuigen die groter zijn dan een personenwagen.

Het is verboden te parkeren op de inrit naar de autostaanplaatsen en op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.

Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan het uitrijdend voertuig.

De gebruikers moeten de aangeduide plaatsen en grenzen eerbiedigen.

De gemeenschap van mede-eigenaars kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de schade die aan de voertuigen mocht worden aangebracht.

Het is ten strengste verboden, waar zich de autostaanplaatsen bevinden:

- kinderen te laten spelen
- met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enzovoorts te rijden
- te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken
- bussen of tanks met benzine, olie of andere ontvlambare producten te bergen, die brand zouden kunnen veroorzaken
- huishoudelijke werkjes, zoals bijvoorbeeld het uitkloppen van tapijten, uit te voeren of te laten uitvoeren
- onnodig gebruik te maken van toeters, claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen

- de personenwagens of moto's stationair te laten draaien

- een autostaanplaats om te vormen in een woongelegenheid en er personen te laten wonen.

Artikel 57 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio - Internet

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie, internet en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen uitsluitend aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen, zonder het voorafgaand akkoord van de algemene vergadering bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparanten en volgens hun plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privatieve gedeelten.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparanten en moeten steeds vrije toegang geven tot hun privatief gedeelte om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen, in het gebouw of op de grond, van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de elektriciteit), bekomen de comparanten van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen.

Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappijen maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributiemaatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan.

Enkel deze distributiemaatschappijen hebben er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdienstbaarheden van doorgang of toegang voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

Artikel 58 - Publiciteit

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw, behoudens hetgeen hierboven vermeld wordt.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen, behoudens hetgeen hoger vermeld;

Ingeval van tekoopstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van aanhangbord (maximum afmetingen van zestig centimeter op veertig centimeter) aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop. Deze aanhangborden mogen echter niet permanent aangebracht worden en zullen na de overdracht onmiddellijk moeten verwijderd worden.

Artikel 59 – Huisdieren – gedoogzaamheden

De residenten mogen geen huisdieren houden, tenzij anders overeengekomen in de opname – of dienstverleningsovereenkomst.

Artikel 60 – Moraliteit – stilte – welvoeglijkheid

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en residenten van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van hun familieleden, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal lawaai mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen de andere residenten van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisieontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

HOOFDSTUK 4 – OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN – DIENSTVERLENINGS- EN OPNAMEOVEREENKOMSTEN

Artikel 61

De opnameovereenkomst door de mede-eigenaars, desgevallend de erfpachter, toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de residenten de kamer burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom.

V. – VOLMACHTEN – MANDAAT

Artikel 62 Volmachten – verbintenis koper

Toekomstige eigenaars geven door het ondertekenen van de aankoopakte, welke uiteraard naar deze basisakte zal verwijzen, aan voornoemde grondeigenaar en voornoemde opstalhouder alle volmacht en mandaat om alles wat voorafgaat te realiseren.

Alle verkrijgers verbinden zich ertoe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende basisakte nodig is ingevolge enige verandering, bijvoorbeeld aan constructies of plans, het uitbreiden van het aantal woongelegenheden met herverdeling van het aantal gemeenschappelijke delen verbonden aan ieder privatief of om welke oorzaak ook en voor zover die hun privatieve kavel niet raken, op bovenbeschreven onroerend goed, en dit binnen de in de verkoopsovereenkomsten voorziene uitvoeringstermijn der werken, op eerste verzoek van de grondeigenaar en/of opstalhouder kosteloos hun volledige medewerking te verlenen voor realisering ervan en voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende basisakten, alsmede toe te stemmen in de wijziging van het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan hun privatief, en dit zowel in min als in meer. Dit is een essentiële voorwaarde.

Alle verkrijgers van welke rechten ook in voormelde residentie, nemen deze verbintenissen op zich door het enkele feit van de verwerving.

Voor de praktische uitvoering van al wat voorafgaat en door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privatieve delen van het gebouw, voorwerp van deze akte, verbinden de kopers zich ertoe op eerste verzoek van de grondeigenaar en/of de opstalhouder hun volledige medewerking te verlenen om, de voormelde gestelde voorwaarden in acht genomen, alle nodige wijzigende en/of aanvullende basisakten te laten opstellen en te doen ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan de constructies, plannen, indelingen, bestemmingen, uitbreiding van het aantal woongelegenheden met dientengevolge herverdeling van de gemeenschappelijke delen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met eventuele andere aanpalende eigendommen, alsmede over te

gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat, met belofte van bekrachtiging.

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

De toekomstige mede-eigenaars geven op onherroepelijke wijze volmacht aan de grondeigenaar om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten welke zullen ingaan vanaf de voorlopige oplevering van het gebouw.

Deze volmachten, verbintenissen en alle andere voorzien in onderhavige akte en haar bijlagen en/of in de mogelijke wijzigende basisakten, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de grondeigenaar en/of opstalhouder of anderen verleend, dienen beschouwd te worden als gesteld in het voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijkingen op een pragmatische wijze door te voeren.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de verbintenissen voortkomende uit deze akte.

Evenwel, indien de tussenkomst van de medeeigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. In voorkomend geval zal de syndicus geldig de vereniging van medeeigenaars 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.

Artikel 63 Mandaat comparanten

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven 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 syndicus zal geldig de vereniging van 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.

Artikel 64 Volmacht - Indeplaatsstelling

A. Indeplaatsstelling

i) De heer **TORFS Sven** verklaart hierbij gebruik te willen maken van de mogelijkheid tot indeplaatsstelling in zijn bevoegdheden als lasthebber, ingevolge volmacht hem gegeven door de **Naamloze vennootschap FLEXLIFE**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1020 Laken (Brussel), Limalaan 18, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en hebbende als ondernemingsnummer 0453.615.451 en hebbende als BTW-nummer BE0453.615.451, voornoemd, ingevolge akte, verleden, voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op vierentwintig maart tweeduizend zestien, waarvan een uitgifte aan onderhavige akte gehecht blijft

Hij verklaart dienvolgens bij onderhavige akte in zijn plaats te stellen:

- Mevrouw VERNAILLEN Sofie, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Juffrouw VAN HECKE Elly, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Juffrouw VAN BEVER Jolien, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Juffrouw VAN IMPE Valerie, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- De heer GROENINCKX Niels, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- De heer SCHOENMAEKERS Ward, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;

Aan wie hij de hierna vermelde bevoegdheden overdraagt aan hem toegekend door voornoemde vennootschap FLEXLIFE, krachtens de hoger bedoelde akte, en dit zonder uitzondering.

Willende dat bij middel van de onderhavige akte voornoemden gebruik zouden kunnen maken van al deze bevoegdheden, zoals de comparanten zelf het recht hadden te doen en meer in het bijzonder over te gaan tot het stellen van alle daden verband houdende met het te verkopen, het geheel of een deel van hiervoor beschreven onroerend goed.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

Alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, en eventuele wijzigende en verbeterende

basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

Van de kopers, toewijzingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Daarenboven alle vestigingen van hypotheek of hypothecaire mandaten namens de lastgever te aanvaarden en in de voorwaarden daarmee toe te stemmen, evenals het verlenen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of andere zakelijke rechten op voorschreven goed en andere goederen toe te staan of te aanvaarden, aan de voorwaarden die de lasthebber gepast zal oordelen.

Ingeval één of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

Voormelde indeplaatsstelling wordt gedaan **aanvullend** op de volmacht welke verleend werd aan de heer Sven Torfs, bij akte, verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op vierentwintig maar tweeduizend zestien. De vennootschap kan dientengevolge geldig worden vertegenwoordigd door alle hiervoor genoemde personen, inclusief de heer Sven Torfs..

ii) De heer **CRAUWELS Nico** verklaart hierbij gebruik te

willen maken van de mogelijkheid tot indeplaatsstelling in zijn bevoegdheden als lasthebber, ingevolge volmacht hem gegeven door de **Naamloze vennootschap CORDEEL ZETEL TEMSE,** met zetel te Temse, Eurolaan, nummer 7, met als ondernemingsnummer 0405.013.602 en met als B.T.W.-nummer BE405.013.602, voornoemd, ingevolge akte, verleden, voor notaris Els De Block, te Temse, op twee maart tweeduizend zestien tweeduizend zestien, waarvan een uitgifte aan onderhavige akte gehecht blijft

Hij verklaart dienvolgens bij onderhavige akte in zijn plaats te stellen:

- Mevrouw VERNAILLEN Sofie, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Juffrouw VAN HECKE Elly, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Juffrouw VAN BEVER Jolien, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- Juffrouw VAN IMPE Valerie, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- De heer GROENINCKX Niels, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;
- De heer SCHOENMAEKERS Ward, notarisbediende bij het notariskantoor Van Sinay & Bracke, geassocieerde notarissen te Ninove – Meerbeke, Halsesteenweg 17;

Aan wie hij de hierna vermelde bevoegdheden overdraagt aan hem toegekend door voornoemde vennootschap CORDEEL ZETEL TEMSE, krachtens de hoger bedoelde akte, en dit zonder uitzondering.

Willende dat bij middel van de onderhavige akte voornoemden gebruik zouden kunnen maken van al deze bevoegdheden, zoals de comparanten zelf het recht hadden te doen en meer in het bijzonder over te gaan tot het stellen van alle daden verband houdende met het te verkopen, het geheel of een deel van hiervoor beschreven onroerend goed.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

Alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, en eventuele wijzigende en verbeterende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te

doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

Van de kopers, toewijzingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Daarenboven alle vestigingen van hypotheek of hypothecaire mandaten namens de lastgever te aanvaarden en in de voorwaarden daarmee toe te stemmen, evenals het verlenen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of andere zakelijke rechten op voorschreven goed en andere goederen toe te staan of te aanvaarden, aan de voorwaarden die de lasthebber gepast zal oordelen.

Ingeval één of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

Voormelde indeplaatsstelling wordt gedaan **aanvullend** op de volmacht welke verleend werd aan de heer Nico Crauwels, bij akte, verleden voor notaris De Block, te Temse, op twee maart tweeduizend zestien. De vennootschap kan dientengevolge geldig worden vertegenwoordigd door alle hiervoor genoemde personen, inclusief de heer Nico Crauwels.

B. VOLMACHT

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de promotor en de grondeigenaar, met macht om ieder

afzonderlijk op te treden, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de promotor en/of de eigenaar van de grond, comparanten in deze, vertegenwoordigd zoals gezegd, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de promotor en/of de grondeigenaar, of aan een later aan te duiden persoon om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht is onherroepelijk, doch wordt in tijd en duur beperkt tot één jaar na de laatste definitieve oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen van de gebouwen. De promotor is alleen gemachtigd om de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven 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 syndicus zal geldig de vereniging van 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.

C. VOLMACHT PLAATSEN EN EXPLOITATIE VAN EEN HOOGSPANNINGSCABINE EN TELLERLOKAAL

De comparanten verklaren dat een hoogspanningscabine en tellerlokaal zal geplaatst worden. Hiervoor werd een stedenbouwkundige vergunning verleend op 4 mei 2015 onder gemeentelijk dossiernummer 2015/046 en stamdossiernummer 46014_2015_116.

Toekomstige eigenaars geven door het ondertekenen van de aankoopakte, welke uiteraard naar deze basisakte zal verwijzen, aan voornoemde grondeigenaar en voornoemde opstalhouder alle volmacht en mandaat om alles wat voorafgaat te realiseren.

Toekomstige eigenaars verbinden er zich dan ook toe om in voorkomend geval aan nutsmaatschappijen een zakelijk recht toe te staan, zoals bij wijze van voorbeeld een erfpacht voor een termijn van minimum 27 jaar en maximum 99 jaar, dan wel een persoonlijk recht, zoals een huurrecht of een bezetting ter bede, voor de plaatsing en/of exploitatie van bedoelde cabine en tellerlokaal op bedoelde locatie. Daartoe verlenen de toekomstige eigenaars aan de promotor of

de grondeigenaar of aan één van hen volmacht teneinde een zakelijk recht, zoals bij wijze van voorbeeld een erfpacht, dan wel een persoonlijk recht met nutsmaatschappijen met het oog op de plaatsing en/of exploitatie van bedoelde cabine en tellerlokaal, mits een vergoeding of canon die de lasthebber zal goedvinden, voor een termijn die de lasthebber zal goedvinden, verder alle nodige bedingen op te nemen met het oog op een doelmatige exploitatie van bedoelde elektriciteitscabine, daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, ontslag te verlenen van het nemen van ambtshalve inschrijving, zelfs indien daartoe aanleiding zou bestaan, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

VI. – DIVERSE SLOTBEPALINGEN

Artikel 65 – Principe

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van 8 juli 1924, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wetten van 2 juni 2010 en 15 mei 2012 en volgens de plaatselijke gebruiken.

Artikel 66 – Diverse bedingen

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 67 – Woonstkeuze

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hun alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privatieve gedeelte in huidige residentie. Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst in diens voormelde woonplaats of zetel.

Artikel 68 – Vertaling

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig. Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten

van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 69 - e-mailadres

Elke mede-eigenaar dient zijn e-mailadres op te geven aan de syndicus, tenzij hij schriftelijk laat weten hier niet over te beschikken. In voorkomend geval kan de mede-eigenaar ook het e-mailadres opgeven van een derde bijvoorbeeld een familielid aan wie de verslagen van de algemene vergaderingen kunnen toegestuurd worden evenals de uitnodigingen.

VERKLARING PRO FISCO

De alhier aangehechte stukken vormen voor de formaliteit van de registratie één en ondeelbaar geheel.

VERWIJZING NAAR VROEGERE AKTEN

De comparanten bevestigen uitdrukkelijk dat de vroeger verleden akten waarnaar in deze akte wordt verwezen, beschouwd moeten worden als één geheel vormend met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden.

WAARMERKING VAN DE IDENTITEIT KRACHTENS DE HYPOTHEEKWET EN ARTIKELEN 11 EN 12 VAN DE VENTÔSEWET.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de comparante-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart.

Voor de rechtspersonen bevestigt de notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

HANDELINGSBEKWAAMHEID DER PARTIJEN, CONTINUITEIT ONDERNEMINGEN, SCHULDENREGELING

1) Gerechtelijke reorganisatie.

De comparanten, in de mate waarin zij als handelaar kunnen worden aanzien, verklaren tot op heden, datum van onderhavige akte, de procedure van gerechtelijke reorganisatie, zoals bedoeld in de Wet van 31 januari 2009, niet te hebben aangevraagd.

2) Handelingsbekwaamheid.

De comparanten verklaren verder bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een andere maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals een bewindvoering.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00) op aangifte van notaris Daisy Bracke te Meerbeke.

SLOTBEPALINGEN.

1) Comparanten erkennen dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

2) De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, dat hen werd toegestuurd op zestien maart tweeduizend zestien.

3) Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

4) De gehele akte werd door de instrumenterende notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Ninove-Meerbeke, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, getekend met mij, notaris.