

WIJZIGENDE BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE EDITION ZOUTE

D. 34131/14/ID

REP. :2023/0317

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIËNTWINTIG

OP twee maart.

Voor mij, Meester **Thomas Dusselier**, notaris te Knokke-Heist.

Te Knokke-Heist, op het kantoor.

IS VERSCHENEN

De vereniging van mede-eigenaars van de **Residentie EDITION ZOUTE**, gelegen te 8300 Knokke-Heist, Oosthoekplein nummer 1 en met ondernemingsnummer 0732.493.124.

De vereniging van mede-eigenaars van de hierna genoemde residentie is alhier vertegenwoordigd door haar syndicus de naamloze vennootschap AGENCE HET ZOUTE met zetel te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 105, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0735.977.107, opgericht bij akte verleden voor notaris Ides Viaene te Roeselare op 16 augustus 2019, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatblad van 28 oktober 2019 onder nummer 0142977.

Hier overeenkomstig de statuten vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap IMMO HET ZOUTE met zetel te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 105, ondernemingsnummer 0417.660.422, vast vertegenwoordigd door de heer VANDEN BERGHE Thibault Marie Louise Albert, wonende te 8300 Knokke-Heist, Blinckaertlaan 6, in deze hoedanigheid benoemd in de oprichtingsakte, gepubliceerd zoals voormeld.

BENOEMD tot syndicus van de alhier beschreven residentie ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van 6 mei 2022 en handelend ingevolge beslissing genomen op dezelfde algemene vergadering van 6 mei 2022, waarvan een uittreksel alhier aangehecht blijft.

Hierna samen te noemen “de comparanten” of “de vereniging van mede-eigenaars”.

Hierna te samen genoemd “de comparant”.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, tweede afdeling

In de residentie genaamd **Residentie EDITION ZOUTE** gelegen Oosthoekplein nummer 1, gekadastrerd volgens vorige titel sectie F nummers 472/A en 475/A, met een gezamenlijke oppervlakte van zesentwintig are dertig centiare (26a 30ca), alsook een perceel grond/overdekte waterloop gekend als deel van de ‘Paulusvaart’, openbare waterloop, volgens vorige titel zonder nummer, met een oppervlakte volgens meting van één are zesenvijftig centiare (1a 56ca).

Deze percelen zijn blijkens titel gekend op het kadaster als volgt :

- perceel grond gekadastrerd in de sectie F nummer 7590AP0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweehonderd negenendertig vierkante meter (239m²);
- perceel grond gekadastrerd in de sectie F nummer 7590BP0000 met een oppervlakte van tweeduizend zeshonderd vierenvijftig vierkante meter (2.654m²);
- perceel grond gekadastrerd in de sectie F nummer 7590CP0000 met een oppervlakte van tweeënzeventig vierkante meter (72m²);

en thans ingevolge voorafgaandelijke perceelsidentificatie gekend op het kadaster onder sectie F nummer 7590DP0000 met een totale oppervlakte volgens kadaster van negenentwintig are vijfenzestig centiare (29a 65ca) .

STATUTEN

Zoals voormeld onroerend goed beschreven staat in de statuten betreffende de Residentie EDITION ZOUTE verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 5 juli 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge onder formaliteitsnummer 61-T-12/07/2019-9397 en in de wijzigende en aanvullende basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 mei 2021, overgeschreven

op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge onder formaliteitsnummer 61-T-28/05/2021-07924.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

1. C.M.T., besloten vennootschap, met zetel te 2000 Antwerpen, Tabakvest 87, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0459.932.230, opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap blijkens akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 31 januari 1997, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 26 februari 1997 onder nummer 970226-86, waarvan de statuten meermaals gewijzigd zijn en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Natacha Stoop te Antwerpen op 28 juni 2018, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 juli 2018 onder nummer 0321170.

Eigenaar van de assistentiewoning nummer 38, de buitenunit van warmtepomp nummer 38 en de berging B27 blijkens akte verkoop jegens de naamloze vennootschap GHELAMCO INVEST voor wat betreft de grond en de naamloze vennootschap BRUSSELS URBAN INVEST voor wat betreft de constructies, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 15 juni 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Brugge onder formaliteitsnummer 61-T-24/06/2021-09624.

Eigenaar van de assistentiewoning nummer 39, de buitenunit van warmtepomp nummer 39, de berging B26 en de autostaanplaatsen nummer P10 en P11 blijkens akte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 9 november 2021, overgeschreven alsvoren onder formaliteitsnummer 61-T-16/11/2021-17527.

2. De heer VAN NOTEN Robert Joseph Rodolphe, ongehuwd, geboren te Antwerpen (Wilrijk) op 30 augustus 1955, rijksregisternummer 55.08.30 197-17, wonende te 2900 Schoten, Grote Singel 124.

Eigenaar van assistentiewoning nummer 37, autostaanplaats P15, berging B15 en de buitenunit van warmtepomp nummer 37 blijkens akte verkoop jegens de naamloze vennootschap GHELAMCO INVEST voor wat betreft de grond en de naamloze vennootschap BRUSSELS URBAN INVEST voor wat betreft de constructies, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist, met tussenkomst van notaris Philippe Van Durme te Turnhout, op 9 maart 2021, overgeschreven alsvoren onder formaliteitsnummer 61-T-22/03/2021-04310.

3. De heer FELLER Philippe André Jean, geboren te Messancy op 20 januari 1964, rijksregisternummer 64.01.20 171-95, en zijn echtgenote mevrouw STIÉNON Annick Louise Jeannine Ghislaine, geboren te Charleroi op 13 augustus 1962, rijksregisternummer 62.08.13 132-60, samen wonende te 98000 Monaco, Avenue de Grande Bretagne 47.

Gehuwd te Monaco op 4 november 1998 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan een huwelijkscontract.

Eigenaar van assistentiewoning nummer 35, de buitenunit van warmtepomp nummer 35, de berging B25 en de autostaanplaats nummer P25 blijkens akte verkoop jegens de naamloze vennootschap GHELAMCO INVEST voor wat betreft de grond en de naamloze vennootschap BRUSSELS URBAN INVEST voor wat betreft de constructies, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 7 september 2021, overgeschreven alsvoren onder formaliteitsnummer 61-T-10/09/2021, verbeterd bij akte verleden voor zelfde notaris op 1 april 2022, overgeschreven alsvoren onder formaliteitsnummer 61-T-05/04/2022-05143.

4. De naamloze vennootschap TRANSPORT DEMOLANS, met zetel te 7712 Moeskroen (Herseaux), Avenue Saint-Roch 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister Hainaut, afdeling Tournai (Doornik) met ondernemingsnummer 0439.576.779, BTW-nummer BE439.576.779. Opgericht onder de vorm van een coöperatieve vennootschap op 18 januari 1990, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari

TWEEDE BLAD

daarna, onder nummer 900221-329. Omgezet in een naamloze vennootschap bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Frans Demeulemeester te Zwevegem op 30 maart 1992, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 april daarna, onder nummer 920423-444. Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Steven Vanden Daelen te Zwevegem op 17 april 2018, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 mei daarna, onder nummer 18071675. Op heden Demolans Invest.

Eigenaar van assistentiewoning nummer 34, de buitenunit van warmtepomp nummer 34, berging B45 en de autostaanplaats P9 blijkens akte verkoop jegens de naamloze vennootschap GHELAMCO INVEST voor wat betreft de grond en de naamloze vennootschap BRUSSELS URBAN INVEST voor wat betreft de constructies, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist, met tussenkomst van notaris Joyce De Ketele te Zwevegem, op 6 juli 2021, overgeschreven alsvoren onder formaliteitsnummer 61-T-20/07/2021-11563.

5. "H INVEST" besloten vennootschap, met zetel te 1050 Ixelles, Place Flagey nummer 18, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer BE 0876.089.548, opgericht onder de benaming PEAK INVEST blijkens akte verleden voor notaire Lucas Boels te Saint-Gilles op 13 september 2005, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 september 2005 onder nummer 133270. Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd zijn bij akte verleden voor notaris Anne Rutten te Saint-Gilles op 18 mei 2006, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juni 2006 onder nummer 06099339 en op 3 september 2005, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 september 2006 onder nummer 20341536.

Eigenaar van de commerciële ruimte nummer 2 en de berging 'commerciële ruimte 2' blijkens akte verkoop jegens de naamloze vennootschap GHELAMCO INVEST voor wat betreft de grond en de naamloze vennootschap BRUSSELS URBAN INVEST voor wat betreft de constructies, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist, met tussenkomst van notaris Anne Rutten te Saint-Gilles, op 22 juni 2021, overgeschreven alsvoren onder formaliteitsnummer 61-T-01/07/2021-10139.

6. GHELAMCO INVEST, naamloze vennootschap, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent – afdeling Ieper onder het nummer BTW BE0431.572.596, opgericht als een coöperatieve vennootschap onder de benaming CHRISTAX bij onderhandse akte op 24 juni 1987, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 juli 1987 onder nummer 870731-158, waarvan de statuten meermaals gewijzigd zijn en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Stefaan Laga te Izegem op 30 december 2015, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 januari 2016 onder nummer 0009810,

en

BRUSSELS URBAN INVEST, naamloze vennootschap, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent – afdeling Ieper onder het nummer BTW BE0845.471.695, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene op 20 april 2012, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 7 mei 2012 onder nummer 0084730, waarvan de statuten gewijzigd zijn blijkens akte verleden voor notaris Stefaan Laga te Izegem op 30 december 2015, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 20 januari 2016 onder nummer 0010241,

zijn samen eigenaar van de overige privatieven, de vennootschap GHELAMCO INVEST voor wat betreft de grond en de vennootschap BRUSSELS URBAN INVEST voor wat betreft de constructies. Voorschreven onroerend goed behoort de vennootschap GHELAMCO INVEST, voormeld, toe als volgt :

- de percelen nummers 472/A en 475/A omdat zij ze aankocht jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TORO te Knokke-Heist, blijkens akte verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op 14 september 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 28 september 2011 onder formaliteitsnummer 61-T-28/09/2011-12213.

- het perceel Paulusvaart omdat zij het verkreeg jegens het Autonoom Gemeentebedrijf voor Stadsontwikkeling Knokke-Heist (AGSO) te Knokke-Heist blijkens een akte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 1 april 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge onder formaliteitsnummer 61-T-03/04/2019-04210.

Bij basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 5 juli 2019 heeft de vennootschap GHELAMCO INVEST een recht van opstal toegekend aan de vennootschap BRUSSELS URBAN INVEST voor het oprichten van het gebouw EDITION ZOUTE.

Voor de dertigjarige oorsprong van eigendom wordt verwezen naar de basisakte van het gebouw.

WIJZIGING BASISAKTE

De comparant heeft beslist om volgende wijzigingen door te voeren aan de hierboven vermelde basisakte, onder meer aan de specifieke bepalingen omtrent de uitbating van de assistentiewoningen opgenomen in 'DEEL IIIbis : Bijzonder reglement van mede-eigendom voor assistentiewoningen'.

Eerste beslissing: Aanduiding nieuwe dienstverlener/Exploitant

Gebruikmakende van de mogelijkheid voorzien in artikel 10 heeft de vereniging van mede-eigenaars beslist de Exploitatieovereenkomst met de huidige Exploitant, zijnde EDITION ZOUTE VZW, vertegenwoordigd door CARE@VULPIA NV' voortijdig te beëindigen en een nieuwe Exploitatieovereenkomst af te sluiten met VZW LEIEDAM te 9800 Deinze, Leiedam 36 bus 1, ondernemingsnummer 0541.402.926.

Tweede beslissing: aanvulling van de basisakte en het reglement van mede-eigendom

De vereniging van mede-eigenaars heeft beslist volgende artikelen toe te voegen aan de basisakte en het reglement van mede-eigendom:

- Aan HOOFDSTUK 8 - BESTEMMING van DEEL I. – VOORAFGAANDE UITEENZETTING wordt volgende paragraaf toegevoegd:

Gevolgen van de bijzondere bestemming tot groepen van assistentiewoningen

Teneinde de hoger vermelde bijzondere bestemming te bereiken is elke mede-eigenaar gehouden de genotsrechten die hij in dit gebouwencomplex heeft over te dragen aan een beheersinstantie tegen een marktconforme maandelijks te betalen geldsom dewelke, conform de van kracht zijnde wetgeving, zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Federale Overheidsdienst Financiën. Deze overdracht wordt nader geregeld in een overeenkomst van terbeschikkingstelling die zal worden afgesloten tussen de beheersinstantie en de mede-eigenaar.

- Aan HOOFDSTUK 3 – BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN van DEEL II. – BASISAKTE VAN HET GEBOUW wordt een vierde artikel toegevoegd:

4 - Bijzonder gemeenschappelijke delen in verband met de dienstverlening

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

Er wordt een “beheersinstantie” aangeduid door de bouwheer/opdrachtgever, wiens rechten en plichten in verband met de gemeenschappelijke delen in deze akte vastgelegd worden.

In de gemene delen van het gebouwencomplex zijn er:

**enerzijds ruimten die uitsluitend voorbehouden blijven aan de beheersinstantie: zijnde in de kelderverdieping ‘berging van de exploitant’ en op het gelijkvloers de afsluitbare bureau van de woonassistent;*

Voor de goede gang van zaken is de toegang tot deze ruimten verboden aan de mede-eigenaars (uitgezonderd de leden van de raad van mede-eigendom en beperkt tot de noodzaak voor de uitoefening van hun mandaat);

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

**anderzijds ruimten die gebruikt worden zowel door de beheersinstantie als door de bewoners en/of eigenaars van de assistentiewoningen: in de ondergrondse verdieping: fietsenstalling, bergingen, technische ruimtes, staanplaats Golf Cart, vuilnislokaal, waslokalen, fitnessruimte, wellnessruimte, gangen, liften... en op het gelijkvloers: bar, lobby, onthaal, salon, toiletten, terrassen en tuinen en de gemeenschappelijke ruimte met terras op derde verdiep en gemeenschappelijk terras op het eerste verdiep en dus in feite alle andere gemeenschappelijke delen van het project.*

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

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

Deze delen alsmede hun meubilair en inrichting wordt ter beschikking gesteld aan de beheersinstantie vanaf de voorlopige oplevering. De beheersinstantie kan op zijn beurt deze delen alsmede hun meubilair en inrichting ter beschikking stellen aan een door de beheersinstantie aangeduide derde en dit voor de duur van de aanstelling van de beheersinstantie.

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

Vanaf de voorlopige oplevering staat de vereniging van mede-eigenaars, op hun kosten, in voor wat betreft de bijzondere gemeenschappelijke delen voor collectief gebruik in verband met de dienstverlening: de kosten voor het onderhoud en de kleine herstellingen, de kosten van herinrichting, vernieuwing en andere komen ten laste van de mede-eigenaars., hierbij rekening houdend met de bijzondere verdeelsleutel vastgesteld bij wijzigende basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 mei 2021, voormeld.

Derde beslissing: aanvulling van de bepalingen omtrent de assistentiewoningen

De vereniging van mede-eigenaars heeft beslist de artikelen 2 tot en met 11 van DEEL IIIbis - Bijzonder reglement van mede-eigendom voor assistentiewoningen te schrappen en te vervangen door volgende tekst:

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

Rekening houdend met de bestemming van het complex tot groepen van assistentiewoningen, betekent dit dat het doel van de vereniging verruimd wordt tot aan de bewoners een aangepaste huisvesting leveren, waar zij zelfstandig kunnen wonen; en

dat, wat de ouderenzorg betreft, zij zullen kunnen beschikken over een georganiseerd zorg- en diensten aanbod, waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

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

3. Inschakeling van de beheersinstantie

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

4. Bindend karakter van de diensten

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

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

5. Aanwijzing beheersinstantie

De beheersinstantie, VZW Leiedam, werd aangewezen door de vereniging van mede-eigenaars en waarmee een exploitatieovereenkomst werd afgesloten. Deze exploitatieovereenkomst kan enkel worden gewijzigd mits een beslissing van de algemene vergadering en deze beslissing dient genomen te worden met een vier vijfde meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Deze beheersinstantie verkrijgt de exclusiviteit van de uitbating voor een periode van 15 achtereenvolgende jaren, zulks te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. Deze initiële periode van 15 jaar wordt stilzwijgend verlengd, telkens voor een periode van 5 jaar.

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

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

De overige modaliteiten inzake de verbreking van de exploitatieovereenkomst zullen in deze verder worden uitgewerkt.

Indien de erkenning van de gebouwen, waarvan de beheersinstantie de exclusieve uitbating geniet, wordt ingetrokken ingevolge een duidelijk aantoonbaar of herhaaldelijk wanbeheer van deze laatste, zoals het niet respecteren van de normen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012, heeft de algemene vergadering het recht een nieuwe beheersinstantie aan te stellen. Voormelde opzegtermijn geldt in dit geval niet.

6. Gevolgen van het meezijdig contract met de beheersinstantie

Het meezijdig karakter van het beheerscontract, dat slechts uitgevoerd kan worden wanneer alle mede-eigenaars en alle gebruikers van de privé-gedeelten daarbij aansluiten, heeft tot gevolg dat iedere koper en iedere bewoner door dit contract zal

VIERDE EN LAATSTE BLAD

gebonden zijn, zowel ten opzichte van ieder der andere kopers en gebruikers als ten opzichte van de beheersinstantie zelf, of ten opzichte van de personen die in opdracht van de beheersinstantie de uitvoering van de voorziene prestaties verzekert.

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

7. Bestemming van de kavels

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

Uitgesloten zijn demente of psychisch gestoorde senioren.

De autostaanplaatsen mogen alleen dienen voor het stallen van voertuigen.

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

8. Bezetting van de kavels

De kavels mogen slechts door één of maximaal twee personen bewoond worden, tenzij de beheersinstantie toestemming geeft om hiervan af te wijken.

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

9. Wijze van bewoning van de kavels

De privé-gedeelten moeten op een fatsoenlijke en een behoorlijke wijze bewoond worden. De bewoners zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Het gebruik van een barbecue is verboden op de terrassen en in de gemene delen, behoudens voorafgaandelijk akkoord van de beheersinstantie.

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

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

Huisdieren zijn verboden in de bijzondere gemeenschappelijke delen zoals de fitnessruimte, wellnessruimte en kineruimte.

10. Verhuurdienst voor de kavels

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

Deze dienst staat los van de taak van de syndicus.

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

Op de afgesloten overeenkomsten is de woninghuurwet niet van toepassing.

Onder de taak van de verhuurdienst ressorteren ondermeer het screenen van de kandidaten, het opstellen en afsluiten van verblijfsovereenkomsten, het regelen van waarborgen, het opstellen van plaatsbeschrijvingen, de invordering van de vergoeding, het beheren van de servicekosten, het gerechtelijke incasso van de achterstallen van de verblijfsvergoedingen, het behandelen van mutaties, inbegrepen de opzeg of vernieuwing van de contracten, het sturen van betalingsherinneringen en aanmaningen, het ontvangen van klachten van de bewoners, het voeren van communicatie met de bewoners, het berekenen van de aanpassingen van de verblijfsvergoedingen, het opstellen van afrekeningen (met name de administratieve taken). Dit betekent niet dat de beheersinstantie (exclusief) instaat voor het vinden van een huurder van de assistentiewoningen. Dit is nog steeds de taak van de eigenaar van de private kavel (mogelijks in samenspraak met een makelaar).

11. Middelenverbintenis

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

12. Vergoeding

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

13. Leegstand

Gedurende de duur van de exploitatieovereenkomst en tevens tijdens de hiervoor vermelde opzegperiodes krijgt de beheersinstantie een leegstandsvergoeding voor de leegstaande assistentiewoningen. Deze leegstandsvergoeding wordt vastgesteld op € 9 per dag per leegstaande assistentiewoning. Een assistentiewoning is leegstaand indien er voor deze geen verblijfsovereenkomst is gesloten en er voor deze dus geen servicefee wordt betaald.

Indien de leegstandsvergoeding niet correct zou betaald worden door kan de beheersinstantie de exploitatieovereenkomst onmiddellijk beëindigen en dit zonder enige opzegtermijn.

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

14. Verhuring

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

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

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

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

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

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

Vierde beslissing: creatie bureau van de woonassistent

Om tegemoet te komen aan een correcte werking van de beheersinstantie wordt voorzien in de creatie van een afsluitbare bureau/werkruimte. Deze bureau/werkruimte zal voorzien worden ter hoogte van de receptie en zal blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw, meer bepaald de "bijzonder gemeenschappelijke delen uitsluitend voorbehouden aan de beheersinstanie".

WAARMERKING VAN DE IDENTITEIT KRACHTENS DE HYPOTHEEKWET EN ARTIKELEN 11 EN 12 VAN DE VENTÔSEWET.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijs.

b. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet bevestigt de notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De partij bevestigt de juistheid van deze gegevens.

Slotbepalingen

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al.1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

De comparant verklaart een ontwerp van akte ontvangen te hebben meer dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte.

De bijlagen vormen op fiscaal vlak één ondeelbaar geheel.

Recht op geschriften

De instrumenterende notaris bevestigt ontvangst van betaling van honderd euro ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting door ondergetekende notaris.

Waarvan akte,

Verleden te Knokke-Heist op het kantoor, datum als vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat heeft de comparant getekend met mij notaris.
(Volgen de handtekeningen)

AANGEHECHT(E) STUK(KEN):



Residentie	: EDITION ZOUTE
Adres	: Oosthoekplein 1 8300 Knokke-Heist
Betreft	: Eerste algemene vergadering
Datum vergadering	: 06/05/2022
Plaats vergadering	: Edition Zoute Oosthoekplein 1 8300 Knokke-Heist
Uur vergadering	: 14u

0. Welkom - inleiding - tekenen van de tegenwoordigheidslijst

De aanwezigheidslijst werd opgesteld en zal bewaard worden in de archieven van de syndicus, samen met de verschillende volmachten. De algemene vergadering is geldig samengesteld om te beslissen over al de punten van de agenda gezien het dubbele quorum voorzien door de wet bereikt is.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars: 6 /6

Aantal aanwezige en vertegenwoordigde quotiteiten: 10.000/ 10.000

1. Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering benoemt Dhr. Troch als voorzitter.

2. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

3. Benoeming syndicus + ondertekenen contract

De bouwheer is aanwezig en heeft aan Dhr Th. Vanden Berghe van Agence Het Zoute gevraagd hen te vertegenwoordigen en op te treden als eerste syndicus van residentie Edition Zoute. De syndicus zal zijn beheercontract aan de voorzitter bezorgen ter goedkeuring. De AV gaat hiermee akkoord.

4. Korte uitleg over de wet op de mede-eigendom

De syndicus geeft een korte uitleg over het beheer.

5. Aanstelling van rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht

De AV stelt Dhr. Jo Troch aan als rekencommissaris.

6. Oprichting van raad van mede-eigendom (optioneel) en benoeming leden

De AV benoemt Dhr. Troch, Dhr. Van Noten en Mevr. De Neef als leden van de Raad. Ghelamco zal samen met de Raad een reglement opmaken op welke manier (hoe, wanneer?) de residentie zal worden betreden door aannemers.





7. Beslissing inzake bedrag waarboven mededinging vereist is

De Algemene Vergadering beslist om het bedrag van mededinging te bepalen op € 5.000.00.

8. Vastleggen periode van 15 dagen voor het houden van de algemene vergadering

De basisakte bepaalt dat de Algemene Vergadering jaarlijks moet plaats vinden tussen 01 en 15/06. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord.

9. Afsluiting onderhoudscontracten/ bestaande contracten

De syndicus heeft aan de firma's die de installaties hebben gerealiseerd, hun onderhoudscontracten opgevraagd :

- Voor het onderhoud van de liften zal er een onderhoudscontract worden afgesloten met de firma Coopman.

De liften moeten halfjaarlijks gecontroleerd worden door een onafhankelijk organisme. De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

- Voor de schoonmaak van de gemene delen werd er een offerte opgevraagd bij Conciërge Privé en bij de firma Multiclean. De AV beslist om te werken met Conciërge Privé die de schoonmaakwerken van de gemeenschappelijke delen zal uitvoeren afhankelijk van de noodzaak ervan. Momenteel worden er 4 uren aangerekend, er wordt overeengekomen dat Conciërge Privé bij bijkomende uren de syndicus hiervan op de hoogte stelt. Het contract zal worden meegestuurd met de notulen.

- Voor de keuring van de brandcentrale werd er een onderhoudscontract opgevraagd bij de firma Alertis en bij Benoit Security. De AV beslist om te werken met Benoit Security, er wordt gekozen voor het basiscontract. Er zal met Benoit Security worden besproken welke procedures bij alarm het best worden gevolgd.

- Voor het onderhoud van de sectionaal poort werd er een offerte opgevraagd bij de firma Desmet. Er is geen 24/7 service bij deze firma, bij dringende interventies komen ze binnen de 1 à 2 werkdagen. De AV gaat hiermee akkoord.

- Voor het onderhoud van de automatische schuifdeuren werd er een offerte aangevraagd bij de firma Dormakaba. De AV gaat akkoord met de basisofferte, op halfjaarlijkse basis.

- Er werd een offerte aangevraagd bij Gantner voor de controle van de sloten, onderhoud software, ... Er wordt beslist om navraag te doen bij Gantner om een nieuwe offerte.

- Bij OCB werd een offerte aangevraagd voor de keuring van de elektrische borden. De AV gaat akkoord met deze offerte.

- Aan de firma Develtere werd er een offerte opgevraagd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke warmtepompen. De AV vindt dat deze offerte heel prijzig is, er zal aan een andere firma een tweede offerte worden opgevraagd.

- Bij Vandaele Power werd een offerte aangevraagd voor het onderhoud van de noodgroep. De AV gaat akkoord met deze offerte.

- Bij Télévíc werd een offerte aangevraagd voor de controle van de domotica gemene delen. De AV gaat akkoord met deze offerte.

- Er werd een offerte aangevraagd om de irrigatie na te zien bij de firma Laurens Stragier. De AV gaat akkoord met deze offerte.

- Er werd een offerte aangevraagd om de brandblussers en -haspels te controleren bij de firma Brandbeveiliging. De AV gaat akkoord met deze offerte.





- Bij de firma Vinckier werd een offerte opgevraagd om de gashaard om de twee jaar na te zien. De AV gaat akkoord met deze offerte.
- Aan de firma De Muynck werd een offerte aangevraagd voor het onderhoud van de tuin. De AV gaat akkoord met deze offerte.
- Aan de firma Glow werd een offerte opgevraagd voor het onderhoud van de wellness. De AV gaat akkoord met deze offerte.

10. Verzekering gebouw

De bouwheer heeft een brandverzekering afgesloten bij Allia Services.

Inboedel is niet opgenomen in de verzekering van het gebouw. U dient hiervoor een aparte verzekering te nemen.

11. Bespreking kosten + vaststellen vaste provisie

Er zal een provisie van € 120.000,00 opgevraagd worden om de kosten van de residentie te kunnen betalen. Dit bedrag wordt per trimester opgevraagd; elke mede-eigenaar draagt bij volgens zijn aantal duizendsten. Er volgt een jaarlijkse afrekening.

12. Voorlopige oplevering algemene delen

Er zal een voorlopige oplevering worden opgemaakt, met uitzondering van de delen van de residentie die nog niet opleverbaar zijn, op maandag 11/07/22, om 14u in aanwezigheid van Ghelamco, de syndicus en de leden van de Raad.

13. Ontslag beheers instantie Vulpia en benoeming nieuwe beheers instantie Leidedam en goedkeuring en ondertekening van de exploitatie overeenkomst inclusief haar bijlagen.

De VME heeft beslist om de Exploitatieovereenkomst met Vulpia voortijdig te beëindigen en er werd een nieuwe Exploitatieovereenkomst afgesloten met VZW Leidedam te 9800 Deinze – Leidedam 36 bus 1 met ondernemingsnummer 0541.402.926.

14. Wijzigende basisakte.

Notaris Dusselier heeft een wijzigende basisakte opgemaakt. De VME Edition Zoute gaat akkoord met de wijzigende basisakte.

15. Bespreking RIO

De syndicus heeft het RIO, opgemaakt door Mr. Coppens, samen met de dagorde bezorgd aan de mede-eigenaars, de syndicus heeft hierop geen opmerkingen ontvangen.

De AV gaat akkoord met het RIO.





16. Diverse

- De in-en uitrit wordt gebruikt door mensen die niks te maken hebben met het gebouw, er dient hiervoor een oplossing te worden voorzien. Er wordt gedacht aan een slagboom, verzinkbare paaltjes, enz. Er zal in eerste instantie een bord worden geplaatst met verboden toegang.
- Aan Benoit Security zal gevraagd worden om een offerte op te maken naar veiligheid toe : camerabewaking, enz.
- Ghelamco zal nakijken om bloembakken of dergelijke te plaatsen op het terras van de pizzeria evenals meubilair.
- Er wordt gevraagd om in de fitness schermen te plaatsen en eventueel extra toestellen. Ghelamco zal dit nakijken.

De syndicus



Eensluidend verklaard

C

D

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 02/03/2023, repertorium 2023/0317

Blad(en): 9 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUGGE op drie maart tweeduizend drieëntwintig (03-03-2023)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0005164

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 02/03/2023, repertorium 2023/0317

Blad(en): 4 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUGGE op drie maart tweeduizend drieëntwintig (03-03-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000858

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 02/03/2023, repertorium 2023/0317

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid BRUGGE

Drie maart tweeduizend drieëntwintig (03-03-2023)

Ref. : 61-T-03/03/2023-03096

Bedrag: tweehonderd veertig euro (€ 240,00)

Totaal	€ 240,00
Forfaitaire retributie overschrijving	€ 240,00

De hypotheekbewaarder