

2013  
Rep. Nr. 14193

**Statuten van de "RESIDENTIE FERRARIS"  
te 9600 Ronse, Frédéric Bruneellaan 38-40**

Ten jare tweeduizend dertien.

Op vijf december.

Voor Ons, Meester **MARKEY Erwin**, Notaris te Ronse.

ZIJN VERSCHENEN

STATUTEN

1) De naamloze vennootschap "**NEMADECO**", met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Kapellestraat 117, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0443.812.711, BTW-nummer BE 0443.812.711, Rechtbank van Koophandel te Brugge.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Van Hove Edgard te Brugge op 2 april 1991, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 april 1991 onder nummer 19910424-692, waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor Notaris Van Hove Pierre te Brugge op 29 januari 2010, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 2010 onder nummer 10029374, niet meer gewijzigd sedertdien, aldus verklaard.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 13 van haar statuten, door:

- **BEKE Luc**, nationaal nummer 68.05.07-211.72, wonende te 8020 Oostkamp, Legeweg 157/C; en

- **WILMS Stany**, nationaal nummer 83.02.03-049.66, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem, De Heide 9,

**BEKE Luc** werd benoemd tot bestuurder bij besluit van de bijzondere algemene vergadering de dato 19 november 2009, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 december 2009 onder nummer 09174426 en tot gedelegeerd-bestuurder bij besluit van de Raad van Bestuur de dato 29 januari 2010, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 2010 onder nummer 10029374.

**WILMS Stany** werd benoemd tot bestuurder en gedelegeerd-bestuurder bij gezegde besluiten van de buitengewone algemene vergadering en Raad van Bestuur de dato 29 januari 2010, bekendgemaakt als gezegd.

Hierna genoemd "de grondeigenaar"; en

2) De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**FLANDERS BUILDING SOLUTIONS**", met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Kapellestraat 117, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0463.669.896, BTW-nummer BE 0463.669.896, Rechtbank van Koophandel te Brugge.

Opgericht onder de naam "**B.V.B.A. WYCKAERT CONSULT**" bij akte verleden voor Notaris Proot Françoise te Brugge op 22 juni 1998, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 juli 1998 onder nummer 980709-310, waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd en voor het

eerste  
blad



laatst, houdende andere andere wijziging in huidige naam, bij akte verleden voor Notaris Fieuws Steven te Brugge op 29 april 2011, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 mei 2011 onder nummer 11075002, niet meer gewijzigd sedertdien, en waarvan de zetel werd verplaatst naar huidige bij besluit van de bijzondere algemene vergadering de dato 2 maart 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 april 2012 onder nummer 12078246.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 22 van haar statuten, door haar niet-statutaire zaakvoerders :

- BEKE Luc; en
- WILMS Stany, beide voornoemd.

Beide benoemd bij gezegde statutenwijziging verleden voor Notaris Fieuws Steven op 29 april 2011, bekendgemaakt als gezegd.

Hierna genoemd "de promotor".

Partijen sub 1) en 2) hierna samen genoemd "de partijen".

Die Ons, Notaris, verzoeken te acteren wat volgt :

#### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

#### STAD RONSE - TWEEDE AFDELING

1) Een perceel grond, Frédéric Bruneellaan, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie D nummer 762/N, met een oppervlakte van twee aren éénentachtig centiaren en met een kadastraal inkomen van 3,00 euro;

2) Een perceel grond, Coupl'Voie, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger sectie D nummer 762/S en volgens titel sectie D deel van nummer 762/P, met een oppervlakte volgens kadastrale legger van vijftien aren twee centiaren en met een kadastraal inkomen van 17,00 euro.

#### EIGENDOMSOORSPRONG

De grond behoort de grondeigenaar toe om deze aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap "EURO S.C." bij akte verleden voor instrumenterende Notaris op 8 april 2013, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 12 april 2013 onder nummer 69-T-12/04/2013-04427.

De grond behoorde de naamloze vennootschap "EURO S.C." toe:

- deels om deze aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap "BOUW TANGHE-OTTEVAERE" te Harelbeke bij akte verleden voor instrumenterende Notaris, met tussenkomst van Notaris Peers Xavier te Harelbeke, op 23 maart 1995, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 27 maart 1995 boek 11869 nummer 25.

Dit deel behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan 30 jaar voor heden toe aan Vanderkoille Elisa, echtgenote Vanden Eede Ephrem, te Ronse.

Vanderkoille Elisa is overleden te Ronse op 8 maart 1985. Haar nalatenschap is vervallen aan haar dochter, Van Den Eede

Nicole, echtgenote Baumann Josef, te Rümlang (Zwitserland), voor de geheelheid volle eigendom, ingevolge de wet.

Bij akte verleden voor Notaris Peers Xavier te Harelbeke, met tussenkomst van Notaris Flamant Philippe te Ronse op 16 juni 1993, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 20 juli 1993 boek 11501 nummer 1, heeft Van Den Eede Nicole dit deel verkocht aan de naamloze vennootschap "BOUW TANGHE-OTTEVAERE".

- deels om deze onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben jegens Letellier Francine, echtgenote Willock Etienne, te Ukkel, bij akte verleden voor Notaris Henrist Philippe te Ronse, vervangende Notaris Wierinck Herman te Ronse, met tussenkomst van Notaris Moulin Georges te Elsene, op 27 januari 1992, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 14 februari 1992 boek 11126 nummer 5.

Dit deel behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan 30 jaar voor heden toe aan Letellier Francine.

tweede  
blad

#### STATUTEN

##### 1. Voorafgaande uiteenzetting

De promotor zal op voorschreven goed een appartementsgebouw oprichten, begrijpende een totaal van 27 appartementen, 27 bergingen, 12 parkeerplaatsen en 12 garages, met het oog op verkoop.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

De partijen verklaren het goed te willen plaatsen onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom en zo de juridische verdeling van het goed tot stand te brengen zodat het goed verdeeld wordt op grond van de aangehechte plannen :

- enerzijds, in privatieve delen, genoemd «appartement», «duplex-appartement», «berging», «garage», of «autostaanplaats», die de exclusieve eigendom zijn van iedere eigenaar;

- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en onverdeelde eigendom zijn van alle mede-eigenaars. Zij zijn verdeeld in 10.000/10.000sten, onverdeeld verbonden als onafscheidbaar accessorium van de privatieve delen.

Deze verklaring heeft als gevolg dat privatieve kavels worden gecreëerd die juridisch onderscheiden goederen vormen waarop zakelijke rechten kunnen gevestigd worden en die vatbaar zijn voor overdrachten, onder levenden of wegens overlijden, en allerlei andere overeenkomsten.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de



mede-eigendom zoals hierna aangegeven. Zij behoren bijgevolg niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De akten die enkel betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen worden uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Iedere minnelijke of gerechtelijke vervreemding of iedere vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot een private kavel brengt niet alleen vervreemding of verzwaring van de private eigendom mee maar ook van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat hieraan onafscheidbaar is verbonden.

## 2. Beschrijving van het goed

### STAD RONSE - TWEEDE AFDELING

Een appartementsgebouw met aanhorigheden op en met grond, Frédéric Bruneellaan, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie D nummers 762/N en 762/S, met een oppervlakte van zeventien aren drieëntachtig centiaren.

## 3. Stedenbouw

A. De stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de residentie werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 17 december 2012 met gemeentelijk dossiernummer B/2012/11094 en energieprestatiedossiernummer 45041-G-2012/176.

De voorwaarden van de vergunning zijn als volgt :

"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/12/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de VERGUNNING af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1) De werken kunnen slechts aanvangen:

a) nadat de lijnrichting ter plaatse is aangeduid door de zorgen van de technische dienst van de stad Ronse (tel.:055/23.27.62).

b) nadat de aansluiting van het private rioleringsstelsel op de openbare riolering en de eventuele plaatsing van een IBA werd aangevraagd bij TMVW - Aquafoon - 078/35.35.99. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.

c) nadat de samenstelling van het private rioleringsstelsel en de wijze van aansluiting werden nagezien en goedgekeurd door de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).

d) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze

staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.

e) nadat het eventueel verlagen van de boordsteen, het eventueel aanpassen van het voetpad, het eventueel overwelfen van de open gracht en het eventueel verharderen van de groenzone werd aangevraagd bij de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.59). De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.

f) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen. (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.

2) Bij inname van het openbare domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient door de vergunninghouder of zijn aannemer bij het stadsbestuur (dienst Wonen en Bouwen) de nodige aangifte gedaan te worden met betrekking tot de retributie, vastgelegd in de Gemeenteraadsbeslissing dd. 17.11.2008 en contact opgenomen met de dienst mobiliteit ([mobiliteit@ronse.be](mailto:mobiliteit@ronse.be) of 055/232.753).

Deze aanvraag dient ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken ingediend te worden.

3) Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250m<sup>3</sup>) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo). Hier dient een attest bekomen te worden.

4) Wanneer uit de bodem verontreinigde grond wordt uitgegraven, moet een melding gedaan worden bij OVAM.

5) De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 09.10.2012 van de stedelijke brandweerdienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen strikt nageleefd te worden.

6) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 11.12.2012 van de Gecoro, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen strikt nageleefd te worden; meer bepaald dient het dak van de garages achterop het perceel uitgevoerd te worden als groendak.

7) De bepalingen van het advies dd. 12.11.2012 van de stedelijke technische dienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen strikt nageleefd te worden. Met name:

- De RWA en DWA leidingen moeten ter hoogte van de rooilijn worden samengevoegd;
- Voor de buffering van de asfaltverharding dient een minimum van 10m<sup>3</sup> opvang te worden voorzien;
- Het gebufferde water dient a rato van 10l/sec/ha vertraagd te worden afgevoerd.
- Er moet binnen het private rioleringsstelsel een septische put worden voorzien.

8) Het algemeen private rioleringsstelsel en bijhorende voorzieningen voor aansluiting op de openbare riolering dient rekening te houden met volgende elementen:

derde  
blad

*[Handwritten signature]*



- Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.

- Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater afkomstig van de dakoppervlakken. De inhoud van de hemelwaterput bedraagt, cfr. de stedelijke verordening inzake hemelwater, bij een dakoppervlakte < 200m<sup>2</sup> 1000 liter/gestarte 20m. Het opgevangen water dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.

- Er dient een voorzuivering via een septsiche put voorzien te worden.

- Er dient een opvangreservoir voorzien te worden voor het hemelwater van de verharde oppervlakken.

- De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.

- Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0,50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.

- Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.

- De specifieke voorwaarden van de technische dienst van de stad Ronse inzake de uitrusting en de voorzieningen van het algemene private rioleringsstelsel en de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel zijn, eventueel na overleg, van toepassing.

9) Het algemeen private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een keuring heeft plaatsgevonden. Sinds 1 juli 2011 is immers een keuring van de private waterafvoer verplicht vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein. Deze stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op één van deze gevallen en er moet bijgevolg voor uw woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren. In de brochure in bijlage vindt u meer informatie hierover (wie voert de keuring uit, wat wordt gekeurd en hoe verloopt de keuring).

10) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake "de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen" strikt na te leven. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder [www.gaselwest.be](http://www.gaselwest.be).

11) De fundering van de nieuw op te richten voorgevel (ter hoogte van de rooilijn) en van de nieuwe gemeenschappelijke zijgevelmuren van het hoogebouw dienen min. 2m onder het niveau van het plaatselijk voetpad aangelegd te worden.

12) Het peil van de dorpels van zowel deuren als poorten op het gelijkvloers van de voorgevel mag niet meer dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het bestaande maaiveld of het plaatselijk voetpad uitsteken.

13) De gevel mag niet uitspringen buiten de rooi- en bouwlijn van de Frédéric Bruneellaan.

14) De maximale hellingsgraad van de oprit naar de garages moet beperkt worden tot 4%.

15) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

16) Alle bouwmaterialen en puin dienen onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

17) In de niet rechtstreeks verluchtbare ruimten mogen geen warmwatertoestellen op basis van een vlam geplaatst worden indien er geen goede luchttoevoer voor de verbranding en een volwaardige afvoerbuis voor de verbrandingsgassen kan gerealiseerd worden (indien in dergelijke ruimte toch een voorziening moet geplaatst worden voor de warmwatervoorziening dient gebruik gemaakt te worden van een elektrische boiler).

18) Overeenkomstig het decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet de woning uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

19) busnummers/adressen

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen (straat en busnummers).

Volgende nummers kunnen toegekend worden:

	Nummering appartementengebouw Frédéric Bruneellaan - Flanders Building Solutions	
	<u>Inkom straatzijde</u> Nr. 38	<u>Inkom achterzijde</u> Nr. 40
Gelijkvloers	App. 2 - 0001 App. 1 - 0002 App. 3 - 0003	App. 6 - 0001 App. 5 - 0002 App. 4 - 0003
Verdiep 1	App. 9 - 0101 App. 8 - 0102 App. 7 - 0103	App. 12 - 0101 App. 11 - 0102 App. 10 - 0103
Verdiep 2	App. 15 - 0201 App. 14 - 0202 App. 13 - 0203	App. 18 - 0201 App. 17 - 0202 App. 16 - 0203
Verdiep 3	App. 21 - 0301 App. 20 - 0302 App. 19 - 0303	App. 24 - 0301 App. 23 - 0302 App. 22 - 0303
Verdiep 4	App. 25 - 0401	App. 27 - 0401 App. 26 - 0402

De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle (door Huisvesting) werd doorgevoerd

vierde  
blad



ter plaatse (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld (door de dienst Stedenbouw) dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen.

De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het oprichten van de meergezinswoning) contact op te nemen met de dienst Wonen en Bouwen.

20) De voorzieningen voor de postbedeling, voor de appartementen met ingang langs de achterzijde van het gebouw (nr 40), dienen te worden voorzien langs de straatzijde (Frédéric Bruneellaan). Indien de hiervoor gebruikt constructie vergunningsplichtig zou zijn, dient een bijkomende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden ingediend.

21) De afmetingen van de deuropeningen van de gemeenschappelijke ruimten dienen in ruwbouwmaat voldoende breed te zijn om bij verdere afwerking van het gebouw te blijven voldoen aan de voorwaarden van de wetgeving met betrekking tot de integrale toegankelijkheid.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.“.

B. De wijzigende stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de residentie werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 9 september 2013 met gemeentelijk dossiernummer B/2013/11283.

De voorwaarden van de vergunning zijn als volgt :

“BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/09/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de VERGUNNING af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1) De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 29.08.2013 van de stedelijke brandweerdienst maken integraal deel uit van deze vergunning. De gevraagde wijziging vereist geen bijkomende brandveiligheidsmaatregelen. Het advies RO220-01 blijft van toepassing

2) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 12.11.2012 van de stedelijke technische dienst, blijven integraal van toepassing



3) De voorwaarden die werden opgelegd naar aanleiding van het vergunningsbesluit dd. 17.12.2012 blijven eveneens van toepassing.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn."

C. De instrumenterende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad waar het goed gelegen is op 4 april 2013 :

1° dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van het stedenbouwkundig attest de dato 24 september 1991 voor het bouwen van een appartementsgebouw en bouwen van een bureel/handelsruimte, de stedenbouwkundige vergunning de dato 15 oktober 2001 voor het bouwen van een meergezinswoning met garages (vervallen), de verkavelingsvergunning de dato 4 januari 1966 (vervallen) en de stedenbouwkundige vergunning de dato 17 december 2012 voor het bouwen van een meergezinswoning (27 woonentiteiten);

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens het stedenbouwkundig uittreksel, woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is;

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

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht;

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens het artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

Gezegd stedenbouwkundig uittreksel vermeldt onder meer :

"Het goed is gelegen langs een gemeenteweg waarvoor een rooilijnplan werd goedgekeurd - voor verdere inlichtingen kan u zich wenden tot de Technische Dienst van de stad Ronse, Grote Markt 12, 9600 Ronse, tel. 055/23.27.62, [tekenbureau@ronse.be](mailto:tekenbureau@ronse.be)".

#### 4. Overstromingsgebieden

Overeenkomstig artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landsverzekeringsovereenkomst, verklaart instrumenterende Notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten ([vijfde  
blad](http://www.geo-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

8  
69



vlaanderen.be), dat naar zijn weten het goed zich niet bevindt in een risicozone voor overstroming.

De verkoper informeert de koper, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten (www.geo-vlaanderen.be), dat het goed zich evenmin bevindt in een afgebakend overstromingsgebied, een afgebakende oeverzone, een "mogelijk overstromingsgevoelig" gebied, een "van nature overstroombaar gebied (NOG)" of een "recent overstroomd gebied (ROG)".

#### 5. Toelating tot bouwen

Met het oog op het oprichten van de "RESIDENTIE FERRARIS" door de promotor verklaart de grondeigenaar toelating te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op voormeld goed de "RESIDENTIE FERRARIS" op te richten en werken uit te voeren volgens de door de overheid gegeven toelatingen, zonder betaling van de minste vergoeding.

#### Voorwaarden

1. Voormelde toelating tot bouwen is toegestaan en aanvaard met het oog op de verwezenlijking van de "RESIDENTIE FERRARIS" voor de duur zoals vermeld in de hierna volgende verzaking aan het recht van natrekking.

2. Alle kosten, belastingen en taksen, van welke aard ook, waartoe het oprichten en het vervreemden van de nieuwe gebouwen en de uitvoering der werken aanleiding zouden geven zijn uitsluitend ten laste van de promotor.

3. De voormelde toelating tot bouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, voor wat betreft het oprichten van gebouwen of het uitvoeren van werken, daar de risico's uitsluitend door de promotor dienen gedragen te worden. Alle betwistingen die omtrent deze werken mochten ontstaan, van welke aard ook, moeten door de promotor op haar kosten en risico's worden beslecht zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de grondeigenaar, zelfs indien de betwisting of veroordeling ook op de grondeigenaar slaat in haar hoedanigheid van eigenares van de grond.

#### VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

De grondeigenaar verklaart zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat haar toebehoort ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, voor wat betreft de gebouwen en werken welke de promotor zal oprichten en uitvoeren op voormeld goed.

#### Voorwaarden

1. Deze verzaking aan het recht van natrekking is toegestaan en aanvaard voor een duur van vijf (5) jaar vanaf heden.

Ingeval van falings van of vereffening van de promotor of ingeval van uitvoerend beslag op het bouwproject tegen de promotor of haar rechtsopvolgers vóór het verstrijken van die termijn zal de grondeigenaar, binnen de 3 maanden nadat zij

door de curator, de vereffenaar of de schuldeiser daartoe werd verzocht :

- ofwel beslissen dat door de faling of door de vereffening of door het uitvoerend beslag de verzaking aan het recht van natrekking van rechtswege een einde neemt en dat de gebouwen die reeds opgericht werden en nog niet verkocht zijn, van rechtswege haar eigendom worden, zonder vergoeding;

- ofwel beslissen tegen welke voorwaarden dat de curator, de vereffenaar of de vervolgende schuldeisers de nog niet verkochte grondaandelen in de "RESIDENTIE FERRARIS" kunnen aankopen.

2. Voor de verdere voorwaarden wordt verwezen naar de wetteksten inzake de verzaking aan het recht van natrekking en het recht van opstal.

#### 6. Bodemdecreet

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

De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 1 maart 2013, 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 met melding van de overdracht.

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

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

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

De grondeigenaar verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot voormelde onroerende goederen verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's

zesde  
blad

*Handwritten signature*



van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

De Notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

<p><b>STATUTEN VAN HET GEBOUW</b>  <b>(basisakte + reglement van mede-eigendom)</b></p>
---

Thans verklaren de partijen dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen, bergingen, parkeerplaatsen en garages waaruit het complex is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

De partijen verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het complex vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

**BENAMING VAN DE RESIDENTIE**

Het complex krijgt de naam "RESIDENTIE FERRARIS".

**RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING**

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

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Ferraris, Frédéric Bruneellaan 38-40 te Ronse". Zij heeft haar zetel in het gebouw Frédéric Bruneellaan 40 te 9600 Ronse.

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

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

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden

ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

#### AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na te zijn ondertekend door de partijen en Ons, Notaris:

1. de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 17 december 2012 met gemeentelijk dossiernummer B/2012/11094;

2. de goedgekeurde plannen van het gebouw opgesteld door DELEU Koen, architect voor de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "ARCHITECTENVENNOOTSCHAP LINK" met zetel te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 714, op 11 september 2012, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 17 december 2012, genummerd en respectievelijk voorstellend :

- blad 1/4: fundering/riolering & kelder, gelijkvloers, verdieping 1&2;

- blad 2/4: verdieping 3,4,5 & dakenplan;

- blad 3/4: doorsnedes;

- blad 4/4: ligging, situering, omgeving, inplanting, gevels, terreinprofielen.

3. de wijzigende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 9 september 2013 met gemeente dossiernummer B/2013/11283.

4. het goedgekeurde plan van het gebouw opgesteld door DELEU Koen, architect voor de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "ARCHITECTENVENNOOTSCHAP LINK", goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 9 september 2013, voorstellend :

Aanvraag tot het uitbreiden van de kelder van een reeds vergund appartementsgebouw met 27 woongelegenheden, 12 garages, 12 parkings (vergund in zitting van 17/12/2012).

Deze plannen zijn aanwijzend. Een verschil van vijf procent (5 %) tussen de maten voorkomend op de plannen en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door de partijen.

Alle plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

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

Deze stedenbouwkundige vergunning en plannen worden ondertekend door de partijen en Ons, Notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. De plannen worden evenwel

zevende  
blad

*[Handwritten signature]*



niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden.

#### **GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN**

De promotor verklaart zich het recht voor te behouden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

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

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

3. twee of meerdere privaatieve kavels samen te voegen;

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

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

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

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

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

#### **MANDAAT**

1) De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de promotor, 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 om, zo hij dit wenst, de eerste verzekeringspolissen die vereist zijn door de statuten af te sluiten.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de promotor om, zo hij dit wenst, onder-

houdscontracten af te sluiten inzake de lasten waarvan sprake in het reglement van mede-eigendom.

De toekomstige mede-eigenaars geven tenslotte onherroepelijk volmacht aan de promotor om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie van de gemeenschappelijke delen, aan de erfdiensbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten, en geven eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling van de eenheden, of andere fracties in de gemeenschappelijke delen, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

De verkrijgers van de privatieve kavels geven onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde voor hen en in hun naam, voor zover zulks nodig zou zijn, alle overeenkomsten te ondertekenen met betrekking tot de rechten welke de promotor zich blijkens onderhavige akte voorbehouden heeft.

Indien de openbare distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een elektriciteitscabine en/of gasomvormings- of verdelingspost, of in of op de eigendom een lokaal wenst te benutten, zal de promotor in haar naam en in naam van alle huidige en toekomstige eigenaars van kavels, ten welke titel ook, alle voorwaarden daartoe bedingen en alle mogelijke akten ondertekenen.

Alle huidige en toekomstige eigenaars geven haar daartoe onherroepelijk mandaat.

Het voormelde lokaal behoort alsdan tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw zonder dat de distributiemaatschappij moet tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot aankoop van welkdanig recht ook, zal de promotor in eigen voordeel de prijs daarvan ontvangen zonder vergoeding of verrekening met wie ook.

Deze onherroepelijke volmachten gelden tot bij de definitieve oplevering van alle gemeenschappelijke delen, doch minstens tot bij de notariële verkoop van het laatste privaatief dat aan de promotor toebehoort, en voor wat de hierboven vermelde voorbehouden rechten betreft, zolang de promotor zich op deze voorbehouden rechten kan beroepen.

Ingeval de promotor alle of een deel van voormelde voorbehouden rechten zou overdragen aan een derde, zal deze derde eveneens deze onherroepelijke volmachten kunnen inroepen voor wat betreft de ondertekening van alle overeenkomsten met betrekking tot de voorbehouden rechten, net zoals de promotor dit zou kunnen doen.

2) De partijen verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- De Heer BEKE Luc, wonende te 8020 Oostkamp, Legeweg 157/C;

- De Heer WILMS Stany, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem, De Heide 9;

achtste  
blad



- De Heer BERTON Filip, wonende te 1180 Ukkel, Roberts-Jonesstraat 16;
- Mevrouw TACK Jessica, wonende te 9600 Ronse, Abeelstraat 24;
- Mevrouw DHOOGHE Séverine, wonende te 9600 Ronse, Oudstrijderslaan 3 bus 0705;
- Mevrouw MARKEY Anne-Marie, wonende te 9000 Gent, Kouter 7A bus 304;
- Mevrouw KORTLEVEN Anne-Lise, wonende te 7880 Vloesberg, rue de la Crête 8B;
- Mevrouw BOUCHE Caroline, wonende te 9600 Ronse, Deurnestraat 309.
- Mevrouw DE COKER Klara, wonende te 9680 Maarkedal (Etikhove), Weitstraat 2.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

.Te verkopen en/of te verhuren, het geheel of een deel van de privatieve delen van het volledig gebouw, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen.

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.

Onderhavige statuten en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Het verkopen, verhuren of vestigen van een recht van opstal met de elektriciteitsmaatschappij betreffende de ruimte voorzien voor de hoogspanningscabine.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder 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 randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.



Van de kopers, toewijzingen en andere, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

negende  
blad

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

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

3) De partijen verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- De Heer BEKE Luc, wonende te 8020 Oostkamp, Legeweg 157/C;

- De Heer WILMS Stany, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem, De Heide 9;

- De Heer BERTON Filip, wonende te 1180 Ukkel, Roberts-Jonesstraat 16;

- Mevrouw TACK Jessica, wonende te 9600 Ronse, Abeelstraat 24;

- Mevrouw DHOOGHE Séverine, wonende te 9600 Ronse, Oudstrijderslaan 3 bus 0705;

- Mevrouw MARKEY Anne-Marie, wonende te 9000 Gent, Kouter 7A bus 304;

- Mevrouw KORTLEVEN Anne-Lise, wonende te 7880 Vloesberg, rue de la Crête 8B;

- Mevrouw BOUCHE Caroline, wonende te 9600 Ronse, Deurnestraat 309.

- Mevrouw DE COKER Klara, wonende te 9680 Maarkedal (Etikhove), Weitstraat 2.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Het geheel of een deel van de van de privatieve delen van het volledige appartementsgebouw, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen, in één of meer op elkaar volgende akten ten gunste van de bank met hypotheek te bezwaren of een volmacht tot hypotheken te tekenen teneinde de terugbetaling te waarborgen van alle bedragen die de lastgeefsters, hetzij



alleen hetzij met derden, aan de bank verschuldigd zou zijn uit hoofde van alle bankverrichtingen of alle bankdiensten, afgesloten of af te sluiten, of uit hoofde van alle borgstellingen of persoonlijke zekerheden ondertekend of te ondertekenen door de lastgeefster.

Daartoe dragen de lastgeefsters de lasthebbers op, desgevallend de verbintenissen van de lastgeefsters bij authentieke akte te doen vaststellen, namelijk de sluiting van contracten van kredietopening, de intrestvoeten, de termen en voorwaarden die genoemde contracten regeren;

Daarnaast dragen de lastgeefsters de lasthebbers op desgevallend de eigendomsorsprong vast te stellen, alle verklaringen te doen betreffende de hypothecaire toestand van de goederen en woonplaats te kiezen.

Deze opsomming is niet beperkend. De lasthebbers hebben de macht om het even welke andere bedingen en voorwaarden te bepalen die zij geschikt zouden oordelen, onder meer de afwijking van artikel 1563 van het Gerechdelijk Wetboek, en daartoe alle akten te tekenen.

## **HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL**

#### **STAD RONSE - TWEDE AFDELING**

Een appartementsgebouw met aanhorigheden op en met grond, Frédéric Bruneellaan, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie D nummers 762/N en 762/S, met een oppervlakte van zeventien aren drieëntachtig centiaren.

### **AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS**

#### **Artikel 1. Omschrijving begrip kavels**

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

#### **A) In het appartementsgebouw**

In het appartementsgebouw bevinden zich 27 appartementen en 27 bergingen, als volgt :

- In de kelderverdieping bevinden zich de bergingen "berg.01" tot en met "berg.27";
- Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich de appartementen "App.01" tot en met "App.06";
- Op de eerste verdieping bevinden zich de appartementen "App.07" tot en met "App.12";
- op de tweede verdieping bevinden zich de appartementen "App.13" tot en met "App.18";
- op de derde verdieping bevinden zich de appartementen "App.21" tot en met "App.23";
- op de derde en vierde verdieping bevinden zich de duplex-appartementen "App.19", "App.20" en "App.24"; en
- op de vierde en vijfde verdieping bevinden zich de appartementen "App.25" tot en met "App.27".

**B) Achter het gebouw**

Achter het gebouwen bevinden zich 12 niet-overdekte parkeerplaatsen "P.01" tot en met "P.12" en 12 garages "G.01" tot en met "G.12".

**Artikel 2. Opsomming privatieve kavels****A) In het appartementgebouw****I. In de kelderverdieping**

1. de berging "berg.01", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
2. de berging "berg.02", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
3. de berging "berg.03", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
4. de berging "berg.04", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
5. de berging "berg.05", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
6. de berging "berg.06", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
7. de berging "berg.07", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
8. de berging "berg.08", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
9. de berging "berg.09", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
10. de berging "berg.10", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
11. de berging "berg.11", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
12. de berging "berg.12", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
13. de berging "berg.13", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
14. de berging "berg.14", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
15. de berging "berg.15", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
16. de berging "berg.16", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
17. de berging "berg.17", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
18. de berging "berg.18", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
19. de berging "berg.19", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
20. de berging "berg.20", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
21. de berging "berg.21", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.
22. de berging "berg.22", omvattende :

tiende  
blad

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



de eigenlijke berging met toegangsdeur.

23. de berging "berg.23", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.

24. de berging "berg.24", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.

25. de berging "berg.25", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.

26. de berging "berg.26", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.

27. de berging "berg.27", omvattende :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur.

II. Op de gelijkvloerse verdieping :

1. het appartement "App.01", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0002, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : vestiaire, leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras en de aanpalende tuin, nachthal, badkamer, berging, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras en de aanpalende tuin.

2. het appartement "App.02", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0001, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, berging, vestiaire, leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras en de aanpalende tuin, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras en slaapkamer 2 met toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras en de aanpalende tuin.

3. het appartement "App.03", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0003, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, wc, berging, leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras en de aanpalende tuin;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras en de aanpalende tuin.

4. het appartement "App.04", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0003, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, vestiaire, leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras en de aanpalende tuin, berging, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot de aanpalende tuin en slaapkamer 2 met toegang tot de aanpalende tuin en badkamer;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras en de aanpalende tuin.

5. het appartement "App.05", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0002, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging 1, vestiaire, leefruimte met keuken en toegang tot het

aanpalend terras en de aanpalende tuin, berging 2, badkamer, wc, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras en slaapkamer 2 met toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras en de aanpalende tuin.

6. het appartement "App.06", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0001, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, slaapkamer 1 met toegang tot de aanpalende tuin, wc, slaapkamer 2 met toegang tot de aanpalende tuin, badkamer, vestiaire, berging, leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras en de aanpalende tuin;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras en de aanpalende tuin.

## II. Op de eerste verdieping :

1. het appartement "App.07", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0103, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, slaapkamer 1, wc, slaapkamer 2, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

2. het appartement "App.08", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0102, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, berging, badkamer, vestiaire, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras, slaapkamer 2 met toegang tot het aanpalend terras en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

3. het appartement "App.09", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0101, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

4. het appartement "App.10", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0103, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

5. het appartement "App.11", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0102, omfattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging 1, vestiaire, badkamer, wc, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras, slaapkamer 2 met toegang tot het aanpalend terras, berging 2 en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

elfde  
blad



6. het appartement "App.12", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0101, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc, slaapkamer 3, badkamer, vestiaire, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

III. Op de tweede verdieping :

1. het appartement "App.13", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0203, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, slaapkamer 1, wc, slaapkamer 2, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

2. het appartement "App.14", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0202, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, berging, badkamer, vestiaire, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras, slaapkamer 2 met toegang tot het aanpalend terras en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

3. het appartement "App.15", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0201, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

4. het appartement "App.16", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0203, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

5. het appartement "App.17", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0202, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging 1, vestiaire, badkamer, wc, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras, slaapkamer 2 met toegang tot het aanpalend terras, berging 2 en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

6. het appartement "App.18", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0201, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc, slaapkamer 3, badkamer, vestiaire, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

**IV. Op de derde verdieping :**

1. het appartement "App.21", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0301, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

2. het appartement "App.22", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0303, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, vestiaire, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

3. het appartement "App.23", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0302, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging 1, vestiaire, badkamer, wc, slaapkamer 1 met toegang tot het aanpalend terras, slaapkamer 2 met toegang tot het aanpalend terras, berging 2 en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

**V. Op de derde en vierde verdieping :**

1. het duplex-appartement "App.19", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0303, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

- op de derde verdieping : inkom met trap leidende naar de vierde verdieping, badkamer, wc, berging, vestiaire en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

- op de vierde verdieping : berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

2. het duplex-appartement "App.20", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0302, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

- op de derde verdieping : inkom met trap leidende naar de vierde verdieping, wc, vestiaire, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

- op de vierde verdieping : badkamer, slaapkamer 1 met dressing en slaapkamer 2 met berging;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

3. het duplex-appartement "App.24", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0301, omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

- op de derde verdieping : inkom met trap leidende naar de vierde verdieping, slaapkamer 1, badkamer, wc, slaapkamer 2, vestiaire, berging en leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

- op de vierde verdieping : slaapkamer 3 en berging

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

twaaifde  
blad



**VI. Op de vierde en vijfde verdieping :**

1. het duplex-appartement "App.25", Frédéric Bruneellaan 38 bus 0401, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
- op de vierde verdieping : inkom, vestiaire, eetruimte met keuken, sas met trap leidende naar de vijfde verdieping, berging, wc en zitruimte met toegang tot het aanpalend terras;
  - op de vijfde verdieping : badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

2. het duplex-appartement "App.26", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0402, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
- op de vierde verdieping : inkom, vestiaire, slaapkamer, berging, wc, leefruimte met keuken en trap leidende naar de vijfde verdieping en met toegang tot het aanpalend terras;
  - op de vijfde verdieping : slaapkamer, badkamer en berging;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

3. het duplex-appartement "App.27", Frédéric Bruneellaan 40 bus 0401, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
- op de vierde verdieping : inkom met trap leidende naar de vijfde verdieping, vestiaire, slaapkamer 1, badkamer, wc, berging, leefruimte met keuken en toegang tot het aanpalend terras;

- op de vijfde verdieping : nachthal, slaapkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 4 en douchecel;

b) het privaatief genot van het aanpalend terras.

**B) Achter het gebouw**

1. de parkeerplaats "P.01", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

2. de parkeerplaats "P.02", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

3. de parkeerplaats "P.03", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

4. de parkeerplaats "P.04", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

5. de parkeerplaats "P.05", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

6. de parkeerplaats "P.06", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

7. de parkeerplaats "P.07", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

8. de parkeerplaats "P.08", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

9. de parkeerplaats "P.09", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;

10. de parkeerplaats "P.10", omfattende :

De eigenlijke staanplaats;



dertiende  
blad

*Handwritten initials: E and G*

11. de parkeerplaats "P.11", omvattende :  
De eigenlijke staanplaats;
12. de parkeerplaats "P.12", omvattende :  
De eigenlijke staanplaats;
13. de garage "G.01", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
14. de garage "G.02", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
15. de garage "G.03", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
16. de garage "G.04", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
17. de garage "G.05", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
18. de garage "G.06", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
19. de garage "G.07", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
20. de garage "G.08", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
21. de garage "G.09", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
22. de garage "G.10", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
23. de garage "G.11", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;
24. de garage "G.12", omvattende :  
De eigenlijke garage en haar poort;

**Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels**

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

- 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 kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding en de bevloering van de terrassen en de balustrades;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- zonnetenten, evenwel zonder inbreuk te doen op beslissingen van de algemene vergadering omtrent het harmonisch uitzicht van de buitengevel;
- de sanitaire installaties;



- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook; behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

#### BIJZONDERE BEPALINGEN

##### 1. Terrassen en tuinen

Het genot van de terrassen en tuinen is privaatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding, de bevloering en de balustrades van de terrassen zijn eveneens privaatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen en tuinen zijn aangeduid op de plannen. Aan de terrassen en tuinen op de gelijkvloerse verdieping die liggen in het verlengde van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping worden exclusieve genotsrechten toegekend zoals aangegeven in groene kleur op gezegd plan nummer 1/4, 'fundering/riolering & kelder, gelijkvloers, verdieping 1 & 2' opgemaakt door DELEU Koen de dato 11 september 2012, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de terrasbevloering en de balustrades, evenals de herstelling en de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaatief.

De kosten van aanleg en onderhoud van de tuinen evenals vernieuwing van de beplantingen zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

Bij gebrek aan gevolg, 14 dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

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

## 2. Parkeerplaatsen en garages

Op de inrit en de uitrit en op de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen en de garages zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dient de doorgang naar de trappen ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

## 3. Toegang - Bestemming van de grond.

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

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

## AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE AANDELEN.

### Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de particuliere kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de particuliere kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De gemeenschappelijke gedeelten, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de particuliere delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars dienen, geacht te behoren tot de gemeenschappelijke delen.

### Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het complex

Het zijn deze elementen en delen van het complex die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle kavels of meerdere onder hen, en welke aldus in gedwongen mede-eigendom toebehoren.

Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie :

- de grond;
- de rioleringen en afvoerbuizen;
- de regenwaterputten en septische putten;
- de inrit en de uitrit;

veertiende  
blad

*Handwritten signature or initials*



- de bedding en de wegbekleding;
- de omheining; worden hiermee gelijkgesteld de hekken, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol vervullen; ook indien het private genot van tuinen wordt toegekend aan een private kavel, blijven de afsluitingen gemeenschappelijk; ze zijn daarenboven ook gemeenschappelijk indien zij meerdere private kavels van elkaar scheiden;
- de straatverlichting;
- de tuinen met hun beplantingen/de groenzone;
- de wandelpaden die toegang verlenen tot het gebouw;
- de funderingen en de betonnen constructies, alle dragende muren, zowel horizontaal en verticaal;
- de hoofdgevels;
- de terrassen en hun toebehoren, met uitzondering van de bekleding, bevloering en de balustrades;
- alle daken en dakbedekkingen, het groendak;
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater alsmede de schepput met reukafsnijder;
- het net van de riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen, W.C.'s, alsmede de verluchttingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover ze gemeenschappelijk zijn aan verschillende private, alle kokers, rook- en luchtkanalen, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkele kavel;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio-distributie, televisiedistributie, centrale verwarming, enzovoorts, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- alle binnenverfwerk en muurbekledingen van de gemeenschappelijke lokalen;
- de parlofoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen;
- de hydrofoor en eventuele waterverzachter;
- de vensters en vensterdeuren van gemeenschappelijke delen;
- alle oppervlakten, ruimten en elementen als gemeenschappelijk beschreven en aldus en onder andere : de inkom, inkomhallen voor kelders en appartementen, de traphall met trappen, de liften, de passen, de ruimten voor elektriciteitsmeters, watermeters, gasmeters, verluchttingsruimten en rookluiken, de eventuele nooduitgang(en) of vluchtweg(en) met al hun bestanddelen, de vuilnis- en fietsenberging.

In het bijzonder zullen behoren tot de gemeenschappelijke delen, volgende zaken :

- \* voor wat betreft het grondniveau:

vijftiende  
blad

de funderingen;

\* voor wat betreft de kelder verdieping :

de funderingen, de ruimten voor de tellers van gas, water en elektriciteit, de trappen naar de gelijkvloerse verdieping, de doorgangen voor ondergrondse nutsleidingen, de kokers en leidingen voor afvoer en verluchtingen, de regenwaterputten;

\* voor wat betreft de gelijkvloerse verdieping :

de funderingen, de ingangen en hun toegangsdeuren, de parlofoons, de verschillende passen, de trappen naar de eerste verdieping, de liftsassen, de doorgangen voor ondergrondse nutsleidingen, de kokers en leidingen voor afvoer en verluchtingen, de doorrit naar de achterliggende parkings en garages en de manoeuvreerruimte aldaar, de wegmarkeringen, het terrein bestemd voor de parkeerplaatsen, met uitzondering van de parkeerplaatsen zelf, de markeringen die de parkeerplaatsen aflijnen, de eigenlijke bestrating, de vuilnis- en fietsenberging, de groenzone;

\* voor wat betreft de eerste verdieping :

de trappen leidende naar de tweede verdieping, de liftsassen, de pas, het rookluik, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

\* voor wat betreft de tweede verdieping :

de trappen leidende naar de derde verdieping, de pas, de liftsassen, het rookluik, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

\* voor wat betreft de derde verdieping :

de trappen leidende naar de vierde verdieping, de pas, de liftsassen, het rookluik, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

\* voor wat betreft de vierde verdieping :

de pas, het rookluik, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

\* voor wat betreft de vijfde verdieping :

de pas, het rookluik, de kokers voor afvoer en verluchtingen;

\* voor wat betreft het dak :

de volledige bedaking met toebehoren.

Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

#### AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE AANDELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt 10.000 eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door instrumenterende Notaris op 4 december 2013, 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.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

De kosten van de gemeenschappelijke delen zullen gedragen worden door de eigenaars van alle privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de balustrades en de bekleding en bevoering van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben, idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld.

#### In het appartementsgebouw

- Berging "berg.01" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.02" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.03" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.04" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.05" : acht/tienduizendsten	8
- Berging "berg.06" : acht/tienduizendsten	8
- Berging "berg.07" : acht/tienduizendsten	8
- Berging "berg.08" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.09" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.10" : acht/tienduizendsten	8
- Berging "berg.11" : zes/tienduizendsten	6
- Berging "berg.12" : zes/tienduizendsten	6
- Berging "berg.13" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.14" : elf/tienduizendsten	11
- Berging "berg.15" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.16" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.17" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.18" : zeven/tienduizendsten	7
- Berging "berg.19" : acht/tienduizendsten	8
- Berging "berg.20" : acht/tienduizendsten	8
- Berging "berg.21" : twaalf/tienduizendsten	12
- Berging "berg.22" : veertien/tienduizendsten	14
- Berging "berg.23" : zes/tienduizendsten	6
- Berging "berg.24" : zes/tienduizendsten	6
- Berging "berg.25" : zes/tienduizendsten	6
- Berging "berg.26" : zes/tienduizendsten	6
- Berging "berg.27" : zes/tienduizendsten	6
- Appartement "App.1" : tweehonderd zevenentachtig/tienduizendsten	287
- Appartement "App.2" : driehonderd dertig/tienduizendsten	330
- Appartement "App.3" : tweehonderd zevennegentig/tienduizendsten	297

zestiende  
blad

*Handwritten initials: a stylized 'D' above 'L' and 'S'.*



- Appartement "App.4"	:	tweehonderd	287
zevenentachtig/tienduizendsten			
- Appartement "App.5"	:	tweehonderd	297
zevennegentig/tienduizendsten			
- Appartement "App.6"	:	driehonderd	361
éénenzestig/tienduizendsten			
- Appartement "App.7"	:	driehonderd/	300
tienduizendsten			
- Appartement "App.8"	:	tweehonderd	277
zevenenzeventig/tienduizendsten			
- Appartement "App.9"	:	driehonderd	320
twintig/tienduizendsten			
- Appartement "App.10"	:	tweehonderd	287
zevenentachtig/tienduizendsten			
- Appartement "App.11"	:	tweehonderd	297
zevenennegentig/tienduizendsten			
- Appartement "App.12"	:	vierhonderd	403
drie/tienduizendsten			
- Appartement "App.13"	:	driehonderd/	300
tienduizendsten			
- Appartement "App.14"	:	tweehonderd	277
zevenenzeventig/tienduizendsten			
- Appartement "App.15"	:	driehonderd	320
twintig/tienduizendsten			
- Appartement "App.16"	:	tweehonderd	287
zevenentachtig/tienduizendsten			
- Appartement "App.17"	:	tweehonderd	296
zesennegentig/tienduizendsten			
- Appartement "App.18"	:	vierhonderd	403
drie/tienduizendsten			
- Duplex-appartement "App.19"	:	driehonderd	333
drieëndertig/tienduizendsten			
- Duplex-appartement "App.20"	:	driehonderd	397
zevenennegentig/tienduizendsten			
- Appartement "App.21"	:	driehonderd	320
twintig/tienduizendsten			
- Appartement "App.22"	:	tweehonderd	287
zevenentachtig/tienduizendsten			
- Appartement "App.23"	:	tweehonderd	297
zevenennegentig/tienduizendsten			
- Duplex-appartement "App.24"	:	vierhonderd	447
zevenenveertig/tienduizendsten			
- Duplex-appartement "App.25"	:	vierhonderd	499
negenennegentig/tienduizendsten			
- Duplex-appartement "App.26"	:	driehonderd	324
vierentwintig/tienduizendsten			
- Duplex-appartement "App.27"	:	vierhonderd	486
zesentachtig/tienduizendsten			
<b>Achter het appartementsgebouw</b>			
- Parkeerplaats "P.01"	:	tweeëntwintig/	

tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.02"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.03"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.04"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.05"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.06"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.07"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.08"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.09"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.10"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.11"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Parkeerplaats	"P.12"	:	tweeëntwintig/	
tienduizendsten				22
- Garage "G.01"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.02"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.03"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.04"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.05"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.06"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.07"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.08"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.09"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.10"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.11"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
- Garage "G.12"	:	drieënveertig/tienduizendsten		43
TOTAAL :	tienduizend/tienduizendsten			10.000

Voormeld verslag, opgesteld door instrumenterende Notaris op 4 december 2013, bepaalt :

"De berekening van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van voornoemde residentie, verbonden aan de privaatieve delen, werd bepaald op basis van volgende criteria :

- de volle netto-oppervlakte van het appartement zelf
- de helft van de oppervlakte van de privaatief toegewezen terrassen of tuinzone, horende bij het betreffende appartement
- de ligging in het gebouw
- de bestemming.

Bergingen, parkeerplaatsen en garages zijn minder uitgerust en krijgen een lager aandeel per m<sup>2</sup> oppervlakte."

**ERFDIENSTBAARHEDEN**



De juridische verdeling van het gebouw mag niet schaden aan zijn eenheid noch aan het normaal genotsrecht van de eigenaars van de kavels en goed beheer en de vlotte werking van de ganse residentie.

Met het oog hierop worden de delen van de residentie ten kosteloze en wederkerige titel, bezwaard met al de erfdienstbaarheden, welke noodzakelijk of nuttig kunnen zijn.

Hetgeen voorafgaat geldt namelijk ondermeer :

1) voor uitzichten, die zouden kunnen bestaan vanuit een eigendom op een andere.

2) voor de doorgang van alle mogelijke kanalisaties, buizen, leidingen enzovoort, nodig of nuttig in het complex.

Deze kanalisaties zullen aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de promotor.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventuele daartoe horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

3) voor het ter beschikking stellen aan nutsmaatschappijen van lokalen of delen van het complex, dienstig onder meer als gas- en elektriciteitscabine.

4) voor het recht van doorgang ten dienste van eigenaars, huurders, gebruikers van privatieven in het complex en alle andere personen teneinde hen toegang te verschaffen naar de privatieven en gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in deze akte.

5) voor alle erfdienstbaarheden, blijkend uit de plannen, hun uitvoering of het gebruik, welke zouden kunnen bestaan tussen privatieven en tussen deze laatsten en de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van privatieven zullen deze erfdienstbaarheden moeten gedogen zonder enig verhaal of schadevergoeding te kunnen eisen jegens wie ook.

De aanleg en/of het onderhoud van om het even welke leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig, zullen altijd moeten gedoogd worden, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.

#### Recht van door- en overgang

1) In functie van de te volgen weg die door de promotor zal gekozen, afgepaald en geregeld worden, zullen de parkeerplaatsen en garages voor alle voertuigen die zij bergen, recht van doorgang hebben over het complex om van de Frédéric Bruneellaan naar de parkeerplaatsen en garages te geraken, en omgekeerd, dit gratis en onvergeld en ten titel van erfdienstbaarheid.

Deze erfdienstbaarheid ontstaat door het enkel feit van de vervreemding van een privaatief.

Behalve in het geval van overmacht of andere beschikking genomen door de promotor en behoorlijk aangeduid, behelst dit recht van doorgang niet dit van stationeren of stilhouden; het hoofdprincipe te dien opzichte zijnde de noodzaak om de

zeventiende  
blad



ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis.

2) De promotor vestigt eeuwigdurende erfdienstbaarheden van doorgang voor technische tussenkomsten, onderhoudswerken, vervangingen en nazichten op voorschreven goederen.

De mede-eigenaars moeten toegang verschaffen tot alle privatieven in het algemeen, tot alle garages, gebouwen, trappen, kokers, machinekamers. Zij zullen toegang moeten verschaffen langs de gemeenschappelijke delen of eventueel langs hun privatieve delen.

De doorgangen moeten steeds toegankelijk gehouden worden.

Dit geldt onder meer voor alle leidingen, buizen, verluchtingen, kokers, schouwen en geleidingen van elke aard, nodig tot de uitvoering, de afwerking, de herstelling, het onderhoud en het nazicht van hoger, lager of op hetzelfde niveau gelegen lokalen.

Dit geldt tevens voor herstellingen, onderhoud en reiniging van riolen en septische putten.

3) De promotor heeft steeds het recht om een recht van doorgang te voorzien naar aanpalende gebouwen of gronden.

4) Bovendien is er bepaald dat de promotor zich onvergeld het recht voorbehoudt tot bij de verkoop van het laatste privaatief van het complex, doch minstens tot bij de definitieve oplevering van het laatste privaatief van het complex :

- om kosteloos de doorgang alsmede alle overige gemeenschappelijke delen van de reeds ingebruik genomen gebouwen te gebruiken teneinde de voltooiing van de volgende gebouwen te kunnen realiseren;

- om voor haar vertegenwoordigers en voor elke persoon door haar aangeduid, zich te mogen begeven in de diverse gebouwen van het complex;

- om alle publiciteit aan te brengen die haar nuttig schijnt, zowel op de reeds opgerichte constructies als op de grond.

5) De koper of kandidaat-koper zal slechts toegang tot de bouwwerken krijgen indien hij vergezeld is door een afgevaardigde van de promotor, op afspraak en op eigen risico en gevaar, zonder dat hij enig verhaal zal kunnen uitoefenen tegen de mede-eigenaars, verschijnster, architect of aannemer, in geval een ongeval zich voordoet tijdens dit bezoek.

#### OVERGANGSBEPALINGEN

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze creatie van de organen van mede-eigendom te waarborgen, wordt bepaald dat :

1) de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars wordt bijeengeroepen door de promotor die het voorzitterschap ervan zal waarnemen;

De algemene vergadering zal voor het eerst bijeenkomen binnen de 3 maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht waaraan

minstens 1/5 van het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen in het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

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

3) de door de partij sub 2) gesloten verzekeringspolissen blijven behouden tot hun einddatum en minstens tot 1 maand na de eerste algemene vergadering.

achttiende  
blad

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### HOOFDSTUK I ALGEMENE UITEENZETTING

#### Artikel 1. - Definitie en draagwijdte

Dit reglement van mede-eigendom bevat onder meer :

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke delen,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten,
- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de nadere regels voor de hernieuwing ervan en voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de verplichtingen bij de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De bepalingen die hieruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars en titularissen van huidige en toekomstige persoonlijke en zakelijke rechten; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet en het onderhavig reglement vereiste meerderheid; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van onderhavige statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

Deze bepalingen kunnen tevens tegengeworpen worden door diegenen aan wie ze tegenstelbaar zijn en die titularis zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het goed in mede-eigendom binnen de hierna bepaalde voorwaarden.

### HOOFDSTUK II BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

#### Artikel 2. - Bestemming van de privatieve kavels

De privatieve kavels zijn, in principe, uitsluitend bestemd voor het gebruik aangegeven in de basisakte.

De appartementen zijn, in principe, uitsluitend bestemd voor bewoning.

De uitoefening, onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel,



van een vrij beroep of van een beroepsactiviteit in de dienstensector moet desgevallend vooraf worden toegestaan door de bevoegde administratieve overheden, en ter kennis gebracht worden aan de syndicus bij een aangetekende brief, minstens vijftien dagen voor de aanvang van die beroepsactiviteit.

De overtreding van deze meldingsplicht wordt bestraft met een geldboete te bepalen door de algemene vergadering.

Artikel 3. - Genot van de privatieve delen

a) *Principes*

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft het recht het genot te hebben of te beschikken over zijn private lokalen binnen de grenzen bepaald in onderhavig reglement en het reglement van orde, voor zover de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners niet worden benadeeld en niets wordt ondernomen dat de stevigheid of de isolatie van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen in geen geval schade toebrengen aan de gemeenschappelijke zaak, behoudens hetgeen wordt bepaald in onderhavig reglement. Zij moeten het gemeenschappelijke deel gebruiken volgens zijn bestemming en in overeenstemming met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen en gebruiken als een «goede huisvader».

De bewoners moeten ervoor zorgen dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door henzelf, door personen die zij in dienst hebben of door bezoekers.

Is onverenigbaar met deze principes, onder meer het feit dat een eigenaar of een bewoner van een privatieve kavel de gemeenschappelijke delen die dienen voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars overbelast en er huishoudelijk werk uitvoert zoals het uitkloppen en het borstelen van tapijten, beddengoed en kleren, het ophangen van het wasgoed, het reinigen van meubels of gereedschap.

De eigenaars en bewoners moeten zo goed als mogelijk de geluidshinder beperken en ervoor zorgen geen schade te berokkenen aan de andere bewoners van het gebouw tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's morgens.

Zij moeten gebruik maken van aangepaste huishoudapparaten. Bij gebruik, in het gebouw, van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, moeten deze voorzien worden van een toestel dat die storingen vermindert zodat onder meer de radio-ontvangst niet wordt verstoord.

In de privatieve delen mag geen motor worden geïnstalleerd, met uitzondering van kleine motoren die huishoudelijke apparaten in werking stellen.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, mogen huishoudelijk werk, leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de eigenaars of de bewoners geen schade

berokkenen aan andere bewoners. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom en van reglement van orde zijn hierop van toepassing.

Geen enkele toegestane afwijking kan tot een verworven recht worden, zelfs niet door verjaring.

b) *Toegang tot het dak*

De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor het onderhoud en het herstel ervan. Geen enkel voorwerp mag op het dak geplaatst worden, tenzij een andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) *Binnenindeling van de lokalen*

Enieder mag de binnenindeling van zijn lokalen naar goeddunken wijzigen, mits de schriftelijke goedkeuring van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die deze wijzigingen zouden kunnen veroorzaken aan de gemeenschappelijke delen en lokalen van andere eigenaars.

Het is voor de eigenaars en de bewoners verboden, zelfs binnen hun privé lokalen, wijzigingen aan te brengen aan gemeenschappelijke zaken zonder akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

d) *Werken in de particuliere kavels*

In de particuliere delen is iedere mede-eigenaar, op eigen risico, vrij naar eigen goeddunken werken uit te voeren of te laten uitvoeren die van nature geen schade berokkenen of geen last zijn voor de onmiddellijke burens of andere mede-eigenaars, of de stevigheid, de gezondheid en de veiligheid van het gebouw niet in gevaar brengen.

e) *Bijzondere installaties*

De eigenaars mogen draadloze telefoontoestellen of televisies installeren, op voorwaarde dat in overeenstemming is met het reglement van orde.

De beltoon van de telefoon moet zo worden ingesteld dat de bewoners van de naburige particuliere lokalen hierdoor niet gehinderd worden. De bedrading van de telefoon mag niet op de gevel van het gebouw bevestigd worden.

De teledistributie is geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen gebruikt worden. De mede-eigenaars zijn, bij gebruik, verplicht zich aan te sluiten op dit systeem met uitsluiting van elke privé installatie van hetzelfde type, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten voor onderhoud en vernieuwing van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het

negentiende  
blad

*J  
L*



gebouw, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van maken.

f) *Het betrekken van de woning - Verhuizing*

Het intrekken in de woning, de verhuizingen en het vervoer van roerende voorwerpen, zware en omvangrijke voorwerpen moeten gebeuren volgens de aanwijzingen van de syndicus die daarover minstens 5 werkdagen van tevoren moet over ingelicht worden. Hiervoor moet een vergoeding betaald worden waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Iedere beschadiging aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw is voor rekening van de mede-eigenaar die dit vervoer heeft laten uitvoeren.

g) *Het in gebreke blijven van de mede-eigenaar*

Wanneer een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren en daardoor de andere privatieve kavels of de gemeenschappelijke delen gevaar lopen voor beschadiging of enige andere schade, heeft de syndicus de volle bevoegdheid om ambtshalve, op kosten van de nalatige eigenaar, over te gaan tot de dringende herstellingen aan zijn privatieve lokalen.

Artikel 4. - Beperkingen van het genot van de privatieve delen

a) *Harmonie*

De stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om zaken die uitsluitend afhangen van de privatieve kavels, kunnen enkel gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering bij drie vierde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, daarenboven, indien het gaat om de architectuur van de straatgevels, met akkoord van de architect aangeduid door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud belangrijk is voor de harmonie van het gebouw moeten door iedere mede-eigenaar te gelegener tijd worden uitgevoerd, met het oog op het behoud van de goede staat van het gebouw.

Indien de bewoners gordijnen, luiken, luifels, zonnekappen of zonneschermen willen plaatsen aan de vensters, moet dit gebeuren volgens het model en de kleur te bepalen door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en terrassen geen uithangborden, reclame, provisiekasten, linnen of enige andere voorwerpen plaatsen.

b) *Vensters, vensterdeuren, balkondeuren, ramen en ruiten, rolluiken en luiken*

De vervanging van privatieve vensters, balkondeuren, ramen en ruiten, rolluiken en luiken zijn privatieve lasten voor iedere privatieve kavel.

Echter, om een perfecte harmonie van het gebouw te waarborgen :

- zijn de schilderwerken aan de vensters, balkondeuren en ramen ten laste van de mede-eigendom; deze werken zijn bijgevolg een gemeenschappelijke last.

Deze werken zullen echter niet uitgevoerd worden aan vensters, balkondeuren of ramen van een privatieve kavel die geleverd werden op kosten van de betrokken mede-eigenaar gedurende een periode van 2 jaar voorafgaand aan de beslissing van de algemene vergadering. Dit geldt ook voor de ramen die vervangen werden door ramen die bestaan uit een grondstof die niet moet geleverd worden. In dat geval moet de betrokken mede-eigenaar niet bijdragen in die kosten;

- de stijl van de vensters, de balkondeuren en de ramen, evenals de kleur van de verf mogen enkel gewijzigd worden met akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) Terrassen

Iedere eigenaar heeft de plicht de bekleding en de afvoer van het water van de terrassen en balkons te onderhouden om een normale afvoer mogelijk te maken.

De titularis van het exclusieve genot heeft echter niet het recht dit balkon of dit terras te verbouwen of te overdekken.

Het exclusieve genotsrecht kan niet gescheiden worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

De titularis van het genotsrecht mag er geen voorwerpen plaatsen of stapelen, met uitzondering van tuinmeubel, of er aanplantingen doen.

d) Tuinen bestemd voor privaat gebruik

Wanneer het exclusieve en het eeuwigdurende gebruik en genot van de tuin werden toegekend aan een van de mede-eigenaars, is het aan de begunstigde verboden er voorwerpen te plaatsen of te bewaren - met uitzondering van tuinmeubels - of er beplantingen te doen die hoger zijn dan 2 meter. Het verbranden van hout is verboden.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat :

1° de onteigeningsvergoeding met betrekking tot het gedeelte van de grond dat bezwaard is met een exclusief genotsrecht betaald wordt aan de vereniging van mede-eigenaars;

2° de door een buur verschuldigde vergoeding voor overdracht van mandeligheid aan de vereniging van mede-eigenaars moet gestort worden;

3° het exclusieve genotsrecht niet kan gescheiden worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

twintigste  
blad



e) *Publiciteit*

Het is verboden reclame te maken op het gebouw, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Geen enkel opschrift mag geplaatst worden op de vensters van de verdiepingen, op de buitendeuren of buitenmuren, noch op de trap, hal en overgang.

Het is toegelaten om op de ingang deur van de privatieve kavels, of ernaast, een plaat te plaatsen met vermelding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep, volgens een model aangenomen door de vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

In elke ingang heeft iedere bewoner een brievenbus waarop de naam en het beroep van de bewoner en het busnummer mogen vermeld worden; deze vermeldingen moeten gebeuren volgens het model bepaald door de algemene vergadering die beslist bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

f) *Verhuring*

De mede-eigenaar mag zijn privatieve eigendom verhuren; hij alleen is verantwoordelijk voor zijn huurder alsook voor iedere eventuele bewoner; hij alleen is stemgerechtigd in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, zonder dat hij zijn bevoegdheid mag overdragen aan de huurder of de bewoner tenzij deze schriftelijk en naar behoren werd gevolmachtigd.

De verhuring of bewoning mag enkel gebeuren aan personen met een onbetwistbare eerbaarheid.

De toegestane huurovereenkomsten bevatten de verbintenis van de huurders om het gebouw te bewonen conform de bepalingen van onderhavig reglement en van het reglement van orde, waarvan zij erkennen ervan kennis te hebben genomen.

Dezelfde plichten rusten op de huurder bij onderverhuring of huuroverdracht.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten zich behoorlijk te verzekeren voor huurrisico's en voor hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens.

De eigenaars zijn gehouden de syndicus in te lichten over de toekenning van een (persoonlijk of zakelijk) bewoningsrecht.

De syndicus brengt de huurders en de bewoners op de hoogte van de wijzigingen aan onderhavig reglement of aan het reglement van orde alsook van de instructies en de beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Ingeval van niet-naleving van onderhavige statuten door een huurder, zijn onderhuurder of de overnemer van de huur of



door iedere bewoner, moet de eigenaar, na een tweede verwittiging vanwege de syndicus, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen of een einde maken aan de bewoning.

g) *Bergingen*

De bergingen mogen enkel verkocht worden aan de eigenaars van een privaatieve kavel in het gebouw; zij mogen enkel verhuurd worden aan bewoners van een privaatieve kavel in het gebouw.

De eigenaars mogen hun kelder onder elkaar ruilen bij authentieke akte die moet worden overgeschreven en dit zonder voorafgaande toelating van de vereniging van mede-eigenaars.

Een eigenaar mag zijn kelder altijd verkopen aan een andere eigenaar, bij akte die moet worden overgeschreven.

h) *Parkeerplaatsen / Garages*

Geen enkele reparatiewerkplaats, benzineopslagplaats of andere opslagplaats voor brandbare stoffen mag er ingericht worden.

Zijn verboden in de inrit van de garage en de manoeuvreerruimte, het parkeren, de open uitlaat, de verbranding van benzine en oliën, het gebruik van claxons of andere alarminstallaties.

Het gebruik van garagestaanplaatsen moet gebeuren met zo weinig mogelijk ongemakken voor de mede-eigenaars en in het bijzonder tussen tweeëntwintig en zeven uur.

Het is verboden te parkeren in de rijweg en de manoeuvreerruimte zodat de in- en uitgangen voor het manoeuvreren niet belemmerd worden.

De gebruikers moeten zich houden aan de reglementering bepaald door de algemene vergadering of door de syndicus voor wat betreft de signalisatie waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zijn uitgerust.

Het is aan de eigenaars van parkeerplaatsen verboden deze af te sluiten, te wijzigen of te verplaatsen, behoudens beslissing van de algemene vergadering genomen bij een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

i) *Dieren*

Het is aan de bewoners toegestaan, ten titel van louter gedogen, in het gebouw vissen, honden, katten, hamsters en vogels in kooien te houden.

Veroorzaakt het dier geluids- of geurhinder of andere hinder, dan kan die toelating voor dat dier worden ingetrokken door een beslissing van de syndicus. Bij intrekking van die toelating, kan het niet-naleven van deze beslissing door de overtreder aanleiding geven tot het betalen van een som vooraf vastgesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, als schadevergoeding, onverminderd elke andere sanctie opgelegd in rechte. Dit bedrag wordt gestort in het reservekapitaal.

eenentwintigste  
blad

*Handwritten signature*



Artikel 5. - Verbod van opslag van gevaarlijke en andere stoffen

In het gebouw mag geen opslagplaats voor gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen worden ingericht, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, in voorkomend geval, mits administratieve machtiging.

Zelfs indien dergelijk toelating werd bekomen, zijn het enkel de personen die deze opslagplaats persoonlijk willen gebruiken die de daarmee gepaard gaande bijkomende verzekeringspremies voor brandrisico's en ontploffingsgevaar veroorzaakt door de risicoverzwaren.

Artikel 6. - Verbouwingen

a) *Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerd door de mede-eigenaars*

De werkzaamheden die de gemeenschappelijke delen wijzigen mogen enkel worden uitgevoerd met uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en onder toezicht van de architect, door die vergadering aangewezen, die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van deze die door de syndicus mogen beslist worden.

Indien het gaat om het openbreken van buiten- of scheidsmuren of het wijzigen van het gewelf in gewapend beton, mogen die werken enkel uitgevoerd worden onder toezicht van een architect, een ingenieur, of bij gebrek daaraan, van een of andere technicus aangewezen door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, zijn de honoraria verschuldigd aan de architect, de ingenieur of de technicus ten laste van de mede-eigenaar(s) die deze werken heeft (hebben) doen uitvoeren.

Bovendien ontlast de door de algemene vergadering gegeven toelating de mede-eigenaar(s) ten laste van wie de werken zijn uitgevoerd niet van de aansprakelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade, al dan niet voorzien, die deze werken kunnen veroorzaken zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen.

b) *Wijzigingen aan de privatieve delen*

Het is de eigenaars van de privatieve kavels verboden deze te verdelen in meerdere privatieve kavels, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist bij een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de regels

opgenomen in onderhavige statuten ingeval van wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaar van twee boven elkaar gelegen privatieve kavels die elkaar raken via de vloer en het plafond, of van twee naast elkaar gelegen privatieve kavels, mag deze samenvoegen tot een privatieve kavel. In dit geval worden de delen in de gemeenschappelijke delen en lasten aan deze twee privatieve kavels samengevoegd.

Deze omvorming mag gebeuren voor zover ze gedaan wordt volgens de regels van de kunst en andermans rechten worden geëerbiedigd, zowel voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Hiertoe zijn de toelating van en het toezicht door een architect of een ingenieur, aangeduid door de syndicus, vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na samenvoeging van twee privatieve kavels, mag men deze vervolgens opnieuw scheiden, mits naleving van dezelfde voorwaarden als deze bepaald voor de samenvoeging van de kavels.

### HOOFDSTUK III WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

#### Artikel 7. - Algemeenheden

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij in de gevallen waarin de statuten anders bepalen.

#### Artikel 8. - Aard van de herstellingen en werken

De werken worden ingedeeld in 2 categorieën :

- bewarende maatregelen en voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

#### Artikel 9. - Bewarende maatregelen en voorlopig beheer

De syndicus heeft de volle bevoegdheid om de werken met een bewarend karakter uit te voeren, zonder daarvoor de toelating van de algemene vergadering te moeten vragen. De mede-eigenaars kunnen dit nooit verhinderen.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen, alle werken die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en behoud van het goed, zoals de werken die bepaald worden in de «Praktische gids voor het onderhoud van Gebouwen» (W.T.C.B.), waarvan de laatste editie moet in aanmerking worden genomen.

#### Artikel 10. - Andere herstellingen of werken

Deze werken kunnen gevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen ten minste een vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Ze worden voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Hierover kan enkel beslist worden bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zijn dan voor iedereen verplicht.

tweëntwintigste  
blad

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

Artikel 11. - Erfdienstbaarheden met betrekking tot de werken

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars, via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond), toegang verlenen voor de controle, het herstel, het onderhoud en de reiniging van de gemeenschappelijke delen. Dit geldt ook voor de eventuele controle van privatieve leidingen, indien de syndicus dit nodig acht.

Op dezelfde wijze moeten zij, zonder vergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavels aan architecten, aannemers en andere vaklui die de nodige herstellingen en werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen en aan de privatieve delen die toebehoren aan andere mede-eigenaars. Vanzelfsprekend moeten die werken snel en met zorg worden uitgevoerd.

Indien de mede-eigenaars en de bewoners niet aanwezig zijn, moeten zij de sleutel van hun privatieve kavel overhandigen aan een gevolmachtigde woonachtig in de gemeente waar het goed is gelegen en wiens naam en adres gekend is bij de syndicus, zodat deze, indien nodig, toegang heeft tot de privatieve kavels.

Iedere overtreder van deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten ten gevolge van deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten, zonder vergoeding, de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen waartoe werd beslist volgens de hierboven bepaalde regels, wat ook de duur is.

Op dezelfde wijze moeten zij de nadelen dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten tijdens de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw, zonder recht op enige vergoeding.

De vaklui hebben toegang tot de delen waar die werken moeten worden uitgevoerd. Tijdens die periode mogen de te gebruiken materialen overgebracht worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Indien een mede-eigenaar werken van een zeker belang doet uitvoeren, kan de syndicus de plaatsing eisen van een buitengoederenlift, met toegang voor de werklui via een ladder en stelling.

De plaatsen voor de berging van materialen, materieel of andere zaken worden door de syndicus strikt beperkt.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken moet die plaats en de omgeving in perfecte staat terugplaatsen; indien dit niet gebeurt binnen de acht dagen, heeft de syndicus het recht ambtshalve over te gaan tot de nodige werken op kosten van de betrokken mede-eigenaar, zonder ingebrekestelling.

Artikel 12. - Schoonmaak

De schoonmaak van de gemeenschappelijke delen en de opruiming van huisvuil wordt verzekerd door de syndicus,

volgens de bevoegdheden en plichten opgelegd door de wet, onderhavig reglement van mede-eigendom en door de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Bij afwezigheid of tekortkoming van deze laatste, zorgt de syndicus voor zijn vervanging en voor de perfecte staat van de gemeenschappelijke delen, namelijk van de trottoirs, de toegang, de hal, de kelders, de trappen, de opstap naar de kelder, de gangen naar de kelders, de vuilnislokalen.

#### Artikel 13. - Tuinen

Voor de werken met betrekking tot het onderhoud en het perfecte behoud, en in het bijzonder, het snoeien, het bemesten, het besproeien en het vernieuwen van de aanplanting, heeft de syndicus het recht een onderhoudscontract af te sluiten met een tuinaannemer volgens de modaliteiten bepaald in onderhavig reglement van mede-eigendom.

De hieruit voortvloeiende kosten zijn gemeenschappelijke lasten en worden als dusdanig verdeeld tussen alle mede-eigenaars.

De mede-eigenaars die het exclusieve genot hebben van de tuinen op het gelijkvloers moeten aan de mede-eigendom de kosten terugbetalen die aan deze laatste werden gefactureerd volgens het deel van de tuin in verhouding tot de vierkante meters ten opzichte van de ganse tuin bestemd voor privaatief genot.

Deze bepaling is echter niet van toepassing indien de betrokken mede-eigenaar de tuin waarvan hij het genot heeft regelmatig onderhoudt.

#### **HOOFDSTUK IV GEMENE LASTEN**

#### Artikel 14. - Criteria en berekeningswijzen van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemeenschappelijke delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De grondeigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toebehorende privaatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

#### Artikel 15. - Verwarming

Iedere privaatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingsketel; de kosten hiervan zijn exclusief ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

#### Artikel 16. - Water

8  
40 f

Iedere privatieve kavel is voorzien van een individuele meter die de hoeveelheid van waterverbruik door zijn bewoners registreert.

De hieraan gerelateerde verbruikskosten worden exclusief en volledig gedragen door zijn eigenaar of bewoner.

Het waterverbruik voor het gemeenschappelijk gebruik en deze die niet gevisieerd zijn door de vorige alinea's blijken uit een bijzondere meter.

Deze verbruikskosten, net als deze van de huur van de meter, worden verdeeld onder de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 17. - Elektriciteit

Het onroerend goed is voorzien van meters voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen en voor de voorziening van de drijfkracht van de liften.

Het totale door deze meters geregistreerde verbruik evenals de huur van de meters, zijn een gemeenschappelijke last te verdelen overeenkomstig de aandelen die elke eigenaar in de gemeenschappelijke delen bezit.

Iedere privatieve kavel is voorzien van een meter die de hoeveelheid van elektriciteitsverbruik door zijn bewoners registreert. De huur van de meters en de hieraan gerelateerde verbruikskosten worden exclusief en volledig gedragen door zijn eigenaars of bewoners.

#### Artikel 18. - Belastingen

Tenzij de belastingen met betrekking tot het onroerend goed door de administratie onmiddellijk worden geheven op iedere privatieve eigendom, worden deze belastingen verdeeld tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

#### Artikel 19. - Lasten verschuldigd door toedoen van een mede-eigenaar - Verhoging van de lasten door toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenzijde van de voordeuren is een gemeenschappelijke last. Evenwel, de kosten voortvloeiende uit een herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebreke aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betreffende privatieve kavel.

De kosten die zouden te maken zijn door de mede-eigendom voor terrassen waarvan het privatieve gebruik toegekend is aan een privatieve kavel moeten worden terugbetaald door de betrokken eigenaar indien blijkt dat de veroorzaakte schade aan de bedekking door zijn toedoen werd veroorzaakt.

Indien een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner door zijn toedoen de gemeenschappelijke lasten verhoogt, zal hij deze verhoging alleen moeten dragen.

#### Artikel 20. - Inkomsten in het voordeel van de gemeenschappelijke delen

Indien de gemeenschappelijke delen gemeenschappelijke inkomsten voortbrengen, zullen deze verworven worden door de

vereniging van mede-eigenaars die over hun bestemming zal beslissen.

Artikel 21. - Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering kan bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen om 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.

Indien de nieuwe verdeling uitwerking heeft vóór de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde treden van de rechterlijke beslissing, dient de syndicus een nieuwe afrekening op te stellen binnen de maand, zonder dat deze afrekening meer dan vijf jaar kan teruggaan.

Deze afrekening dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door de syndicus binnen twee maanden na de genoemde beslissing, en dit bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze afrekening bevat een weergave van de bedragen terug te geven aan alle mede-eigenaars wiens aandelen in de lasten werden herzien in de zin van een vermindering, en van deze te betalen door elke mede-eigenaar waarvoor de bijdrage in de lasten werd verhoogd.

Deze betalingen moeten, zonder intresten, worden gedaan binnen twee maanden die volgen op de datum van goedkeuring door de algemene vergadering van de afrekening.

De schuldvordering of de schuld waarvan sprake hierboven wordt geacht te zijn verjaard voor de periode van meer dan vijf jaar voor de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde treden van de rechterlijke beslissing waarbij wordt beslist over de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

In geval van overdracht van een kavel, zullen de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake toekomen of worden gedragen door de overdrager en de overnemer prorata temporis. De in overweging te nemen datum is de dag waarop de overdracht vaste datum heeft verkregen.

Artikel 22. - Overdracht van een kavel

a) *Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel*

Voor de ondertekening van de overeenkomst, het aankoopbod of de aankoopbelofte, bezorgt de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de overnemer de inlichtingen en documenten meegedeeld door de syndicus binnen vijftien dagen na hun verzoek, te weten :

vierentwintigste  
blad

Handwritten initials or signature.

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal waarvan hierna sprake;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering 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 meest recente 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 de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

*b) Verplichtingen van de notaris voorafgaandelijk aan het verlijden van de authentieke akte*

In geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden is de optredende notaris gehouden om de syndicus, bij een ter post aangetekende brief, te verzoeken om 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 kapitaalbreng 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.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de documenten vermeld onder punt a) van huidig artikel en indien de onderhandse verkoopovereenkomst geen melding maakt



van de ontvangst door deze, verzoekt de notaris aan de syndicus, bij een per post aangetekende brief, om hem deze te bezorgen binnen dertig dagen na zijn verzoek.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek vermeld onder punt b) van huidig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) *Gehoudenheid tot de schuld - bij de ondertekening van de authentieke akte - Verdeling der lasten*

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld onder punt b) van huidig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4°, alsook van de gewone gemeenschappelijke lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Evenwel, bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht, is de verkrijger verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproep tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen en indien hij minimum acht dagen op voorhand schriftelijk door de overdrager werd ingelicht over de agenda, plaats en datum van de algemene vergadering.

In geval van overdracht of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel :

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

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

2° het aandeel in het reservekapitaal van de uittredende mede-eigenaar blijft eigendom van de vereniging zonder afbreuk te doen aan een overeenkomst tussen partijen tot terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag gelijk aan het aandeel of een deel ervan.

Onder «reservekapitaal» wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de

f  
h

vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van overdracht ingevolge een procedure ingesteld voor deze datum komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist op soevereine wijze over de bestemming hiervan;

4° de instrumenterende notaris deelt aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Wat betreft de periodieke lasten die jaarlijks worden afgesloten, wordt de afrekening forfaitair vastgesteld zowel ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars als tussen partijen op basis van het voorgaande werkjaar.

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit de opstelling van de afrekening en de overdracht van de informatie geviseerd door de punten a) en b) van huidig artikel door de syndicus naar aanleiding van de overdracht van een privatieve kavel worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

#### d) Achterstallen op lasten

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

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

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

#### Artikel 23. - Werkkapitaal

Om tegemoet te komen aan de normale uitgaven van de mede-eigendom, betaalt elke mede-eigenaar van een privatieve kavel een provisie gelijk aan een schatting van de uitgaven met betrekking tot een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De syndicus is gelast met het opvragen van deze permanente provisie bij elke eigenaar van een privatieve kavel om zo een werkkapitaal voor het beheer van het gebouw samen te stellen.

Het bedrag van deze provisie wordt vastgesteld door de algemene vergadering op basis van evaluaties en wordt opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op het ogenblik van de inbezitneming van elke privatieve kavel.

Het staat de partijen evenwel vrij om het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten te vragen aan de verkrijger van elke privatieve kavel op het ogenblik van de ondertekening van zijn authentieke aankoopakte.

zesentwintigste  
blad

Artikel 24. - Reservekapitaal

In geval van uitzonderlijke uitgaven, onder andere voor de uitvoering van belangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een beroep doen op een bijkomende provisie waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De algemene vergadering kan vervolgens beslissen over bijzondere maatregelen voor het beheer van dit reservekapitaal, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke verplichtingen opgelegd aan de syndicus.

Artikel 25. - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Alle mede-eigenaars dienen de gemeenschappelijke lasten te betalen aan de syndicus binnen 30 dagen na de datum van de uitnodiging tot betaling. Bij gebrek van betaling binnen de termijn van dertig dagen, is de mede-eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand, onverminderd de opeisbaarheid van elke andere schadevergoeding.

De mede-eigenaar die, ondanks ingebrekestelling door de syndicus, in gebreke blijft om te betalen kan in rechte worden vervolgd door de syndicus.

Het staat de syndicus vrij om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich kunnen voordoen tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van de mede-eigenaars.

De voldoening van de gemeenschappelijke lasten die vervallen zijn of voortvloeien uit de afrekening of afrekeningen opgesteld door de syndicus kan in geen geval gebeuren door middel van het werkkapitaal, hetwelk intact dient te blijven.

Artikel 26. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is, in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden om alle maatregelen te nemen voor het behoud van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

In dit opzicht is het de syndicus toegestaan voor de invordering van de gemeenschappelijke lasten :

a) om de in gebreke zijnde mede-eigenaars te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen.

Hij zal de verkregen beslissing doen uitvoeren via alle middelen van uitvoering, daarin begrepen het beslag van alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke zijnde persoon.

In dit geval dient hij geen bijzondere machtiging aan te tonen tegenover de rechtbanken of derden;

b) om verhoudingsgewijs zelf te ontvangen of te doen ontvangen door een door hem aangewezen bankinstelling, de huurgelden en lasten toekomend aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Een contractuele en onherroepelijke overdracht van zijn inkomsten wordt gegeven door elke mede-eigenaar aan de syndicus voor het geval zij in gebreke zouden blijven tegenover de mede-eigendom.

De huurder of bewoner kan zich, in toepassing van huidige bepalingen, niet verzetten tegen deze betalingen en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen waarvoor de syndicus kwijting heeft verleend;

c) om, ten titel van voorschot, aan de mede-eigenaars, in verhouding met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de betaling te vragen van het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar.

Alle mede-eigenaars worden wat hen individueel betreft geacht uitdrukkelijk in te stemmen met deze procedure en geven nu reeds, zowel wat hen zelf betreft als wat betreft hun huurders, hun volledig akkoord met de delegatie van bevoegdheden met betrekking tot de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen.

#### Artikel 27. - Jaarlijkse afrekening van de syndicus

De rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgesteld 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 20 kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, beslissend bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het bijhouden van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus stelt jaarlijks de rekeningen van de vereniging van de mede-eigenaars voor aan de algemene vergadering, legt deze voor aan diens goedkeuring en

verkrijgt, in voorkomend geval, kwijting van de algemene vergadering.

Deze jaarlijkse rekening van de syndicus goed te keuren door de algemene vergadering, wordt afgesloten op het einde van het boekjaar, waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen door de algemene vergadering beslissend bij volstreckte meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

zevenentwintigste  
blad

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarlijkse rekening door opname van de door elk van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden aan de syndicus onmiddellijk de vergissingen die zij zouden hebben vastgesteld in de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze heeft tot taak om op de algemene vergadering verslag uit te brengen van de controle van de rekeningen opgesteld door de syndicus, waaronder de samenhang tussen de cijfers opgenomen in de boekhouding en de bankuittreksels van de laatste dag van het boekhoudjaar. Zijn geschreven rapport wordt gehecht aan de notulen van de algemene vergadering. Indien de commissaris een mede-eigenaar is, wordt zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd en de verzekeringspremies zullen ten laste zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

## HOOFDSTUK V VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS, WIJZE VAN BIJENROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

### AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

#### Artikel 28. - Benaming - Zetel - Ondernemingsnummer - Keuze van woonplaats

Deze vereniging wordt genoemd «VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE FERRARIS, Frédéric Bruneellaan 38-40 te Ronse».

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 9600 Ronse, Frédéric Bruneellaan 40. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Zij kiest woonplaats in de woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

#### Artikel 29. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het moment waarop de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

- de overdracht of de toekenning van minstens 1 kavel doet de onverdeeldheid ontstaan;
- de overschrijving van de huidige statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

Bij gebrek aan overschrijving, kan de vereniging van mede-eigenaars zich niet op de rechtspersoonlijkheid beroepen. Daarentegen beschikken derden over de mogelijkheid ze in te roepen tegen de vereniging.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen gelijk aan hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 30. - Ontbinding - Vereffening

##### a) *Ontbinding*

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden vanaf het ogenblik waarop de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. Ze herleeft opnieuw van rechtswege indien de onverdeeldheid opnieuw herleeft. De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet automatisch de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing kan enkel bij eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars genomen worden en moet bij authentieke akte vastgesteld worden. De algemene vergadering kan haar nochtans niet ontbinden indien het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tenslotte ontbonden worden door de rechter op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

##### b) *Vereffening*

De vereniging blijft verder bestaan voor haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat zij zich in een staat van vereffening bevindt. Haar zetel blijft in het gebouw, voorwerp van de huidige statuten

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst één of meerdere vereffenaars aan. Indien zij in gebreke blijft dit te doen, worden zij aangeduid door de syndicus. Deze benoeming wordt vastgesteld in een authentieke akte. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet notarieel zijn en overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De akte van afsluiting van de vereffening bevat :

a) de plaats, aangewezen door de algemene vergadering, waar de boeken en bescheiden van de vereniging zullen bewaard worden gedurende ten minste vijf jaar te rekenen vanaf de bedoelde overschrijving;

b) de maatregelen genomen met het oog op de consignatie van de gelden en de waarden toekomende aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars 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 5 jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt.

Artikel 31. - Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan enkel eigenaar zijn van de goederen noodzakelijk voor de verwezenlijking van haar doel.

Bijgevolg kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten, die blijven toebehoren aan de mede-eigenaars; dit geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars kan eigenaar zijn van alle goederen noodzakelijk voor het goed beheer van de mede-eigendom en meer in het bijzonder de contante gelden en fondsen gedeponeed bij de bank, bureel, computer, onderhoudsmaterieel, alle decoratieve of nuttige elementen zoals antennes, schilderijen en/of elementen ter decoratie van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 32. - Doel

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en beheer van het gebouw.

Artikel 33. - Gedeelde aansprakelijkheid tussen de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 577-9, §5, BW, 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.

In geval van een rechtsgeding aangespannen door een mede-eigenaar en bij gebreke van een in kracht van gewijsde gegane beslissing, en indien de aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars in vraag wordt gesteld, zal de desbetreffende mede-eigenaar bijdragen in de procedure- en advocatenkosten in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen zonder afbreuk te doen aan de uiteindelijke afrekening, indien ten gevolge van deze beslissing de vereniging van mede-eigenaars is veroordeeld.

Artikel 34. - Rechtsvorderingen - Kosten

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel hoedanigheid van verweerder als in hoedanigheid van eiser. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt het recht om rechtsvorderingen betreffende zijn eigen kavel in te stellen, na de syndicus per aangetekend schrijven hierover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de overige mede-eigenaars hierover inlicht.

**AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

Handwritten initials or marks, possibly "JL" or similar, with a vertical line extending downwards.

#### Artikel 35. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden tot beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars met uitzondering van deze bevoegdheden toegekend, krachtens de wet en de huidige statuten, aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Rekening houdende met deze uitzondering, is de algemene vergadering van mede-eigenaars de soevereine titularis van het beheer van het onroerend goed in de mate het de algemene belangen betreft. Ze beschikt bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, en dit in overeenstemming met de huidige statuten en de wetten hieromtrent.

Haar bevoegdheden zijn, ten exemplatieve titel, onder andere de volgende :

- de benoeming en het ontslaan van de syndicus,
- de benoeming van de voorlopige syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beschikt niet over de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

#### Artikel 36. - Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars wat ook het aantal van de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, mag wezen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht betreffende een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel wordt bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behoudens het geval waar de titel tot splitsing van het eigendomsrecht de titularis met recht van deelname aan de algemene vergadering aanwijst, wordt het recht deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen hebben die hun vertegenwoordiger zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden of zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kan deelnemen aan de aanwijzing van deze lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden deze laatste rechtsgeldig 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 37. - Volmachten

Elke mede-eigenaar kan een lasthebber aanwijzen, mede-eigenaar of niet, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, maar niemand zal een mede-eigenaar kunnen vertegenwoordigen indien hij geen titularis is van een geschreven volmacht waarin uitdrukkelijk de datum van de



algemene vergadering en de naam van de lasthebber bepaald wordt, op straffe van het als onbestaand beschouwen van de volmacht. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn, maar mag slechts betrekking hebben op één algemene vergadering, behoudens in het geval van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en oordeelt hierover soeverein.

negenentwintigste  
blad

Niemand kan meer dan 3 volmachten aanvaarden. Toch kan een lasthebber meer dan 3 volmachten ontvangen indien het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en deze van zijn lastgevers, niet meer dan 10 procent bedraagt van het totaal van het aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

De volmachten blijven aan de processen-verbaal gehecht.

Alle mede-eigenaars kunnen zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van hun keuze.

Artikel 38. - Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden de eerste helft van de maand oktober op de plaats aangeduid in de bijeenroepingen en, bij gebreke daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39. - Bijeenroepingen

a) Principes

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

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan, daarenboven, een algemene vergadering op elk moment bijeenroepen wanneer een dringende beslissing in het belang van de mede-eigendom moet worden genomen.

Één of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dit verzoek moet per aangetekend schrijven aan de syndicus gericht worden, die zal gehouden zijn de bijeenroepingen te versturen binnen dertig dagen na ontvangst ervan. Indien de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mede heeft ondertekend, de algemene vergadering zelf bijeenroepen.

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

b) *Termijn en wijze van kennisgeving*

Behalve in spoedeisende gevallen, worden de bijeenroepingen minstens vijftien kalenderdagen voor de datum van de vergadering verstuurd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en door elke mogelijke schriftelijke communicatie, zelfs niet ondertekend, hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

c) *Adres van bijeenroeping*

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs, elke adreswijziging melden. De bijeenroepingen zijn geldig gedaan op het laatste adres gekend door de syndicus op de datum van het versturen ervan.

d) *Syndicus en voorlopige syndicus*

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij opgeroepen worden tot de algemene vergaderingen, maar zal hij enkel raadgevende stem hebben, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 577-6, §7, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

e) *Consultatie*

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

e) *Kosten*

De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 40. - Agenda

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars/de raad van mede-eigendom ten minste 3 weken voor de eerste dag van de periode van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering plaats moet hebben.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars 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 de bepalingen van artikel 577-6 § 3 du Code civil. 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.

Alle agendapunten moeten in de bijeenroepingen op een duidelijke manier worden aangeduid.

De algemene vergadering kan enkel beraadslagen en stemmen over de punten aangeduid op de agenda. De punten ondergebracht onder «diversen» kunnen enkel geldig gestemd worden indien zij gedetailleerd werden uiteengezet in de agenda.

De eerste vergadering zal samengeroepen worden door de promotor of door de syndicus aangeduid door haar, binnen de 3 maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht waaraan minstens 1/5 van het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen in het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen. Deze vergadering heeft niettemin plaats op het eerste verzoek van een mede-eigenaar.

Deze eerste vergadering zal verplicht de syndicus aanwijzen, volgens de regels van de gewone vergadering zoals hierna beschreven.

#### Artikel 41. - Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering is enkel geldig samengesteld indien alle desbetreffende mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering verbinden alle desbetreffende mede-eigenaars voor wat de punten betreft die voorkomen op de agenda, ongeacht of zij al dan niet werden vertegenwoordigd, niet verschenen zijn of afwezig waren.

#### Artikel 42. - Voorzitter - Bureau - Aanwezigheidsblad

De vergadering duidt jaarlijks, bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, zijn voorzitter aan en minstens 2 assessoren die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen herverkozen worden.

Indien hij door de algemene vergadering aangeduid werd, in overeenstemming met artikel 577-6, §10, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen beschikt; in geval van gelijkheid van stemmen, komt dit toe aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden dat getekend wordt bij aanvang van de zitting, door de eigenaars die zullen deelnemen aan de vergadering of door hun lasthebber; deze aanwezigheidslijst zal conform verklaard worden door de leden van het bureau.

#### Artikel 43. - Beraadslagingen

##### a) *Stemrecht*

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

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem tenzij hij eveneens mede-eigenaar is. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden krachtens artikel 577-6, §7 van het Burgerlijk Wetboek.

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.

b) *Aanwezigheidsquorum - Tweede vergadering*

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen wanneer bij aanvang 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, tenzij de beslissing echter eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars vereist.

c) *Meerderheden*

1° *Volstreekte meerderheid*

De beslissingen worden genomen met volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een bijzondere meerderheid of eenparigheid vereist.

2° *Bijzondere meerderheid - Eenparigheid*

De algemene vergadering beslist :

1. met meerderheid van drie vierde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

a) over elke wijziging aan de statuten voor zover zij enkel het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

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

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, exclusief samengesteld uit mede-eigenaars, die tot taak heeft te waken over de goede uitvoering van de taken door de syndicus, zonder afbreuk te doen aan artikel 577-8, §2;

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative 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. met een meerderheid van vier vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde 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 van het Burgerlijk Wetboek;

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

3. wordt beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

- over elke wijziging aan de verdeling van de aandelen van mede-eigendom, alsook over elke algehele heropbouw van het gebouw;

- over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de

eenendertigste  
blad

*Handwritten signature and initials*

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.

d) *Praktische beschouwingen*

Zonder afbreuk te doen aan de regel van unanimiteit zoals hierboven voorzien, wordt er een tweede stemmingsronde gehouden, wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming voorliggen en geen enkele ervan de vereiste meerderheid halen. Enkel de twee voorstellen die in de eerste stemmingsronde de meeste stemmen hebben gehaald, worden ter stemming voorgelegd.

Wanneer unanimiteit vereist is, dan veronderstelt dit niet unanimiteit onder de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering, maar unanimiteit van alle mede-eigenaars.

Wanneer een bijzondere meerderheid vereist is, wordt hieronder verstaan de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de algemene vergadering.

De mede-eigenaar of zijn mandataris die zich onthoudt, is degene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te brengen.

De onthoudingen, de nietige en blanco stemmen worden voor de berekening van de vereiste meerderheid, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

e) *Schriftelijke stemming*

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 een proces-verbaal op.

f) *Processen-verbaal - Raadpleging*

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 voorlezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

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

Elke mede-eigenaar kan vragen het register van processen-verbaal te raadplegen en er ter plaatse, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, een afschrift van te nemen.

Artikel 44. - Optreden in rechte

a) *Door de vereniging van mede-eigenaars*

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

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

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.

b) *Door een mede-eigenaar*

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.

Indien de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelf, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. 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.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet 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.

In afwijking van artikel 577-2, §7 van het Burgelijk 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,

tweëndertigste  
blad

8  
60

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;

- 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.

Deze afwijkingen zullen echter pas van toepassing zijn wanneer de gerechtelijke beslissingen kracht van gewijsde hebben verkregen.

c) *Door een bewoner*

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter 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.

Deze vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld, zoals deze kennisgeving aan hem moet gedaan worden krachtens artikel 577-10, §4, van het Burgerlijk Wetboek.

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

Artikel 45. - Tegenstelbaarheid - Informatie

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

Zij kunnen eveneens 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 vóór 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 van de beslissingen van de algemene vergadering, 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.

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

#### HOOFDSTUK VI BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

##### Artikel 46. - Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Zijn mandaat mag niet langer zijn dan drie jaar. Het mandaat kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een schadevergoeding.

Indien de syndicus een vennootschap is, wijst de algemene vergadering de natuurlijke persoon of personen aan die gemachtigd zijn om als syndicus op te treden.

Zij kan de syndicus al dan niet uit de mede-eigenaars kiezen.

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

##### Artikel 47. - Afzetting - Delegatie - Voorlopige syndicus

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

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus voor een termijn die hij bepaalt, aanwijzen in geval van verhindering of in gebreke blijven van de syndicus. De syndicus moet bij het geding worden betrokken.

##### Artikel 48. - Publiciteit

Een uittreksel van de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen

drieëndertigste  
blad

*J*  
*h g*

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 benaming, 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.

#### Artikel 49. - Aansprakelijkheid - Delegatie

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.

#### Artikel 50. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene bevoegdheid tot vertegenwoordiging. Hij heeft onder meer tot opdracht :

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; onder voorbehoud van tegenstrijdige bepalingen in onderhavig hoofdstuk, dient de aangetekende post, op straffe van nietigheid, verstuurd te worden aan de domicilie, of bij gebrek hieraan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, S2, van het 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 kosteloos mandaat, 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 het reglement van orde is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, §1, 1°, d), van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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;

vierendertigste  
blad

*J*  
*LP*

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 de personen die gerechtigd zijn deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en aan 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 aandelen en de referenties van de kavels 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. De mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, §5, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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 heeft over het algemeen als taak het dagelijks beheer van het gebouw en bijgevolg de algemene bewaking ervan.

Zodoende waakt hij over het goed functioneren van alle gemeenschappelijke apparatuur.

Hij houdt zich bezig met de noodzakelijke aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische wijze verloopt.

Hij sluit onderhoudscontracten af voor elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vereist.

De syndicus neemt de aangestelden aan, begeleidt ze en ontslaat de eventuele aangestelden van de mede-eigendom en geeft hen de nodige instructies.

Hij zorgt voor de werking van alle algemene diensten (licht - verwarming - lift - waterleiding - ophaling van huisvuil - onderhoud van de gangen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle onderhouds- of reparatiewerken worden uitgevoerd onder het toezicht van de syndicus of, in voorkomend geval, van een technisch afgevaardigde aangewezen door de syndicus.

De syndicus heeft eveneens tot taak het bedrag van het gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, de gelden te verzamelen en deze uit te keren aan diegenen die er recht op hebben.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars, ten aanzien van de distributiemaatschappijen van water, gas en elektriciteit, verdelers en administraties van welke aard ook, met betrekking tot alle dagdagelijkse aangelegenheden betreffende de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 51. - Bezoldiging

Het mandaat van syndicus of voorlopig syndicus is bezoldigd. De algemene vergadering stelt zijn bezoldiging vast bij zijn benoeming. Dit betreft een algemene gemeenschappelijke last.

#### Artikel 52. - Ontslag - Einde van zijn taak

De syndicus kan op elk moment zijn ontslag indienen door een opzeggingsterm van minstens 3 maanden, zonder dat deze uitwerking kan hebben voor het verstrijken van een burgerlijk trimester.

Dit ontslag moet worden betekend per aangetekend schrijven gericht aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus om welke reden dan ook een einde neemt, zullen de contracten die hij heeft aangegaan in naam van de vereniging van mede-eigenaars voor zijn ontslag, voor het verloop van zijn niet-hernieuwd mandaat of voor zijn opzeg (datum van het versturen van het aangetekend schrijven), blijven bestaan tot aan hun einde. De overeenkomsten aangegaan na die termijn worden geacht onregelmatig gesloten te zijn. Zij zullen zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen.

### **HOOFDSTUK VII RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

#### Artikel 53. - Raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom kan enkel bestaan uit drie mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen de uitoefening van de functie van syndicus en de hoedanigheid van lid van de raad van de mede-eigendom.

De raad zal als bevoegdheid hebben :

- het toezicht op de goede uitoefening van zijn opdrachten door de syndicus;
- kennis te nemen van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de mede-eigendom door de

*[Handwritten signature]*

syndicus. Deze laatste zal hiervan voorafgaandelijk op de hoogte worden gebracht; hij zal, in voorkomend geval, deelnemen aan de raad van mede-eigendom;

- het uitvoeren van elke andere opdracht of delegatie die hem zou zijn toegekend door de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierde van de stemmen. Deze kunnen enkel betrekking hebben op uitdrukkelijk door de algemene vergadering bepaalde handelingen die letterlijk werden opgenomen in de notulen van beraadslaging. De opdracht of delegatie verstrekt van rechtswege na een termijn van één jaar te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering waarop deze werden toegekend;

- de mededeling aan de mede-eigenaars van een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### **HOOFDSTUK VIII AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING SCHADE AAN HET GEBOUW**

##### Artikel 54. - Algemeenheden

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die, in dit opzicht, alle nodige zorg moet aanwenden. Behoudens voorafgaandelijke en schriftelijke afwijking toegestaan door de algemene vergadering, is het de syndicus niet toegestaan om tussen te komen als verzekeringstussenpersoon of makelaar van de overeenkomsten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De beslissingen met betrekking tot de clausules en voorwaarden van de verzekeringscontracten af te sluiten door de syndicus worden bekrachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars optredend bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Bij gebreke aan bekrachtiging blijven de door de syndicus afgesloten overeenkomsten bestaan tot het verstrijken van hun termijn, onverminderd hun opzegging binnen de daartoe contractuele voorziene termijnen.

3. In geval van schade aan een privaatieve kavel, zal de syndicus niet akkoord gaan met de door de verzekeraar vastgestelde vergoeding zonder de handtekening van de betrokken mede-eigenaars. Bij gebrek aan akkoord van deze laatsten, treft de syndicus onder zijn verantwoordelijkheid een schikking met de verzekeraar.

4. De verzekeringscontracten moeten het onroerend goed en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat betreft de privaatieve delen als wat betreft de gemeenschappelijke delen, met verzaking door de verzekeraars aan elke vordering tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de gedelegeerde of voorlopige syndicus, behoudens het geval van kwaad opzet of een grove fout gelijkgesteld met bedrog. In dit geval zal evenwel het eventueel verval enkel kunnen worden toegepast op de in gebreke zijnde persoon en de

verzekeraars behouden hun vorderingsrecht tegen deze bij een schadegeval.

5. De aansprakelijkheden die kunnen ontstaan in hoofde van zowel de gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw worden gedragen door de mede-eigenaars prorata van het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, ongeacht of de vordering wordt uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of om het even welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden zowel onderling als ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elkeen der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringspolissen.

#### Artikel 55. - Verzekeringstypes

I. - *Bepaalde verzekeringen moeten verplicht worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars :*

1° Verzekering tegen brand en aanverwante risico's

Deze verzekering moet minstens volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, waterschade, glasbreuk, verhaal van derden, onroerende gebruiksderiving, opruimings- en afbraakkosten, kosten van de brandweer, van blussen, van redding en van bewaring, kosten van het herstel van tuinen en omheiningen en deskundigenkosten.

2° Verzekering-burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift

3° Verzekering bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel in dienst heeft, dient een verzekering die arbeidsongevallen en ongevallen die gebeuren op de weg van en naar het werk dekt te worden afgesloten, evenals een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering tegenover derden.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van de syndicus, wanneer deze een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de commissaris van de rekeningen

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van de commissaris van de rekeningen, indien deze een niet-professionele mede-eigenaar is.

6° Verzekering-burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten in het voordeel van zijn leden.

II. - *Andere verzekeringen kunnen worden afgesloten door de syndicus indien de algemene vergadering hiertoe beslist met volstrekke meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.*

*6*

Artikel 56. - Te verzekeren goederen en kapitalen

De goederenverzekering dekt het gehele gebouw, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen. Zij kan in voorkomend geval worden uitgebreid tot de roerende goederen die toehoren aan de vereniging van mede-eigenaars.

Het gebouw moet worden verzekerd voor zijn totale nieuwbouwwaarde, alle belastingen en erelonen inbegrepen, en het verzekeringscontract tegen brand dient een clause te bevatten volgens dewelke de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de proportionaliteitsregel. Dit bedrag moet worden geïndexeerd volgens de van kracht zijnde regels met betrekking tot de brandverzekering.

Artikel 57. - Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door de mede-eigenaars verfraaiingen werden aangebracht aan hun privatieve kavel dienen zij deze te verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op eigen kosten.

2. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd afgesloten voor een ontoereikend bedrag of die andere risico's wensen te verzekeren hebben tevens de mogelijkheid om een bijkomende verzekering af te sluiten voor hun persoonlijke rekening en op eigen kosten.

3. In de twee voorafgaande gevallen hebben enkel de betrokken mede-eigenaars recht op de bijkomende vergoeding die zou kunnen worden toegekend door die bijkomende verzekering en zij kunnen hierover vrij beschikken.

Artikel 58. - Premies en premietoelagen

De syndicus betaalt de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom ten titel van gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars prorata de aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer een premietoelag verschuldigd is voor een verzekeringscontract omwille van het beroep van een mede-eigenaar of omwille van het personeel dat deze tewerkstelt of omwille van een huurder of bewoner van zijn privatieve kavel, of, in het algemeen, voor elk aan een mede-eigenaar of bewoner toerekenbaar feit, is deze premietoelag exclusief ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 59. - Aansprakelijkheid van bewoners - Clause in de huurovereenkomst

Behoudens voorafgaandelijke en geschreven afwijking toegestaan door de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe om in alle overeenkomsten met betrekking tot het bewonen van de goederen, een clause op te nemen gebaseerd op de essentiële bepalingen van volgende tekst :

*«De bewoner dient de roerende goederen en de aanpassingen die hij zou hebben uitgevoerd in de lokalen die hij bezet te laten verzekeren tegen de risico's van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en vordering van derden. Deze verzekering moet worden afgesloten bij een*



verzekeringsmaatschappij die haar zetel heeft in een land van de Europese Unie. De verzekeringspremies zijn ten exclusieve laste van de bewoner die tegenover de eigenaar zowel het bestaan van het contract als de betaling van de jaarlijkse premies zal moeten aantonen na elk verzoek vanwege deze laatste».

Artikel 60. - Vrijstellingen

Wanneer het verzekeringscontract van goederen (verzekering tegen brand en aanverwante risico's) voorziet in een vrijstelling ten laste van de verzekerde(n), zal deze gedragen worden door :

1° de vereniging van mede-eigenaars, ten titel van gemeenschappelijke last, indien de schade haar oorsprong vindt in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van een privatieve kavel, indien de schade haar oorsprong vindt in een privatieve kavel;

3° de eigenaars van privatieve kavels, prorata hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, indien de schade haar gezamenlijke oorsprong vindt in meerdere privatieve kavels.

Wanneer het verzekeringscontract inzake burgerlijke aansprakelijkheid voorziet in een vrijstelling ten laste van de verzekerde(n), betreft dit een gewone gemeenschappelijke last.

Artikel 61. - Schadegevallen - Procedure en vergoedingen

1. - De syndicus ziet toe op het snel nemen van dringende en noodzakelijke maatregelen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de omvang van de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de clausules van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen aan de uitvoering van deze maatregelen, bij gebreke waaraan de syndicus van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling moet worden betekend op directe wijze kan tussenkomen zelfs met betrekking tot een privatieve kavel.

2. - De syndicus ziet toe op de uit te voeren herstellingswerken ingevolge schade, behoudens wanneer het werkzaamheden betreft die exclusief betrekking hebben op een privatieve kavel en de mede-eigenaar zich hiermee op eigen risico wil gelasten.

3. - In geval van schade zowel aan de gemeenschappelijke als aan de privatieve delen, worden de vergoedingen uitgekeerd krachtens een verzekeringscontract geïnd door de syndicus en gestort op een hiertoe geopende bijzondere rekening. Het is de taak van de syndicus om kwijting te verlenen voor de betaling van de schadevergoeding of de eventuele dading te ondertekenen. Deze kwijting van de schadevergoeding of dading kan evenwel worden getekend door de mede-eigenaar(s) getroffen door de schade, indien deze geen enkel direct of indirect gevolg heeft op de gemeenschappelijke delen; een kopie moet worden overhandigd aan de syndicus.

zevenendertigste  
blad

*J*  
*L*

4. - Vóór de betaling van de vergoedingen of het gebruik ervan voor het herstellen of de heropbouw, moet de syndicus de voorlegging eisen, op kosten van elk van de mede-eigenaars, van een hypothecair certificaat van overschrijvingen en inschrijvingen om rekening te kunnen houden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. In voorkomend geval zal de syndicus de betrokken schuldeisers doen tussenkomen bij de regeling van bovenvermelde vergoedingen.

5. - De vergoedingen worden bij voorrang gebruikt voor het herstel van de schade of de wederopbouw van het goed, indien daartoe werd beslist.

6. - Indien de vergoeding niet volstaat voor het volledig herstel van de schade, valt het resterende bedrag ten laste van de mede-eigenaar(s) die werd(en) getroffen door de schade of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, en dit in verhouding tot de aandelen die elke mede-eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen, maar onder voorbehoud van een vordering tegen diegene die, ingevolge de heropbouw, een meerwaarde zou verkrijgen van zijn goed ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het meerdere te voldoen binnen drie maanden na de verzending van het betalingsverzoek door de syndicus. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, lopen de wettelijke intresten vermeerderd met vier procent van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling vereist is.

7. - Indien daarentegen de vergoeding hoger is dan de kosten van herstel, komt het overschot toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 62. - Vernietiging en heropbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1. - Onder vernietiging van het gebouw dient te worden begrepen de gehele of gedeeltelijke verdwijning van de ruwbouw of de structuur van het gebouw.

De vernietiging is totaal wanneer het gebouw volledig of ten minste ten belope van negentig procent of meer werd vernield. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien deze minder dan negentig procent van de ruwbouw of de structuur van het gebouw betreft.

Zijn ondermeer uitgesloten van het begrip vernietiging:

- de schade die exclusief betrekking heeft op de privatieve kavels;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2. - De vernietiging van het gebouw kan voortvloeien uit een schadegeval gedekt door een verzekeringscontract of uit een oorzaak die niet gedekt is door een verzekeringscontract;

dit is ook het geval wanneer het gebouw ten minste negentig procent van zijn gebruikswaarde heeft verloren door zijn verouderde toestand en omwille van de op dat ogenblik geldende opvattingen in verband met architectuur of bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars hetzij de afbraak en de wederopbouw, hetzij de overdracht van het gebouw is.

achtendertigste  
blad

3. - Bij totale of gedeeltelijke vernietiging dient de algemene vergadering te beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in het geheel, en over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

4. - De volledige of gedeeltelijke vernietiging van het goed brengt op zich niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mee. Hiertoe moet worden beslist door de algemene vergadering.

5. - De beslissingen van de algemene vergadering inzake de al dan niet heropbouw worden genomen :

- bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd in geval van gedeeltelijke heropbouw of overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars in geval van volledige heropbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

6. - Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd, dient de algemene vergadering, bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, te beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen vervolgens verdeeld of geveild worden. De vergoeding van de verzekering alsook de opbrengst van de eventuele veiling zullen worden verdeeld onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

7. - De volledige of gedeeltelijke heropbouw impliceert geen wijziging in de aandelen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, behoudens wijziging hiervan beslist bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Evenwel, wanneer de algemene vergadering zou beslissen tot gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars, die niet hebben deelgenomen aan de stemming of die tegen de beslissing tot heropbouw zouden hebben gestemd, gehouden, tegen dezelfde prijs en voorwaarden, al hun rechten en hun vergoedingen in het gebouw over te dragen aan de andere mede-eigenaars of, indien niet alle mede-eigenaars willen verwerven, aan deze mede-eigenaars die dit vragen.

Dit verzoek moet worden gericht aan de betrokken mede-eigenaars bij aangetekend schrijven binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw werd genomen door de vergadering.

Een kopie van dit aangetekend schrijven wordt ter informatie verzonden naar de syndicus.

46

Bij de ontvangst van deze aangetekende brief, hebben de betrokken mede-eigenaars de mogelijkheid om in te stemmen met deze beslissing tot heropricting indien zij de syndicus hiervan informeren bij aangetekend schrijven verzonden binnen de acht werkdagen die volgen op de verzending van voornoemd aangetekend schrijven.

Wat betreft de mede-eigenaars die blijven volharden in hun bedoeling om het gebouw niet gedeeltelijk her op te bouwen, zal hen, van de overdrachtprijs, een som worden afgehouden gelijk aan hun proportioneel aandeel in het tekort voorvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De betrokken mede-eigenaars beschikken over een termijn van twee maanden te rekenen vanaf de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw van het gebouw werd genomen door de algemene vergadering om hun rechten en hun vergoedingen over te dragen.

Bij niet-naleving van deze termijn, zijn zij gehouden om deel te nemen aan de gedeeltelijke heropbouw van het onroerend goed alsof zij hiervoor hadden gestemd.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, zal de overdrachtprijs worden vastgesteld door twee deskundigen benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudige beschikking, op verzoek van de meest gerede partij en met mogelijkheid voor de deskundigen om zich te laten bijstaan door een derde deskundige om hen te helpen tot een akkoord te komen; in geval van onenigheid omtrent de keuze van de derde deskundige, zal er op dezelfde wijze tewerk worden gegaan.

De prijs zal binnen vier maanden, te rekenen van de datum van hun verslag, worden betaald.

#### **HOOFDSTUK IX ALGEMENE BEPALINGEN**

##### Artikel 63. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden beheerst door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen indien ze indruisen tegen genoemde artikelen.

##### Artikel 64. - Talen

Elke 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 één 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.

<b>REGLEMENT VAN ORDE</b>
---------------------------

##### Artikel 1. - Definitie

Er kan bovendien, om te gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers volgens welke titel ook, bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, een reglement van orde worden vastgesteld met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap, vatbaar voor wijzigingen volgens de door het reglement aangegeven voorwaarden.

#### Artikel 2. - Wijzigingen

Het reglement van orde kan worden gewijzigd door de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden opgenomen in het register met de beslissingen van de algemene vergadering.

#### Artikel 3. - Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van het reglement van orde kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door diegenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die titularis is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan elke titularis van een toelating tot bewoning, overeenkomstig volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de verlener op het moment van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus, bij ter post aangetekend schrijven; 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 uit door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na de 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 per post aangetekende brief. Deze kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

#### Artikel 4. - Geschillenregeling

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of gebruikers van het gebouw inzake de gemeenschappelijke delen of het verkeerdelijk gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil met het oog op verzoening wordt voorgelegd.

Wanneer ondanks de tussenkomst van de syndicus het geschil blijft aanhouden, zal dit, ter verzoening, voor de algemene vergadering worden gebracht.

*Handwritten initials and a flourish:*  
A stylized signature or set of initials, possibly 'J.C.', followed by a decorative flourish.

Wanneer er tot een akkoord wordt gekomen, wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt.

Wanneer het geschil blijft aanhouden, zal dit voor de bevoegde rechter worden gebracht.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder andere in geval van moeilijkheden met betrekking tot de interpretatie van het reglement van orde, zal het geschil, met het oog op verzoening, worden gebracht voor de algemene vergadering.

Wanneer er tot een akkoord wordt gekomen, wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt.

Wanneer het geschil blijft aanhouden, zal dit voor de bevoegde rechter worden gebracht.

#### Artikel 5. - Rust

Overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom dienen de eigenaars en bewoners van de particuliere kavels het lawaai zo goed als mogelijk te beperken.

Er wordt de eigenaars en bewoners aangeraden :

- het volume te regelen van de televisie, de stereo-installatie, piano's en andere muziekinstrumenten, de beltonen van de telefoon, schrijfmachines, printers en in het algemeen van elk apparaat dat lawaai kan teweegbrengen, zodat dat deze niet gehoord kunnen worden in de aanpalende particuliere loten, in het bijzonder in de slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur of koptelefoons te gebruiken;

- het gebruik van sanitair (bad, douche, doorspoelen van het toilet) tussen drieëntwintig uur en zes uur te beperken;

- indien de vloer van de woonkamer, de inkom en de gangen niet is bedekt met vast tapijt maar met stenen of parket, geluidsdempers te plaatsen op de stoelpoten en pantoffels te dragen;

- te vermijden om in hun particuliere kavel tafels of stoelen te gebruiken die niet voorzien zijn van werkzaam «anti-geluid»-beslag, om de kranen op niet-geschikte wijze te hanteren, om de deuren dicht te slaan, om de eventuele luiken met behoedzaamheid te hanteren.

Werken die geluid veroorzaken (afbraken, boringen, kloppen, afschrappen van vloerbedekking, verwijderen van behangpapier, etc...) moeten worden uitgevoerd in de week tussen acht en achttien uur, zaterdagen, zondagen en feestdagen uitgesloten.

Brokstukken en afval veroorzaakt door deze werken mogen niet worden geplaatst in het vuilnislokaal, noch in de containers in de kelderverdieping. Zij worden verplicht afgevoerd door de firma verantwoordelijk voor de werken.

Elk spel of geravot door kinderen is verboden in alle gemeenschappelijke plaatsen, en in het bijzonder in de inkomhal en het trappenhuis.

#### Artikel 6. - Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten in permanente staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden :

- er meubels te plaatsen, met uitzondering van tuinmeubels;
- er wasgoed te laten drogen, kledingstukken te laten verluchten, tapijten of stofdoeken uit te schudden, etc..
- zaken naar buiten te gooien : sigarettenpeuken, voedsel voor vogels, etc..
- bloembakken, langs de buitenzijde, aan de leuning te hangen;

veertigste  
blad

De bewoners van het gebouw zijn gehouden alle maatregelen te nemen om te vermijden dat vogels op de terrassen en balkons komen, door er geen voedsel of dranken te plaatsen.

#### Artikel 7. - Raadgevingen en aanbevelingen

##### a) *Sanitair*

De bewoners moeten toezien op het regelmatig onderhoud van de waterspoeling van de toiletten, en in geval van langdurige afwezigheid, de sluiting van de afsluitkraan.

Zij moeten op dezelfde wijze toezien op het regelmatig onderhoud van de voegen van de randen van de badkuipen en douchebakken en de waterdichtheid van afvoerbuizen controleren.

Zij dienen de kranen te herstellen wanneer er zich abnormale geluiden voordoen in de leidingen bij het nemen van water.

##### b) *Instructies in geval van brand*

In geval van brand mag geen gebruik worden gemaakt van de liften maar enkel, indien nodig, van de trappen. Indien een traphal gevuld is met rook, dient de toegangsdeur zorgvuldig te worden gesloten en dient er gebruik gemaakt te worden van een andere traphal.

Opdat het vuur niet zou worden verspreid, wordt aan de gebruiker aangeraden in zijn privaatieve kavel te blijven, met de gangdeur gesloten en te wachten op instructies en hulp.

##### c) *Vuilnislokale*

Het huishoudafval dient te worden geplaatst in de daartoe voorziene lokalen in de daartoe voorziene containers.

Er wordt trouwens gevraagd om in de vuilnislokale geen hinderlijke objecten te plaatsen, zoals kleine huishoudtoestellen die buiten gebruik zijn, meubels of matrassen.

##### d) *Sluiten van de deuren van het gebouw*

Er wordt aan de bewoners aangeraden toe te zien op het sluiten van de deuren van het gebouw. Er wordt hen eveneens aanbevolen om erop aan te dringen dat hun bezoekers hetzelfde doen.

#### **SLOTBEPALINGEN**

#### Hypothecaire overschrijving

Deze akte wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde. Bij latere eigendomswijzigingen van het volledige goed of een deel daarvan, zal worden verwezen naar het overschrijvingsrelaas van deze akte.

#### Overgangsbepalingen

Alle bedingen in deze akte zijn van toepassing van zodra een privaatieve kavel zal worden overgedragen door de partijen, tenzij die strijdig zijn met de geldende wetgeving.

#### Kosten

De kosten van akte zijn ten laste van de kopers van een privaatief, deel uitmakend van het appartementsgebouw.

Deze kosten zullen worden bepaald bij het verlijden van de verkoopakte.

#### Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonstkeuze gedaan door de partijen in hun hierboven vermelde zetel of woonplaats.

#### Bestemming van de plaatsen

Instrumenterende Notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op de noodzaak de geldende wetgeving en reglementering in acht te nemen bij iedere verbouwing of bestemmingswijziging van de privaatieve lokalen van het gebouw, waarvan de partijen verklaren dat ze bestemd zijn voor bewoning, met uitsluiting van parkeerplaatsen en garages.

#### ONTSLAG HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

#### FISCALE VERKLARING

Het geïnde recht op geschriften bedraagt 50,00 euro.

#### BURGERLIJKE STAND

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart en/of het paspoort.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van het Rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en/of het register van de burgerlijke stand.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

#### SLOTBEPALINGEN

a) De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.



eenenveertigste  
en laatste blad

b) De partijen erkennen dat instrumenterende Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de Notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een Notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten vertegenwoordigen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De Notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat instrumenterende Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

c) De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

De partijen verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan 5 werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door Ons, instrumenterende Notaris, ten behoeve van de partijen toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ronse, op het kantoor, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met Ons, Notaris.

Geregistreerd / bladen verzending  
te Ronse op /  
boek , blad , vak  
Ontvangen



Ronse, 03.12.2012  
De Burgemeester  
De afgevaardigde beambte  
art.12 N.G.W.

*[Handwritten signature]*  
M. DEWELD  
BORGMEESTER

Formulier I

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Gemeentelijk dossiernummer: **B/2012/11094**

CBS dd° 17/12/2012

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is: **45041-G-2012-176**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **FLANDERS BUILDING SOLUTIONS BVBA**, met als adres Kapellestraat 117 8020 Oostkamp, ontvangen.

De aanvraag werd tegen ontvangstbewijs afgegeven op 14/09/2012.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24/09/2012.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9600 Ronse, Frédéric Bruneellaan** en met als kadastrale omschrijving **RONSE 2 AFD, sectie D, nr(s) 762/N, 762/S**

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een meergezinswoning (27 woonentiteiten)**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

**Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 1/10/2012 tot 30/10/2012 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

**Toetsing aan de geldende juridische en planologische aspecten en de goede ruimtelijke ordening**

De dienst wonen-bouwen van de stad Ronse bracht op 13/12/2012 een **gunstig advies** uit aangaande onderhavige aanvraag. Na overweging van dit advies motiveert het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt als volgt:

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals tot op heden gewijzigd;  
Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;  
Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;  
Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;  
Gelet op de aanvraag van **FLANDERS BUILDING SOLUTIONS BVBA** met adres Kapellestraat 117 8020 Oostkamp,

*[Handwritten signature]*

ingediend op 14 september 2012,  
houdende het bouwen van een meergezinswoning (27 woonentiteiten),  
gelegen Frédéric Bruneellaan 9600 Ronse,  
kadastraal RONSE 2 AFD, sectie D, nr(s) 762/N, 762/S;

Gelet op het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar binnen de nota dd°  
13/12/2012, met name:

### **1) Bestemmingsplannen**

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977, BVR 29.10.1999): **woongebied met culturele, historische en esthetische waarde**
- RUP Afbakening kleinstedelijk gebied (dd° 22.12.2008): **stedelijk gebied**

### **2) Ligging**

De bouwplaats is gelegen:

- langs een gemeenteweg met rooilijnplan (KB 03.09.1928)
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008.
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).

### **3) Vergunningenregister**

In het vergunningenregister is voor hetzelfde perceel volgend dossier terug te vinden:

- vergunning dd. 15/10/2001 voor het oprichten van een meergezinswoning

### **4) Openbaar onderzoek**

De aanvraag diende aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 05.05.2000).

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van **01.10.2012 t.e.m. 30.10.2012** en vervolgens verlengd tot **13.11.2012**.

Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking in het stadhuis en ter plaatse. Gedurende de periode van openbaar onderzoek lag het dossier ter inzage in het stadhuis (loket Wonen en Bouwen).

Binnen de gestelde termijn werden geen bezwaarschriften ingediend.

### **5) Adviezen**

Interne adviezen:

- Technische dienst, advies dd° 12.11.2012, voorwaardelijk **gunstig**
- Brandweer, advies dd° 09.10.2012, voorwaardelijk **gunstig**
- Gecoro, advies dd° 11.12.2012, voorwaardelijk **gunstig**:

*De Gecoro wenst mee te geven dat het beoogde programma vrij zwaar is, waardoor mogelijk problemen ontstaan met de woon- en leefkwaliteit. Indien het College van Burgemeester en Schepenen van oordeel is om de vergunning te verlenen vraagt de Gecoro om de garages te voorzien van een groendak.*

### **6) Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen**

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- De bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd

met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.

- De betrokken bouwplaats wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

#### WATERTOETS:

De meergezinswoning in voorliggende bouwaanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen.

Door de voorgestelde werken komt er verharde oppervlakte - dakoppervlakte bij, maar er wordt voorzien in opvang van het regenwater afkomstig van de dakoppervlakte in twee regenwaterputten van 20000 liter en ook in opvang van het water, afkomstig van de verharde oppervlakte, met vertraagde afvoer.

Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18.07.2003.

#### 7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

##### A) Situering en omschrijving van de werken

De bouwplaats is gesitueerd ten zuidwesten van het stadscentrum. De Bruneellaan sluit aan op de prestigieuze boulevardswijk gevormd door ondermeer de Fostierlaan, de Gefusilleerdenlaan, de L. Sturbautstraat, de P. D'Hauwerstraat, de Royerslaan, de A. Vandeputtestraat en de G. Vandewielelaan. De laan en de directe omgeving zijn gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van burgerhuizen en woningen met typische interbellumarchitectuur.

De aanvraag heeft betrekking op twee onbebouwde percelen langs het hellende gedeelte van de verbindingsweg tussen de Oswald Ponettestraat en het Koningin Astridplein

De bouwplaats paalt ten noorden aan een rijbebouwing gekenmerkt door drie bouwlagen en voorzien van een zadeldak. Langs de zuidzijde bevindt zich een gelijkaardig appartementsgebouw (van het type open bebouwing) met de voorzijde gesitueerd langs de Coup'l'Voie.

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning bestaande uit 27 woonegelegenheden met parkeermogelijkheid op eigen terrein door de aanleg van 12 parkeergarages en 12 staanplaatsen.

##### B) Functionele inpasbaarheid

De omgeving wordt gekenmerkt door bebouwing met een woon- en/of handelsfunctie en een schoolgebouw. In de directe omgeving bevinden zich reeds enkele meergezinswoningen. De voorgestelde nieuwbouw is verenigbaar met de geldende bestemmingsvoorschriften en integreert zich bij de reeds aanwezige functies.

##### C) Bodemreliëf

Het terrein van de aanvraag is licht hellend naar achteren toe en bevindt zich bovendien langs een licht hellende straat. Het terreinprofiel van de tuinzone wordt lichtjes aangepast met het oog op het bouwen van de nieuwe garageboxen. Om het hoogteverschil in de straat op te vangen verspringt het vloerniveau halfweg het gebouw. Op deze manier wordt bij de oprichting van de nieuwbouw ten volle rekening gehouden met de reliëfeigenschappen van het bestaande terrein en wordt het nieuwe gebouw optimaal geïntegreerd in de plaatselijke omgeving.

##### D) Mobiliteit

Door het voorzien van 12 garages en 12 staanplaatsen op eigen terrein wordt niet voldaan aan de streefnorm om per appartement een garage of staanplaats te voorzien. Niettemin dient gesteld dat door de beschikbare plaatsen wordt voorkomen dat de aanvraag leidt tot een privatisering van de

695

openbare weg, het afwentelen van de parkeerlasten op de aanpalende percelen en het verschijnen van heel wat bijkomende wagens in het straatbeeld. De nieuwbouw is vlot bereikbaar en is gelegen op wandelafstand van het stadscentrum, het winkelcentrumgebied en het station.

#### E) De schaal en de visueel-vormelijke elementen

Het vooropgestelde project omvat een nieuwbouw met 27 woonegelegenheden, een halfopen bebouwing aangebouwd tegen de lager gelegen woning nr. 36. Een groot gedeelte van de tuinzone wordt ingericht met parkeergarages en de aanleg van parkeerplaatsen. Tegen de zuidelijke perceelgrens wordt een vuilnis- en fietsenberging opgericht.

Het nieuwe appartementsgebouw vormt de eindbebouwing in de straat en sluit aan op de tuinzone van het vrijstaande appartementsgebouw op de hoek van de Frédéric Bruneellaan en de Coup' Voie. Langs de Bruneellaan wordt de bouwlijn in eerste instantie gevolgd over een afstand van 15.00m, waarna een insprong wordt voorzien van 5.00m. Deze achteruitbouwzone wordt aangelegd als voortuin bij de appartementen op het gelijkvloers.

Bij het aanbouwen aan de woning nr. 36 wordt de kroonlijst gevolgd, maar wordt gewerkt met een hogere nok (het bovendaks gedeelte mandelige muur wordt afgewerkt met blauwgrijze lelen). Het dak ter hoogte van de voorgevel wordt trapsgewijs verhoogd en vervolgens weer afgebouwd naar de vrije zijgevel toe. Er wordt bovendien gewerkt met een afgeknot zadeldak. Hierdoor en mede door een voorzetstructuur in architectonisch beton voor de balkons op de voorgevel krijgt het ontwerp een speels karakter en komt het minder imposant over dan het vergunde bouwproject van 2001. Op basis hiervan is het voorgestelde appartementsgebouw visueel aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving.

De bouwdiepte wordt voor het grootste gedeelte beperkt tot een diepte van 12.00m met uitzondering van het gedeelte van de achtergevel van het gebouw dat vroeger naar achter wordt verschoven dan de voorgevel. Het gaat over een afstand van 5.00m waar het gebouw wordt gerealiseerd over een bouwdiepte van 17.00m ipv 12.00m. Het definitief ontwerp wijkt af van het ontwerp voorgelegd tijdens het 3-partijen overleg dd. 27.06.2012, daar waar op het gelijkvloers het gedeelte van het gebouw met een bouwdiepte van een volle 17.00m wordt voorzien over een afstand van 9.38m in plaats van over een afstand van 5.00m. De afwijking heeft visueel weinig invloed op de omgeving en ten opzichte van het aanpalend perceel, waardoor de voorziene bouwdieptes aanvaardbaar zijn.

Het appartementsgebouw wordt voorzien in een roodbruine gevelsteen met donkergrijs pvc-schrijnwerk en blauwgrijze dakpannen. De balkons worden voorzien in architectonisch beton (kleur gebroken wit). De garages in de tuinzone worden voorzien van dezelfde roodbruine gevelsteen als het hoofdgebouw met donkergrijze metalen poorten. Het appartementsgebouw en de garages zijn naar materiaalgebruik aanvaardbaar en inpasbaar op het perceel en in de omgeving. De Gecoro suggereert in haar advies om het dak van de garages uit te voeren als groendak, enerzijds voor de visuele belevingswaarde van het achterliggend gebied, waar de verhardingsgraad vrij hoog is, anderzijds met het oog op het opvangen en verwerken van hemelwater.

De fietsen- en vuilnisberging die ten zuiden van het hoofdgebouw wordt ingeplant wordt opgetrokken in te vergrijzen houten regelwerk. Gezien de inplanting in de zijtuin is er sprake van een directe zichtlocatie vanaf het openbaar domein, en wordt beter geopteerd voor een uitvoering van de berging in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

#### F) Het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de gezondheid en het gebruiksgenot

Het nieuwe appartementsgebouw heeft een woondichtheid van bijna 151 woningen per hectare, zijnde 27 woonegelegenheden voor een oppervlakte van 0,1783ha.

Volgens de richtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt in een binnengebied een dichtheid van 25 woningen per hectare vooropgesteld. Deze vooropgestelde dichtheid is een gemiddelde, waarvan kan afgeweken worden als de plaatselijke toestand zich daartoe leent.

De Gecoro is van het standpunt dat het programma nogal zwaar is (er worden bijvoorbeeld drie bouwlagen voorzien binnen de dakstructuur alleen al). De commissie stelt zich ook vragen bij de

woonkwaliteit van de bovenste verdieping, waarbij de slaapkamers onder dak en de badkamer nogal klein bemeten zijn.

Rekening houdende met de plaatselijke toestand, de ligging van het perceel, de stedenbouwkundige aanleg en de woningdichtheid in de buurt, en gelet op de stedenbouwkundige historiek is het ontwerp evenwel inpasbaar en aanvaardbaar.

Het nieuwe gebouw telt een kelderbouwlaag en tot 6 bouwlagen boven het maaiveld. De kelderbouwlaag wordt ingericht met in totaal 22 afzonderlijke bergingen en 3 ruimtes voor het plaatsen van de tellers voor gas en elektriciteit. De vuilniscontainers krijgen een plaats in de afzonderlijke fietsen- en vuilnisberging.

Op het gelijkvloers zijn 6 twee slaapkamerappartementen voorzien. Voor de appartementen 1,2 en 3 wordt de inkom voorzien langs de Frédéric Bruneellaan. Voor de appartementen 4,5 en 6 wordt, met het oog op het beschermen van de privacy in de bijhorende voortuintjes, de inkom voorzien langs de achtergevel van het gebouw. De 4 appartementen hebben een oppervlakte van ongeveer 70m<sup>2</sup>, appartement 2 heeft een oppervlakte van 81.00m<sup>2</sup> en appartement 6 beschikt over een oppervlakte van 87m<sup>2</sup>. De verschillende appartementen beschikken ongeveer over dezelfde voorzieningen, met name een leefruimte met open keuken, 2 slaapkamers, een badkamer, een afzonderlijk toilet en 1 of 2 bergingen. Alle appartementen beschikken over een buitenterras.

Op de eerste en tweede verdieping worden ook telkens 6 appartementen voorzien. Beide bouwlagen krijgen een identieke indeling. Het betreft 8 twee slaapkamer appartementen en 4 drie slaapkamer appartementen. De oppervlakte van de appartementen schommelt tussen de 70m<sup>2</sup> en de 96m<sup>2</sup>. Ook hier beschikken de appartementen over een leefruimte met open keuken, 2 of 3 slaapkamers, badkamer en afzonderlijk toilet en 1 of 2 bergingen. De appartementen beschikken over een (naar oppervlakte) beperkt terras.

De 3<sup>de</sup>, 4<sup>de</sup> en 5<sup>de</sup> verdieping bevinden zich grotendeels onder dak. De 3<sup>de</sup> verdieping telt net zoals de lagere verdiepingen 6 appartementen, waarvan appartementen 19, 20 en 24 uitgaan van het duplex principe (minder belangrijke ruimten zoals slaapkamers, berging en badkamer worden voorzien ter hoogte van de 4<sup>de</sup> verdieping). De oppervlakte van de woontiteiten schommelt tussen de 70m<sup>2</sup> en de 114m<sup>2</sup>. Op verdieping 4 en 5 worden nogmaals 3 duplex appartementen ingericht met oppervlaktes tussen de 81m<sup>2</sup> en de 126m<sup>2</sup>. De appartementen beschikken telkens over een leefruimte – de grootste appartementen beschikken over een extra eetruimte – tussen de 2 en 4 slaapkamers, badkamer met eventueel aanvullende douchecel, afzonderlijk toilet en berging. Ook deze appartementen beschikken over een terras.

De aanvrager voorziet binnen het ontwerp een aanvaardbare mix aan kleinere en grotere woontiteiten, waardoor een variatie aan bewoners kan worden aangesproken. De entiteiten beschikken over een logische en functionele indeling en de leefruimtes kunnen op een natuurlijke wijze verlicht en verlucht worden. De appartementen bieden voldoende woonkwaliteit.

#### G) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn van toepassing.

Het perceel is volgens het definitief zoneringsplan van 09.06.2008 voor de rioleringsuitrusting gelegen in een centrumgebied waarbinnen volgende elementen geldig zijn:

- een gescheiden rioleringsstelsel van RWA en DWA is verplicht.
- een regenwaterput is verplicht.
- een voorzuivering via een septische put is verplicht voor elke woning.
- afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringsstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.

Het privaat rioleringsstelsel binnen de huiskavel zou als volgt samengesteld moeten worden:

derde blad

- Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
- Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. De inhoud van de regenwaterput bedraagt, cfr. de stedelijke verordening inzake hemelwater, bij een dakopp. < 200m<sup>2</sup> 1000 liter/gestarte 20m<sup>2</sup>. Het opgevangen regenwater dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
- Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden.
- Er dient een opvangreservoir voorzien te worden voor het hemelwater van de verharde oppervlakken.
- De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.

Afgaand op de plannen kan gesteld worden dat er een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien en dat het hemelwater wordt opgevangen in twee opvangreservoirs van elk 20.000liter, wat gezien de dakoppervlakte van de op te richten gebouwen voldoet aan de normen. De reservoirs zijn voorzien voor hergebruik. Er dient bijkomend een septische put binnen het private rioleringsstelsel te worden voorzien.

Door de stedelijke technische dienst werd in het advies van 12.11.2012 bovendien het volgende opgelegd:

- *De RWA en DWA leidingen moeten ter hoogte van de rooilijn worden samengevoegd;*
- *Voor de buffering van de asfaltverharding dient een minimum van 10m<sup>3</sup> opvang te worden voorzien;*
- *Het gebufferde water dient a rato van 10l/sec/ha vertraagd te worden afgevoerd.*
- *Er moet binnen het private rioleringsstelsel een septische put worden voorzien*

#### H) EPB

De EPB-eisen (energieprestatieregelgeving) én de nieuwe procedures zijn van toepassing: Het betreft een aanvraag voor de oprichting van een woongebouw waarin energie verbruikt wordt om een binnenklimaat te realiseren voor mensen en waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling (met architect) vereist is.

#### I) Grondverschuivingstoets

Volgens de nieuwe geklasseerde gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen van de vervolgstudie van de KUL, goedgekeurd dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen (massatransport) in de Vlaamse Ardennen, is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone met laag risico (groene zone) voor grondverschuivingen.

In combinatie met het voorwerp van de aanvraag kan redelijkerwijze aangenomen worden dat daardoor geen activering van grondverschuivingen en/of een ander bodemdegradatie zal plaats vinden.

#### J) Busnummers/adressen

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen (straat en busnummers).

Volgende adressen kunnen toegekend worden:

<u>Nummering appartementgebouw Frédéric Bruneellaan - Flanders Building Solutions</u>	
<u>Inkom straatzijde</u> Nr. 38	<u>Inkom achterzijde</u> Nr. 40

Gelijkvloers	App. 2 – 0001 App. 1 – 0002 App. 3 – 0003	App. 6 – 0001 App. 5 – 0002 App. 4 – 0003
Verdiep 1	App. 9 – 0101 App. 8 – 0102 App. 7 – 0103	App. 12 – 0101 App. 11 – 0102 App. 10 – 0103
Verdiep 2	App. 15 – 0201 App. 14 – 0202 App. 13 – 0203	App. 18 – 0201 App. 17 – 0202 App. 16 – 0203
Verdiep 3	App. 21 – 0301 App. 20 – 0302 App. 19 – 0303	App. 24 – 0301 App. 23 – 0302 App. 22 – 0303
Verdiep 4	App. 25 – 0401	App. 27 – 0401 App. 26 – 0402

De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle (door Huisvesting) werd doorgevoerd ter plaatse (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld (door Stedenbouw) dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen.

De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het oprichten van de meergezinswoning) contact op te nemen met de dienst Wonen en Bouwen.

#### K) Sociale last

De aanvraag betreft geen project zoals gedefinieerd in art. 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat geen last aan de vergunning moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

#### 8) Conclusie

De aanvraag is onder voorwaarden, voor vergunning vatbaar.

Gelet op de voorwaarden en lasten voorgesteld binnen de nota dd° 13/12/2012;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich aansluit bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar;

Na beraadslaging;

vierde blad



**Beslist:**

Artikel 1. De vergunning wordt verleend

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/12/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **VERGUNNING** af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 1) ) De werken kunnen slechts aanvangen:
    - a) nadat de lijnrichting ter plaatse is aangeduid door de zorgen van de technische dienst van de stad Ronse tel.: 055/23.27.62).
    - b) nadat de aansluiting van het private rioleringsstelsel op de openbare riolering en de eventuele plaatsing van een IBA werd aangevraagd bij TMVW - Aquafoon - 078/35.35.99. De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
    - c) nadat de samenstelling van het private rioleringsstelsel en de wijze van aansluiting werden nagezien en goedgekeurd door de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).
    - d) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.
    - e) nadat het eventueel verlagen van de boordsteen, het eventueel aanpassen van het voetpad, het eventueel overwelden van de open gracht en het eventueel verharden van de groenzone werd aangevraagd bij de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.59). De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.
    - f) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.
  - 2) Bij inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient door de vergunninghouder of zijn aannemer bij het stadsbestuur (dienst Wonen en Bouwen) de nodige aangifte gedaan te worden met betrekking tot de retributie, vastgelegd in de Gemeenteraadsbeslissing dd. 17.11.2008 en contact opgenomen met de dienst mobiliteit ([mobiliteit@ronse.be](mailto:mobiliteit@ronse.be) of 055/232.753).
- Deze aanvraag dient ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken ingediend te worden.
- 3) Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo). Hier dient een attest bekomen te worden.
  - 4) Wanneer uit de bodem verontreinigde grond wordt uitgegraven moet er een melding gedaan worden bij OVAM.
  - 5) De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 09.10.2012 van de stedelijke brandweerdienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
  - 6) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 11.12.2012 van de Gecoro, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden; meer bepaald dient het dak van de garages achterop het perceel uitgevoerd te worden als een **groendak**.
  - 7) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 12.11.2012 van de stedelijke technische dienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden. Met name:
    - *De RWA en DWA leidingen moeten ter hoogte van de rooilijn worden samengevoegd;*
    - *Voor de buffering van de asfaltverharding dient een minimum van 10m<sup>3</sup> opvang te worden voorzien;*

- **Het gebufferde water dient a rato van 10l/sec/ha vertraagd te worden afgevoerd.**
- **Er moet binnen het private rioleringsstelsel een septische put worden voorzien.**

8) Het algemeen private rioleringsstelsel en bijhorende voorzieningen met het oog op aansluiting op de openbare riolering dient rekening te houden met volgende elementen:

- 1)
- Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
  - Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. De inhoud van de regenwaterput bedraagt, cfr. de stedelijke verordening inzake hemelwater, bij een dakopp. < 200m<sup>2</sup> 1000 liter/gestarte 20m<sup>2</sup>. Het opgevangen regenwater dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
  - Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden.
  - Er dient een opvangreservoir voorzien te worden voor het hemelwater van de verharde oppervlakken.
  - De RWA en de DWA dienen ofwel tot voorbij de rooilijn afzonderlijk aangesloten te worden op de respectievelijke straatrioleringen ofwel plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de straatriolering.
  - Zowel de RWA-overloop als de DWA-uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
  - Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.
  - De specifieke voorwaarden van de technische dienst van de stad Ronse inzake de uitrusting en de voorzieningen van het algemene private rioleringsstelsel en de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel zijn, eventueel na overleg, van toepassing.

9) Het algemeen private rioleringsstelsel mag pas aangeaard en/of overdekt worden nadat er een keuring heeft plaatsgevonden. Sinds 1 juli 2011 is immers een keuring van de private waterafvoer verplicht vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein. Deze stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op één van deze gevallen en er moet bijgevolg voor uw woning een keuring van de private waterafvoer gebeuren. In de brochure in bijlage vindt u meer informatie hierover (wie voert de keuring uit, wat wordt gekeurd en hoe verloopt de keuring).

10) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake "de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen" strikt na te leven. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder [www.gaselwest.be](http://www.gaselwest.be).

11) De fundering van de nieuw op te richten voorgevel (ter hoogte van de rooilijn) en van de nieuwe gemeenschappelijke zijgevelmuren van het hoofdgebouw dienen min. 2m onder het niveau van het plaatselijk voetpad aangelegd te worden.

12) Het peil van de dorpels van zowel deuren als poorten op het gelijkvloers van de voorgevel mag niet meer dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het bestaande maaiveld of het plaatselijk voetpad uitsteken.

13) De gevel mag niet uitspringen buiten de rooi- en bouwlijn van de Frédéric Bruneellaan.

14) De maximale hellingsgraad van de oprit naar de garages moet beperkt worden tot 4%.


15) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

16) Alle bouwmateriaal en puin dienen onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

17) In de niet rechtstreeks verluchtbare ruimten mogen geen warmwatertoestellen op basis van een vlam geplaatst worden indien er geen goede luchttoevoer voor de verbranding en een volwaardige afvoerbuis voor de verbrandingsgassen kan gerealiseerd worden (indien in dergelijke ruimte toch een toestel moet geplaatst worden voor de warmwatervoorziening dient gebruik gemaakt te worden van een elektrische boiler).

18) Overeenkomstig het decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door

vijfde blad



optische rookmelders moet de woning uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

#### 19) BUSNUMMERS/ADRESSEN

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen (straat en busnummers).

Volgende nummers kunnen toegekend worden:

<u>Nummering appartementgebouw Frédéric Bruneellaan - Flanders Building Solutions</u>		
	<u>Inkom straatzijde</u> Nr. 38	<u>Inkom achterzijde</u> Nr. 40
Gelijkvloers	App. 2 – 0001 App. 1 – 0002 App. 3 – 0003	App. 6 – 0001 App. 5 – 0002 App. 4 – 0003
Verdiep 1	App. 9 – 0101 App. 8 – 0102 App. 7 – 0103	App. 12 – 0101 App. 11 – 0102 App. 10 – 0103
Verdiep 2	App. 15 – 0201 App. 14 – 0202 App. 13 – 0203	App. 18 – 0201 App. 17 – 0202 App. 16 – 0203
Verdiep 3	App. 21 – 0301 App. 20 – 0302 App. 19 – 0303	App. 24 – 0301 App. 23 – 0302 App. 22 – 0303
Verdiep 4	App. 25 – 0401	App. 27 – 0401 App. 26 – 0402

De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle (door Huisvesting) werd doorgevoerd ter plaatse (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld (door Stedenbouw) dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen.

De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het oprichten van de meergezinswoning) contact op te nemen met de dienst Wonen en Bouwen.

20) De voorzieningen voor de postbedeling, voor de appartementen met ingang langs de achterzijde van het gebouw (nr 40), dienen te worden voorzien langs de straatzijde (Frédéric Bruneellaan). Indien de hiervoor gebruikte constructie vergunningsplichtig zou zijn, dient een bijkomende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden ingediend.

21) De afmetingen van de deuropeningen van de gemeenschappelijke ruimten dienen in ruwbouwmaat voldoende breed te zijn om bij verdere afwerking van het gebouw te blijven voldoen aan de voorwaarden van de wetgeving met betrekking tot de integrale toegankelijkheid.

#### Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

#### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**Art. 4.7.19. §1.** Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftientig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

#### **Beroepsmogelijkheden**

**Art. 4.7.21. §1.** Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

zesde blad

- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### **Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

### Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbelastingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

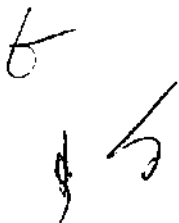
Namens het college van burgemeester en schepenen:

Linda VANDEKERKHOVE  
Stadssecretaris



Yves DEWORM  
Schepen

zevende blad



09 OKT 2012

Brandweerdienst  
T 055 23 28 75  
F 055 23 28 79  
E brandweer@ronse.be  
W www.brandweer-ronse.be

Aan de Heer Luc Dupont  
Burgemeester van de Stad Ronse  
Grote Markt 12  
9600 Ronse

Ronse, 9 oktober 2012

Ons kenmerk: BVK-0220-01  
Uw kenmerk : RO/2012/KM/DDW/11094  
Dossier: Preventiedossier 0220  
Onderwerp: PREVENTIEDOSSIER FLANDERS BUILDING SOLUTIONS

→ w. B.  
→ w. B.  
→ w. B.

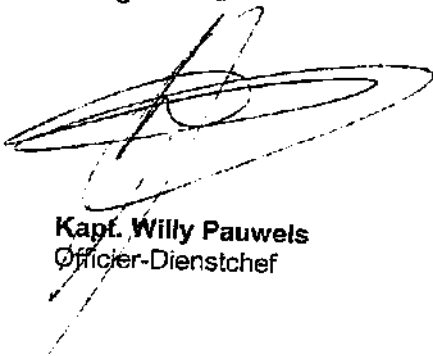
Geachte Heer Burgemeester,

In bijlage sturen wij u het advies inzake de brandveiligheidsmaatregelen nopens de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor *bouwen van een meergezinswoning (27 woonunititeiten)* gelegen Frédéric Bruneellaan (38) te 9600 Ronse.

Mag ik U vragen om het advies in bijlage te willen nazien en dit verslag op te sturen naar de aanvrager en de architect.

In bijlage vindt u tevens een door ons gedagstempeld stel plannen.

Hoogachtend



Kap. Willy Pauwels  
Officier-Dienstchef

Briefwisseling aan  
Het College van  
Burgemeester  
en Schepenen  
Grote Markt 12  
9600 Ronse

Brandweerkazerne  
Veemarkt 28  
9600 Ronse

Bezoek onze website  
[www.ronse.be](http://www.ronse.be)

achtste blad

t  
85



# ADVIES BRANDPREVENTIE

Dossier: R0220-01

Voor informatie:  
Tel 055 23.28.75 - Fax 055 23.28.79  
E-mail: [brandweer@ronse.be](mailto:brandweer@ronse.be)

09 oktober 2012.

## 1. Inleiding

- 1.1. Aanvrager: bvba **Flanders Building Solutions**  
Kappellestraat 117 te 8020 Oostkamp
- 1.2. Adres object: **Frédéric Bruneellaan (38) te 9600 Ronse**  
Kadaster : 2 AFD, Sectie D, nr(s) 762/N en 762/S.
- 1.3. Aard: Het betreft een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het *bouwen van een meergezinswoning (27 woonentiteiten).*

## 1.4. Indeling:

- Kelder :
  - 2 trappenhuizen met lift.
  - Diverse bergingen.
  - Tellerlokaal gas.
  - Tellerlokaal elektriciteit.
  - Tellerlokaal water + telefoon en distributie.
- Gelijkvloers :
  - Gemeenschappelijke inkom kant van de straat met lift en traphal + 3 appartementen (1, 2 en 3) en met uitgang naar achteren.
  - Gemeenschappelijke inkom achterkant met lift en traphal + 3 appartementen (4, 5 en 6).
  - Doorgang naar achtergelegen parkeerplaatsen en garages, met lokaal voor vuilnisberging en lokaal voor fietsenberging.
- 1<sup>o</sup> verdieping :
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met telkens 3 appartementen (10, 11 en 12).
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met telkens 3 appartementen (7, 8 en 9).
- 2<sup>o</sup> verdieping :
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met telkens 3 appartementen (16, 17 en 18).
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met telkens 3 appartementen (13, 14 en 15).
- 3<sup>o</sup> verdieping :
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met 2 appartementen (22 en 23) en 1 appartement (24) met duplex op 4<sup>o</sup> verdiep.
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met 1 appartement (21) en 2 appartementen (19 en 20) met duplex op 4<sup>o</sup> verdiep.
- 4<sup>o</sup> verdieping (dak)
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met 2 appartementen (25 en 26) met duplex op 5<sup>o</sup> verdiep.
  - Gemeenschappelijke trap & liftsas met 1 appartement (27) met duplex op 5<sup>o</sup> verdiep.
  - Nachtverblijven van appartement 19 (duplex met 3<sup>o</sup> verdiep).
  - Nachtverblijven van appartement 20 (duplex met 3<sup>o</sup> verdiep).
  - Nachtverblijven van appartement 24 (duplex met 3<sup>o</sup> verdiep).
- 5<sup>o</sup> verdieping (dak)
  - Nachtverblijven van appartement 25 (duplex met 4<sup>o</sup> verdiep).
  - Nachtverblijven van appartement 26 (duplex met 4<sup>o</sup> verdiep).
  - Nachtverblijven van appartement 27 (duplex met 4<sup>o</sup> verdiep).

negende blad

f  
16



1.5. Contactpersoon: Architect Koen DELEU  
 Meensesteenweg 714  
 8800 Rumbeke  
 Tel.: 056.50.54.10 - Fax: 056.50.53.51  
 E-mail: koendeleu@skynet.be

1.6. Toepasselijke reglementering:

- De bijlage 1 (terminologie), bijlage 3 (**middelhoge** gebouwen) en bijlage 5 (reactie bij brand van de materialen) bij het KB van 07.07.1994 en latere wijzigingen, tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
- Het Vlaams Decreet van 8/5/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- Indien personeel tewerkgesteld kan worden (al dan niet tijdelijk):
  - Het A.R.A.B.:
    - art. 52: voorzorgen tegen brand, ontploffingen en de toevallige ontsnapping van schadelijke of ontvlambare gassen.
    - art. 54q: voorkomingsbeleid.
    - art. 63bis: veiligheidsverlichting.
    - art. 184 t.e.m. art. 263bis: elektrische installaties (installaties van voor 1-1-1983).
  - De Codex:
    - Titel I - hoofdstuk III: welzijnsbeleid, dynamisch risicobeheersingsysteem.
    - Titel III - hoofdstuk I: veiligheidssignalering.
    - Titel III - hoofdstuk IV: opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen.
- Het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.).
- De vigerende normen (+ hun eventuele addenda) indien van toepassing, waaronder:
  1. NBN B61-001: betreffende stookplaatsen en rookkanalen.
  2. NBN B61-002: centrale verwarming met vermogen kleiner dan 70kW.
  3. NBN 713-020: gedrag bij brand van bouwmaterialen en bouwelementen - weerstand tegen brand van bouwelementen.
  4. NBN C18-200: betreffende de beveiliging van transfolokalen.
  5. NBN EN 1838: noodverlichting.
  6. NBN C71-100: installatieregels en instructies voor controle en onderhoud.
  7. NBN D51-001: centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling.
  8. NBN D51-003 en 004: installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht.
  9. EN 81-1 (editie augustus 1998): elektrische personenliften.
  10. EN 81-2 (editie augustus 1998): hydraulische personenliften.
  11. NBN S21-001, S21-011 t.e.m. 018 en EN 3-1 t.e.m. 3-6: blustoestellen.
  12. NBN EN 671-1, 671-2, 671-3 en NBN S21-049: slanghaspels.
  13. NBN S21-201, 202 en addendum, 203 betreffende de brandbeveiliging in middelhoge gebouwen.
  14. NBN S21-208-3: betreffende verluchting trappenhuis.
- Ministeriële Omzendbrief van 15 april 2004 betreffende weerstand tegen brand van de doorvoeringen van bouwelementen.

Onverminderd bovenvermelde reglementering steunt dit advies op onze ondervinding en op de gewone regels van goed vakmanschap.

1.7. Identificatie van de plannen:

Volgend dossier werd op heden door ons nagezien en afgestempeld:

- Verantwoordingsnota van de architect
- Plan 01/04: Fundering / Riolering & kelder, gelijkvloers, verdieping 1 & 2.
- Plan 02/04: Verdieping 3, 4, 5 & dakenplan.
- Plan 03/04: Doorsnedes.
- Plan 04/04: Ligging, situering, omgeving, inplanting, gevels, terreinprofielen.

Dossier architect: BEKE-RONSE-BA-2 , d.d. 11/09/2012.

1.8. Verslag overgemaakt aan de heer Burgemeester Luc DUPONT

## 2. Uitwendige kenmerken

### 2.1. Inplanting en toegangswegen:

Het gebouw is gelegen langs de openbare weg.

Er is een doorrit naar de achterkant van het gebouw met parkings en garages.

Door het feit dat bepaalde appartementen geen ramen hebben aan de voorkant van het gebouw, moet de doorrit naar de achtergevel voldoen aan de volgende kenmerken:

- o minimale vrije breedte : 4 m; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt;
- o minimale draaistraal : 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
- o minimale vrije hoogte : 4 m;
- o maximale helling : 6 %;
- o draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t te kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. (Voor kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar de NBN B 03-101);
- o mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 1,5 t te dragen.
- o de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 en 10m.

Stilstaande en geparkeerde voertuigen en andere obstakels (zoals hoogstammige bomen) mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen en het materieel van de brandweer niet verhinderen.

Op ten minste één van deze toegangswegen moeten het materieel en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken.

Ten minste één van de lange gevels moet langs een weg lopen die toegankelijk is voor de voertuigen van de brandweer en indien de lange gevel geen hoofdingang bevat, dan moet de weg bovendien langs een gevel waarin wel zulke ingang zit, lopen.

De afstand van de rand van deze weg tot aan het vlak van de gevel dient, bij voorkeur, tussen 4 m en 10 m te bedragen. Zo niet, kunnen de gevelopeningen als niet bereikbaar voor de laddervoertuigen van de brandweer beschouwd worden.

Bijgebouwen, luifels of andere uitspringende delen, beplanting en parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten indien zij de interventies van de brandweerdienst niet bemoeilijken.

#### **Merk op:**

**Gelet op de lokalen voor vuilnisberging en fietsenberging (= bijgebouwen) voldoet de doorrit niet aan bovenstaande eisen!**

**Gelet op de parkeerplaatsen is de afstand tot de achtergevel meer dan 10 m, waardoor de achtergelegen gevelopeningen niet bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen!**

### 2.2. Waterbevoorrading:

*Open water:* niet aanwezig.

*Reservoirs:* niet aanwezig.

*Hydranten:*

- Ondergrondse hydrant nr. 525 gelegen ter hoogte van ingang van de school, aan de andere kant van de straat en aangesloten op het openbaar waterleidingsnet met diameter 100 mm.
- Ondergrondse hydrant nr. 526 gelegen ter hoogte van het huisnummer 31 en aangesloten op het openbaar waterleidingsnet met diameter 100 mm.

### 2.3. Hoogte:

De afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare toegangswegen nabij het gebouw bedraagt ongeveer 14,85m.

**Het betreft dus een middelhoog gebouw.**

### 2.4. Oppervlakte:

- oppervlakte voor huisvesting: 1.766,65 m<sup>2</sup>;
- oppervlakte voor kelders, garages en bergingen: 243,63 m<sup>2</sup>;
- oppervlakte voor ander gebruik dan huisvesting, incl. garages: 222,17 m<sup>2</sup>;
- totale oppervlakte: 2.232,45 m<sup>2</sup>;
- Oppervlakte van het perceel : 1.782 m<sup>2</sup>.

tiende blad

5  
1 8

### 3. Brandrisico's

- Gas- en elektriciteitstellers
- Bijgebouw met vuilnisopslag.

### 4. Detectie, melding, waarschuwing en alarm

#### 4.1. Waarschuwing en alarm:

Er moeten waarschuwings- en alarmmiddelen aangebracht worden, voldoende in aantal, gemakkelijk bereikbaar en welke oordeelkundig verdeeld en doeltreffend aangeduid zijn.

De alarmsignalen moeten door alle belanghebbenden kunnen waargenomen worden en mogen geen verwarring kunnen stichten met andere signalen.

Waarschuwing : dit is het bericht aan een of meerdere personen dat er in een gebouw brand is ontstaan. Die personen kunnen dan bepaalde vooraf afgesproken taken uitvoeren, zoals:

- controleren of er brand is ontstaan,
- de brandweer verwittigen,
- een actie ondernemen om de brand te bestrijden
- de evacuatie van het gebouw organiseren en begeleiden
- bepaalde installaties op een veilige manier uitschakelen

Onder alarm moet verstaan worden de verwittiging gegeven aan het geheel van de personen, die in een bepaalde plaats verblijven, om deze plaats te ontruimen volgens de beschikbare instructies.

#### 4.2. Melding:

Elk begin van brand moet onmiddellijk gemeld worden aan de bevoegde brandweer.

De melding van ontdekking of detectie van brand moet terstond aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven door een meldingstoestel per compartiment; in de gebouwen waarvan de oppervlakte per bouwlaag kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> volstaat één meldingstoestel, voor het gebouw.

In de onmiddellijke omgeving van de telefoontoestellen, die rechtstreeks te bereiken zijn, moeten de telefoonnummers van de hulpdiensten aangeduid staan, nl. :

**BRANDWEER & ZIEKENWAGEN : 1 1 2**

**Politie : 1 0 1**

**en andere (arts,...)**

#### 4.3. Detectie:

**Wij raden heel sterk aan om een automatische branddetectie- installatie van het type algemene bewaking, met sirenes, detectoren (afgestemd volgens de lokale risico's) en een centrale te plaatsen.**

Het soort van rookdetectoren moet aangepast worden aan de respectievelijke brandrisico's. De sirenes moeten overal in het gebouwencomplex goed hoorbaar zijn.

**Deze brandcentrale moet gevoed worden door het openbaar elektriciteitsnet en beveiligd met afzonderlijke zekeringen. In geval het elektriciteitsnet uitvalt, moet een secundaire stroombron automatisch zorgen voor de voeding van de installaties.**

De bediening van de brandcentrale(s) moet goed zichtbaar aangebracht in de onmiddellijke omgeving van de deuren die toegang hebben tot de gebouwen en moet steeds gemakkelijk en veilig bereikbaar zijn voor de brandweer.

Deze installatie wordt ontworpen en gerealiseerd in overeenstemming met de regels van het goed vakmanschap.

Indien deze installatie bovendien voorziet in het automatisch alarmeren van de brandweerdienst, dan kan deze aanzien worden als een installatie voor melding.

#### **Rookdetectie:**

In ieder geval en gelet op het Vlaams Decreet van 8/5/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, is het verplicht om correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen in de verschillende appartementen!

Deze rookmelders moeten conform zijn aan NBN EN 14604 en moeten reageren op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal; Ze mogen niet van het ionische type zijn.

De rookdetectoren worden best geplaatst in de centrale hal per wooneenheid.

Het is eveneens zeker aan te raden om dergelijke rookdetectoren te plaatsen in de eventuele nachthallen van de respectievelijke appartementen, in de kelder en op iedere bouwlaag van de traphal.!

## 5. Bescherming tegen brand

5.1. Deuren met een weerstand tegen brand (Rf) dienen geplaatst te worden door een gecertificeerde plaatser. De door hem geplaatste Rf-deuren dragen zijn identificatienummer op het deurblad.

### 5.2. Structurele elementen:

Structurele elementen die de stabiliteit van het geheel of van een gedeelte van het gebouw verzekeren zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, afgewerkte vloeren en andere essentiële delen die het geraamte of skelet van het gebouw vormen, dienen minstens een brandweerstand te hebben van :

- Rf 1 h boven het grondpeil
- Rf 2 h onder het grondpeil, inclusief de vloer van niveau 0.

De platte daken of daken met lichte helling (hellingshoek niet meer dan 10°) moeten een stabiliteit bij brand hebben van 1 h.

**Bij de hellende daken moet de onderdakvloer Rf 1 h hebben;** de eventuele toegang tot de ruimte onder het dak geschiedt door deuren of valdeuren met Rf ½ h.

In hellende daken mogen vensteropeningen voorzien worden, indien voor de gedeeltes van de hellende daken ter hoogte van de scheiding tussen compartimenten voldaan wordt aan artikel 3.3 van bijlage 3.

#### Merk op:

Vermoedelijk wordt hier niet aan beantwoord in o.m. volgende situaties:

- Afstand tussen openingen van rookkoepels t.o.v. de velux-vensters
- Vensteropeningen in de gevel van resp. slaapkamer 3 van appartement 24 en van inkom appartement 24 ten opzichte van bepaalde velux-vensters.

### 5.3. Compartimentering:

5.3.1. De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een MG en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste 8 m bedragen, tenzij de wanden voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen.

**De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden, dienen minstens Rf 2h te hebben.**

5.3.2. Bijgebouwen, uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen zijn enkel toegelaten indien daardoor noch de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de actie van de brandweer in het gedrang komen.

Indien de beglaasde gevels van het gebouw uitgeven bovenbouwgedelen die al dan niet deel uitmaken van dit gebouw, dan moeten de daken van deze constructies:

- een Rf 1 h hebben over een minimale horizontale afstand van 5 m vanaf deze gevels;
- en over deze afstand komen geen lichtkoepels, luchtverversers, rookuitlaten en openingen voor, tenzij
  - die openingen gescheiden zijn van de openingen in de gevels door een bouwelement Rf 1h (plaat III);
  - of de totale oppervlakte van de openingen niet groter is dan 100 cm<sup>2</sup>.

Zo deze daken niet die kenmerken bezitten, dan mag de gevel van het MG dat er boven uitsteekt niet beglaasd zijn.

#### Merk op:

Gezien de afstand van de vensters in de zijgevel rechts ten opzichte van het bijgebouw (fietsen- en vuilnisberging) geen 5 m bedraagt, moet het dak van dit bijgebouw een Rf 1 h hebben, zo niet is aan bovenstaande niet beantwoord !

elke blad

5.3.3. **Doorvoeringen door wanden** van leidingen voor fluïda of voor elektriciteit en de uitzetvoegen mogen de vereiste weerstand tegen brand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

5.3.4. Elk appartement (al dan niet met duplex) dient een compartiment te vormen. **De wanden tussen de compartimenten dienen minimum Rf 1h te hebben.**

Wij noteren dat alle toegangsdeuren tot de woongelegenheden en de gemeenschappelijke lokalen een Rf 1/2h hebben.

5.3.5. **Gevels**, ter hoogte van de scheidingen tussen compartimenten:

De gevel moet aan elke bouwlaag een bouwelement omvatten dat gedurende 1 h beantwoordt aan het criterium "vlamdichtheid" van NBN 713-020. Deze vereiste wordt niet opgelegd aan het tussenniveau van de duplex.

De figuren van plaat I uit bijlage 3 van het KB, tonen de wijzen waarop dit bouwelement aangebracht is.

Het omvat :

- a) een doorlopend horizontaal overstek met breedte "a", gelijk aan of groter dan 0,60 m en dat met de vloer verbonden is;
- b) een element samengesteld :
  - uit een doorlopend horizontaal overstek met breedte "a" en met de vloer verbonden;
  - in de bovenliggende bouwlaag, uit een doorlopende borstwering met hoogte "b";
  - in de onderliggende bouwlaag, uit een doorlopende latei met hoogte "c".

De som van de afmetingen a, b, c en d (vloerdikte) is gelijk aan of groter dan 1 m; elk der afmetingen a, b of c kunnen eventueel nul zijn.

De stijlen van het gordijngewelskelet (lichte gevel) worden ter hoogte van elke bouwlaag aan het gebouwskelet vastgezet.

De borstwering en de latei worden derwijze aan de vloerplaat vastgezet dat het geheel gedurende 1 h aan het criterium "vlamdichtheid" van NBN 713-020 beantwoordt; aan dezelfde vereiste voldoen ook de penanten.

De verbinding van het gevelement met de vloer voldoet aan de vereisten opgelegd voor de vloer of voor de wanden die de compartimenten scheiden.

Ten einde te voorkomen dat de brand zich zou voortplanten langs de gevels tussen compartimenten die in één zelfde vlak zijn gelegen of tussen verschillende maar aanpalende gebouwen, wordt er bovendien een gevelement voorzien dat eveneens gedurende 1 h aan het criterium "vlamdichtheid" beantwoordt; dit gevelement wordt aangebracht tussen de beglaasde openingen en wordt uitgevoerd op een wijze zoals aangeduid in de figuren van plaat II uit bijlage 3 van het KB:

- a) hetzij een doorlopend element dat zich in het verlengde van de gevel bevindt; de breedte van dit element ( $2b + a$ ) (plaat II, fig. 1 en 2) bedraagt ten minste 1 m; de delen van dit element die links en rechts van de hartlijn van de gemene muur gelegen zijn, zijn ten minste 0,50 m breed, indien het gaat om twee verschillende gebouwen;
- b) hetzij een doorlopend vertikaal overstek dat zich bevindt in de hartlijn van de muur die de scheiding vormt tussen de twee gebouwen of compartimenten; de lengte van dit element ( $2b + c$ ) (plaat II, fig. 3) bedraagt ten minste 1 m;
- c) ofwel een combinatie van de vorige elementen op zulke wijze dat de som van de lengten ten minste 1 m bedraagt (plaat II, fig. 4).

5.3.6. **Leidingenkokers:**

**Verticale kokers** moeten wanden Rf 1h hebben. De valluiken en deurtjes moeten **Rf 1 h** hebben.

De vrije verluchttingsdoorsnede van de koker moet ten minste gelijk zijn aan 10 % van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm<sup>2</sup>.

Evenwel mogen hun wanden, valluiken en deurtjes Rf ½ h hebben, indien de kokers ter hoogte van elke bouwlaag gecompartmenteerd zijn door horizontale schermen met de volgende kenmerken:

- zij zijn van niet-brandbaar materiaal;
- zij beslaan de hele ruimte tussen de leidingen;
- zij hebben Rf ½ h.

In dat geval moet de koker niet verlucht zijn.

**Horizontale kokers** die door verticale wanden dringen waarvoor een Rf is voorgeschreven, hebben:

- ofwel wanden en deurtjes met dezelfde Rf als deze verticale wanden;
- ofwel een bouwelement ter hoogte van elke wand met dezelfde Rf als deze verticale wanden.

#### 5.3.7. Tellerlokalen:

Tellers dienen voldoende veilig opgesteld (zie voorschriften nutsmaatschappijen o.a. droog, verlucht, beschermd tegen beschadiging, slechte werking, warmtestraling en gevaarlijke producten,...).

Tellerlokalen moeten van de andere lokalen gescheiden zijn door wanden met een minimale brandweerstand Rf 1 h en zelfsluitende binnendeuren met een minimale brandweerstand Rf ½ h. Bovendien moeten de gastellerlokalen rechtstreeks naar buiten verlucht worden en voorbehouden worden voor hun specifiek doeleinde (opstelling van onder meer elektrische tellers is niet toegelaten).

#### 5.3.8. Technische ruimtes:

De technische ruimtes moeten van de andere lokalen gescheiden worden door wanden (horizontaal en verticaal) met een minimale brandweerstand Rf 1 h.

De binnendeuren in deze wanden moeten een minimale brandweerstand Rf ½ h hebben en zelfsluitend zijn.

Het lokaal moet voorbehouden worden voor zijn specifiek doeleinde. Andere uitrustingen worden niet opgesteld in dit lokaal.

#### 5.3.9. Huisvuillokaal:

Het huisvuillokaal moet van de andere lokalen gescheiden worden door wanden (horizontaal en verticaal) met een minimale brandweerstand Rf 1 h.

De toegang dient te gebeuren via een sas met 2 zelfsluitende binnendeuren met een minimale brandweerstand Rf ½ h.

Het lokaal moet voorbehouden worden voor zijn specifiek doeleinde. Andere uitrustingen worden niet opgesteld in dit lokaal.

(zie ook § 5.3.2.)

#### 5.4. Valse plafonds:

In de evacuatiewegen en de voor het publiek toegankelijke lokalen dienen de valse plafonds een stabiliteit bij brand van een ½ h te hebben.

De ruimte tussen het plafond en het vals plafond dient onderbroken te worden door de verlenging van alle verticale wanden die ten minste Rf ½ h moeten bezitten. Indien de ruimte tussen het plafond en het vals plafond niet is uitgerust met een automatische blusinstallatie, dient deze ruimte derwijze onderbroken te worden door verticale scheidingen met Rf ½ h dat er ruimten ontstaan waarvan de horizontale projectie kan ingeschreven worden in een vierkant van maximum 25m zijde.

#### 5.5. Trappen:

5.5.1. Trappenhuizen mogen geen voorwerpen bevatten tenzij detectiemiddelen, draagbare snelblussers, elektrische leidingen, veiligheidsverlichting, signalisatie-, verlichtings- en verwarmingstoestellen, ontrokkingskokers of ontrokkingsinrichtingen.  
Enkel de toegangsdeuren van de evacuatiewegen tot de trappenhuizen zijn toegelaten.

5.5.2. De binnenwanden van de trappenhuizen dienen minstens Rf 1h te hebben.

Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over tenminste 1 m zijdelings afgezet zijn met een element dat een vlamdichtheid heeft van ½ h.

Op iedere bouwlaag wordt de verbinding tussen de compartimenten en het trappenhuis verzekerd door een deur met Rf ½ h.

Op iedere bouwlaag moet de verbinding tussen de evacuatieweg en het trappenhuis verzekerd zijn door een zelfsluitende deur met Rf ½ h die toegang geeft tot een overloop in het trappenhuis. Deze deur draait open in de vluchtzin en mag niet uitgerust zijn met een

Waaifde blad

6  
A S

vergrendelingsstelsel dat haar opening zou beletten. Haar nuttige breedte is groter dan of gelijk aan de vereiste nuttige breedte en bedraagt ten minste 0,80 m.

De evacuatiewegen, op een bouwlaag dat geen evacuatie-niveau is, mogen niet doorheen trappenhuizen lopen.

Op het evacuatie-niveau moet elke trap naar buiten leiden hetzij rechtstreeks, hetzij over een afzonderlijke (onafhankelijke) evacuatieweg met binnenwanden met een minimale brandweerstand  $R_f 1$  h en zelfsluitende deuren met een minimale brandweerstand  $R_f \frac{1}{2}$  h.

5.5.3. Bovenaan de binnentrappenhuizen moet een verluchttingsopening voorzien worden met een doorsnede van minimum  $1\text{ m}^2$  en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten; **voor het openen en sluiten gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatie-niveau.** Deze eis geldt niet voor trappenhuizen tussen evacuatie-niveau en ondergrondse bouwlagen.

5.5.4. De trappen moeten de volgende kenmerken hebben:

1. evenals de overlopen hebben zij een stabiliteit bij brand van 1 h of zijn op dezelfde manier geconcipeerd als een betonplaat met  $R_f 1$  h;
2. zij zijn voorzien van massieve stootborden;
3. zij zijn aan beide zijden, ook langs de overlopen, uitgerust met een leuning; voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;
4. de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 0,20 m;
5. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
6. hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek  $37^\circ$ );
7. zij zijn van het rechte type. Maar "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten, *met uitzondering van voornoemd punt 4*, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.

5.5.5. Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen.

De nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte [br] berekend volgens bijlage I (terminologie) aan het K.B..

De traparmen en de overlopen der trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.

## 5.6. Verwarming:

De opvatting en uitvoering van stookafdelingen en bijhorigheden moet voldoen aan de voorschriften van de norm NBN B 61-001 en/of -002.

De centrale verwarming en de onafhankelijke verwarmingstoestellen moeten beantwoorden aan de voorschriften van de vigerende reglementeringen en normen en geïnstalleerd worden volgens de code van goed vakmanschap.

*De conformiteit van deze installaties moet gestaafd worden door een attest afgeleverd door een bevoegd installateur of organisme.*

Het stooklokaal moet degelijk verlucht worden. Dit lokaal moet voorbehouden blijven voor zijn specifiek doeleinde; Andere uitrustingen worden er niet in opgesteld.

De stookplaats met een ketelvermogen van 70 kW of meer, moet van de andere lokalen gescheiden worden door wanden met een minimale brandweerstand van  $R_f 2$  h; Hun verbindingen met de andere gedeelten van het gebouw mogen geschieden door een zelfsluitende deur  $R_f 1$  h op voorwaarde dat deze niet uitgaat op een trappenhuis noch op een liftoverloop noch in een lokaal met bijzonder risico. De deur draait in de vluchtzin.

Is het totaal nuttig warmtevermogen van de generator(en) opgesteld in de stookplaats kleiner dan 70kW doch groter dan 30kW, dan wordt deze beschouwd als een technisch lokaal. In dit geval moet de stookplaats van de andere lokalen gescheiden worden door wanden met een minimale brandweerstand  $R_f 1$  h; De binnendeuren in deze wanden moeten een minimale brandweerstand  $R_f \frac{1}{2}$  h hebben en zelfsluitend zijn.

De installaties voor opslag en ontspanning van vloeibaar petroleumgas, gebruikt voor de verwarming van het gebouw, dienen buiten het gebouw te liggen.

Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht dienen te voldoen aan:

- NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreducerinrichtingen van aardgas;
- NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen;
- NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties.

Gasleidingen dienen van een duidelijk gele kleur te worden voorzien. Buiten het gebouw moet een afsluitkraan aangebracht zijn op de hoofdtoevoerleiding van het gas. De plaats ervan moet aangeduid zijn met een aanduidingplaat met vermelding van de coördinaten. De brandweer moet te allen tijde de afsluitkraan gemakkelijk kunnen bedienen.

Eventuele individuele gasverwarmingsketels moeten opgesteld worden in lokalen welke degelijk verlucht zijn.

5.7. De liften dienen te voldoen aan artikels 6.1 - 6.4 van bovenvermelde bijlage 3 bij het KB van 7/07/1994.

*De conformiteit van deze installaties moet gestaafd worden door een attest afgeleverd door een bevoegd installateur of organisme.*

De liftdeuren moeten gedurende minimum ½ h voldoen aan de criteria stabiliteit bij brand en vlamdichtheid.

Op elke verdieping moet het compartiment gescheiden zijn van de liftoverloop door wanden met een minimale brandweerstand Rf 1 h en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren met een minimale brandweerstand Rf ½ h (sas).

Op alle niveaus vormt het toegangsbordes een sas; de deuren voor toegang van het compartiment naar de liftbordessen hebben Rf ½ h en zijn zelfsluitend of bij brand zelfsluitend.

5.8. Elektrische laagspanningsinstallatie:

Deze dient te voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

*De elektrische installaties moeten gekeurd worden door een externe dienst voor technische controles en de vastgestelde inbreuken moeten weggewerkt worden. Een eindkeuringsverslag zonder bemerkingen moet voorgelegd worden aan de bevoegde brandweerdienst.*

De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, worden zodanig geplaatst dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn.

Op hun tracé tot aan het compartiment waar de installatie zich bevindt, dienen de elektrische leidingen een Rf 1h te hebben overeenkomstig addendum 3 van de norm NBN 713-020.

Deze vereisten zijn niet van toepassing indien de werking van de installaties of toestellen verzekerd blijft zelfs bij het uitvallen van de energievoeding.

De bedoelde installaties of toestellen zijn:

- a) de veiligheidsverlichting en eventueel de noodverlichting;
- b) de installaties voor melding, waarschuwing en alarm;
- c) de installaties voor rookafvoer;
- d) de waterpompen voor de brandbestrijding en eventueel de ledigingspompen;
- e) de liften bestemd voor de evacuatie van personen met beperkte mobiliteit.

5.9. Autonome stroombronnen:

De stroomkringen waarvan sprake in vorige paragraaf moeten kunnen worden gevoed door één of meer autonome stroombronnen. Het vermogen van die bronnen moet voldoende zijn om gelijktijdig alle aan die stroomkringen aangesloten installaties te voeden.

Zodra de normale stroom uitvalt, verzekeren de autonome bronnen automatisch en binnen 1 minuut, de werking gedurende één uur van de bovenvermelde installaties.

5.10. Isolatiematerialen op basis van rotswol of glaswol zijn toegelaten. Kunststof isolatiematerialen zijn enkel toegelaten mits een attest kan voorgelegd worden dat ze behoren tot de klasse A1.

5.11. Indien er een aëraulische installatie aanwezig is dient deze te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 6.7 van bijlage 3 van het KB van 07.07.1994.

*De conformiteit van deze installaties moet gestaafd worden door een attest afgeleverd door een bevoegd installateur of organisme.*

dertiende blad



### 5.12. Losse en vaste bekledingen

De bekledingen moeten voldoen aan de voorschriften gesteld in de tabel voorzien in bijlage.

## 6. Evacuatie

### 6.1. Algemeen:

- Elk compartiment heeft minimaal één uitgang indien de gebruikers zonder door het trappenhuis te moeten gaan een gevelopening kunnen bereiken die toegankelijk is voor de ladders van de brandweer of indien zulke opening niet bestaat moeten de gebruikers een terras, toegankelijk voor de brandweer, kunnen bereiken dat ten minste 1 m<sup>2</sup> meet, een vloer heeft met Rf 1h en een leuning minimum 1 m hoog, die gedurende 1 h aan het criterium "vlamdichtheid" van NBN 713-020 beantwoordt.
- De evacuatie van de appartementen kan geschieden hetzij via het trappenhuis en in het andere geval moeten de gebruikers een opening kunnen bereiken (venster of terras) die bereikbaar is voor de brandweer.

#### Merk op:

**De appartementen die geen ramen hebben langs de straatkant voldoen hier niet aan omwille dat de achterzijde niet bereikbaar is voor brandweervoertuigen (cf. § 2.1).**

- Elke deur met automatische sluitinrichting die niet gemakkelijk met de hand kan geopend worden, moet uitgerust zijn met een inrichting die zodanig werkt dat, wanneer de energiebron die de deur in werking stelt wegvalt, de deur automatisch opendraait en de totale breedte van de deuropening vrijmaakt. Het gebruik van automatische schuifdeuren is slechts toegelaten voor de uitgangen die rechtstreeks buiten uitgeven. Schuifdeuren en draaideuren mogen niet als deuren van nooduitgangen gebruikt worden.
  - Eventuele elektrische schuifdeuren kunnen enkel als (nood)uitgangen toegelaten worden wanneer zij voorzien zijn met paniekbeslag, zodat zij onder lichte druk opendraaien in de evacuatiezin. Indien dit niet het geval is dienen deze schuifdeuren vervangen te worden door deuren die opendraaien in de vluchtzin. De elektrische schuifdeuren moeten in geval van stroomonderbreking automatisch geopend worden.
- 6.2. Het is verboden om het even welke voorwerpen die de doorgang kunnen belemmeren te plaatsen in de trappen, uitgangswegen, uitgangen, nooduitgangen en wegen die er naar toe leiden of de nuttige breedte ervan te verminderen.
- 6.3. De deuren die naar buiten leiden moeten, wanneer de lokalen bezet zijn, op elk ogenblik van binnen naar buiten kunnen geopend worden met het oog op de ontruiming van de inrichting en de doorgang van de hulpdiensten.

### 6.4. Signalisatie:

- Voor alle bouwlagen dient het volgnummer duidelijk aangebracht te worden op de overlopen en in de vluchtruimten bij de trappenhuisen en liften.
- De plaats en de richting van alle uitgangen en nooduitgangen moet aangeduid worden met pictogrammen volgens de modellen goedgekeurd bij K.B. van 17 juni 1997.
- De vleugels van glazen deuren moeten een merkteken dragen dat volstaat om zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.
- De lokalen toegankelijk voor het publiek moeten behoorlijk verlicht zijn. Alleen elektriciteit is toegelaten als kunstmatige verlichtingsbron. **Veiligheidsverlichting** moet aangebracht worden in de evacuatiewegen, boven de uitgangen en nooduitgangen en bij de voornaamste elektrische borden. De veiligheidsverlichting dient te voldoen aan de voorschriften van de NBN L 13-005 (fotometrische en colorimetrische voorschriften); C 71-100 (installatieregels en instructies voor controle en onderhoud) en C 71-598-222 (autonome noodverlichtingtoestellen). De evacuatiewegen, de vluchterrassen, de overlopen van de trappenhuisen, de liftkooien, de zalen of lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek, de lokalen waarin de autonome stroombronnen of de pompen voor de blusinstallaties opgesteld zijn, de stookafdelingen en de voornaamste borden, dienen voorzien van een veiligheidsverlichting met een horizontale

verlichtingssterkte van ten minste 1 lux ter hoogte van de grond of van traptreden, in de as van de vluchtweg; op plaatsen van de vluchtweg waar een gevaarlijke toestand bestaat, bedraagt de minimale horizontale verlichtingssterkte 5 lux.

Deze gevaarlijke plaatsen kunnen bijvoorbeeld zijn: een richtingsverandering, een kruising, een overgang naar trappen, onvoorzien hoogteverschil in het loopvlak.

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer autonome stroombronnen.

Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

6.5. De nuttige breedte van de evacuatiewegen moet overal ten minste gelijk zijn aan 0,80 m.

## 7. Brandbestrijding

7.1. De toestellen die menselijke interventie vergen, dienen aangebracht te worden op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich onder meer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden. De buiten geplaatste toestellen worden desnoods tegen alle weersomstandigheden beschut. De brandbestrijdingsmiddelen bestaan uit toestellen of installaties die al dan niet automatisch zijn. De toestellen dienen goed zichtbaar en gemakkelijk bereikbaar opgehangen te worden. De snelblussers dienen voor eerste interventie, dat wil zeggen dat zij bestemd zijn voor gebruik door het personeel, de klanten, de bewoners en bezoekers.

7.2. Per bouwlaag en per traphal (met uitzondering van de duplex-verdieping) moet er een snelblustoestel voorzien worden; **De inhoud van dit snelblustoestel moet minstens 1 bluseenheid (bvb. 6 l blusschuim of 6 kg ABC-poeder) bevatten.**

In de andere bouwdelen moet er tevens per 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte ten minste 1 snelblustoestel voorzien worden met een inhoud van 1 bluseenheid (bv. 6kg ABC-poeder). In de onmiddellijke omgeving van eventuele elektriciteitsborden of elektrische installaties moet er een CO<sub>2</sub>-snelblustoestel worden aangebracht.

7.3. Wij noteren dat er géén axiaal gevoede muurhaspels aanwezig zijn! Daarom wordt een algemene automatische branddeectiesysteem ten stelligste aangeraden (zie § 4.3).

## 8. Onderhoud en bezetting

8.1. De inrichting moet in goede staat gehouden worden. De directie van de inrichting laat op haar verantwoordelijkheid en overeenkomstig de geldende reglementering de uitrusting van de inrichting door bevoegde personen controleren, bijv. **de elektrische installatie moet gekeurd worden door een vanwege het Ministerie Van Economische Zaken en Energie erkend keuringsorganisme**, jaarlijks nazicht van de draagbare blustoestellen, etc. Tevens neemt ze alle nodige maatregelen om de personen aanwezig in de inrichting te beschermen tegen brand en paniek.

8.2. Ongeacht al de getroffen voorzorgsmaatregelen, zal de veiligheid van de bewoners en een vlotte veilige evacuatie van de aanwezigen steeds afhankelijk zijn van de zorgzaamheid, veiligheidsbesef en organisatiezin van de eigenaar.

8.3. De lokalen worden regelmatig onderhouden en gereinigd zodat de kans dat er zich een opstapeling van brandbare stoffen, zoals sigarettenpeukjes, papier, e.d. kan voordoen, heel gering is. Het is verboden in de lokalen reinigingsvodka en afval, die kunnen ontvlammen, te laten ophopen; zij moeten opgeslagen worden in aangepaste metalen recipiënten die voorzien zijn van een deksel zodanig dat elk brandgevaar uitgeschakeld wordt.

veertiende blad

t f s

- 8.4. Het materiaal voor brandbestrijding alsmede de gas- en verwarmingsinstallaties, moeten geregeld door de verantwoordelijke of zijn aangestelde onderzocht worden.
- 8.5. De onontbeerlijke voorzorgen moeten genomen worden om gaslekken bij de diverse gasinstallaties te voorkomen.

#### 8.6. Informatie:

- Er moeten afspraken en onderrichtingen getroffen worden die de bewoners, de gasten, het personeel, de verantwoordelijken en de aanwezige aangestelden inlichten over de gedragslijn die moet gevolgd worden in geval van brand, o.a. voor wat betreft:
  - de waarschuwing en de opvang van de brandweerdienst,
  - de schikkingen die moeten getroffen worden om de veiligheid en/of de ontruiming van de personen te waarborgen,
  - het aanwenden van de brandbestrijdingsmiddelen die beschikbaar zijn in de inrichting.
 Deze onderrichtingen worden aangebracht op goed zichtbare en gemakkelijk te bereiken plaatsen.
- Er moet een interventie- en evacuatieplan opgemaakt worden. Een duplicaat van het interventieplan moet aan de brandweerdienst overgemaakt worden en omvat minstens volgende gegevens:
  - inplantingplan van de gebouwen waarop de compartimentwanden aangeduid zijn;
  - aanduiding van de eventueel aanwezige sleutelkluizen voor de brandweer;
  - intern bluswaterwinningsplan met vermelding van het beschikbare volume;
  - een grondplan van de gebouwen waarop de toegangen en uitgangen aangeduid staan;
  - de nuttige telefoonnummers van de verantwoordelijken.
 Betreffende plannen moeten regelmatig geactualiseerd worden en bij elke wijziging moet er een recent plan overgemaakt worden aan de brandweerdienst.
- In geval er gevaarlijke stoffen (giftige, sterk ontvlambare producten, ...) opgeslagen worden moet de brandweer hiervan op de hoogte gebracht worden.

- Voor te leggen attesten of verslagen:

Liften (art. 6.1.3)	Externe dienst voor technische controles
Hoogspanning	Externe dienst voor technische controles
Laagspanning	Externe dienst voor technische controles
Veiligheidsverlichting (autonomie, lichtsterkte en werking)	Externe dienst voor technische controles
Verwarmingsinstallatie(s) (goede werking)	Bevoegd persoon
Gasinstallatie (dichtheidsproef)	Bevoegd persoon
Bluswaterhydranten/haspels (druk > 2,5 bar)	Bevoegd persoon
Melding, waarschuwing, alarm, detectie: (werking, autonomie)	Bevoegd persoon
Brandweerstand structuur	Architect/aannemer
Brandweerstand wanden en deuren	Architect/aannemer
Herstel brandweerstand bij doorvoeringen	Architect/aannemer
Stabiliteit valse plafonds	Architect/aannemer
Reactie bekledingsmaterialen (bijlage 5)	Architect/aannemer

## 9. Besluit

De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het *bouwen van een meergezinswoning (27 woonentiteiten)* in de Frédéric Bruneellaan (38) te 9600 Ronse kan slechts gunstig geadviseerd worden indien voldaan wordt aan de opmerkingen vermeld in dit advies.

In het bijzonder wordt de nodige aandacht gevraagd aan de bemerkingen gesteld in § 2.1., § 4.3., § 5.2., § 5.3.2. en § 6.1.

De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen met betrekking op de bestaande toestand.  
Verder dient voorbehoud gemaakt te worden voor alle verborgen gebreken en tevens voor alle niet medegedeelde informatie.

Eventuele vergunningsplichtige installaties dienen aan de bevoegde diensten aangevraagd te worden en kunnen aanleiding geven tot bijkomende brandveiligheidsvoorschriften.

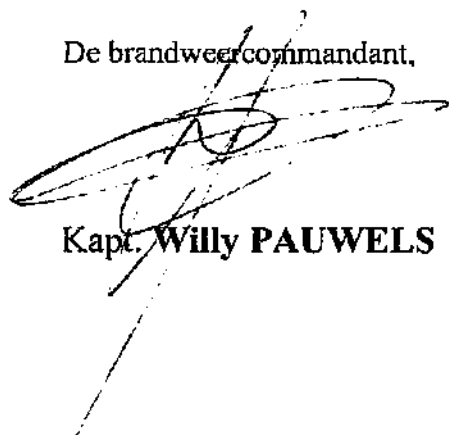
Inrichtingen die onder de toepassing vallen van hoofdstuk II van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, bezorgen aan de burgemeester bovendien een duplicaat van het door de verzekeringonderneming aan de verzekeringnemer afgeleverd attest, bepaald bij artikel 7 van het koninklijk besluit van 5 augustus 1991 tot uitvoering van de artikelen 8, 8 bis en 9 van de wet van 30 juli 1979 betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen.

Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dient de brandweer telkens opnieuw geraadpleegd te worden.

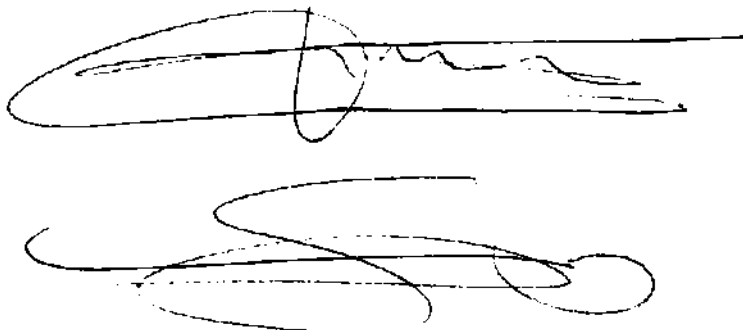
Vóór de ingebruikname van het gebouw dient een door bouwheer en architect ondertekende en gedateerde verklaring te worden voorgelegd aan de brandweerdienst dat het hele gebouw minimaal voldoet aan de hierboven beschreven voorwaarden en dient de bouwheer de brandweerdienst uit te nodigen teneinde na te gaan of voldaan werd aan dit advies.

Opgemaakt te Ronse op 09 oktober 2012.

De brandweercommandant,



Kapt. Willy PAUWELS



vijftiende blad

15/10/2012

to

16

Markey

Getekend "ne varietur" als bijlage  
aan een akte verleden voor Notaris  
Erwin MARKEY te Ronse op 5 oktober 2013

## Bijlage aan R0220-01

	Vloerbekledingen	Bekledingen van verticale wanden	Plafonds en valse plafonds
Technische lokalen en ruimten Parkeerruimten Collectieve keukens Machinekamer en schachten - van de liften en goederenliften - van paternosterliften, containertransport en goederenliften met laad- en losautomatisme - van hydraulische liften	A0	A0	A0
Binnentrappenhuizen (met inbegrip van sassen en overlopen) Evacuatiewegen Overlopen van liften Huiskeukens, behalve in de LG	A2	A1	A1
Liftkooien en goederenliften	A3	A2	A2
Zalen	A3	A2	A1
Alle andere lokalen die hierboven niet vermeld werden - in de HG - in de MG - in de LG	A3 A4 A4	A3 A4 A4	A2 A2 A2

**REACTIE BIJ BRAND VAN DE MATERIALEN**  
**Bijlage 5 - KB 7 juli 1994.**

**Formulier I**

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Gemeentelijk dossiernummer: **B/2013/11283**

CBS dd° **09/09/2013**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **FLANDERS BUILDING SOLUTIONS BVBA**, met als adres Kapellestraat 117 8020 Oostkamp , ontvangen.

De aanvraag werd tegen ontvangstbewijs afgegeven op 15/07/2013.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **29/07/2013**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **9600 Ronse, Frédéric Bruneellaan 38/40** en met als kadastrale omschrijving **RONSE 2 AFD, sectie D, nr(s) 762/N, 762/S**

Het betreft een aanvraag tot het **uitbreiden van de kelderruimte van een vergund appartementsgebouw**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

**Openbaar onderzoek**

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

**Toetsing aan de geldende juridische en planologische aspecten en de goede ruimtelijke ordening**

De dienst wonen-bouwen van de stad Ronse bracht op 5/09/2013 een **gunstig advies** uit aangaande onderhavige aanvraag. Na overweging van dit advies motiveert het college van burgemeester en schepenen zijn standpunt als volgt:

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals tot op heden gewijzigd;  
Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;  
Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;  
Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;  
Gelet op de aanvraag van **FLANDERS BUILDING SOLUTIONS BVBA** met adres Kapellestraat 117 8020 Oostkamp , ingediend op 15 juli 2013, houdende het uitbreiden van de kelderruimte van een vergund appartementsgebouw, gelegen **Frédéric Bruneellaan 38/40 9600 Ronse**, kadastraal **RONSE 2 AFD, sectie D, nr(s) 762/N, 762/S**;

eerste blad

Gelet op het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar binnen de nota dd° 5/09/2013, met name:

### 1) Bestemmingsplannen

Volgende plannen zijn van toepassing voor het betrokken perceel:

- Gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977, BVR 29.10.1999): **woongebied met culturele, historische en esthetische waarde**
- RUP Afbakening kleinstedelijk gebied (dd° 22.12.2008): **stedelijk gebied**

### 2) Ligging

De bouwplaats is gelegen:

- langs een gemeenteweg met rooilijnplan (KB 03.09.1928)
- in een centrumgebied volgens het zoneringsplan dd° 09.06.2008.
- in een zone met lage gevoeligheid (groene zone) voor grondverschuivingen (studie KUL dd° 28.08.2007).

### 3) Vergunningenregister

In het vergunningenregister is voor hetzelfde perceel volgend dossier terug te vinden:

- vergunning dd. 15.10.2001 voor het oprichten van een meergezinswoning
- vergunning dd. 17.12.2012 voor het bouwen van een meergezinswoning

### 4) Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden (BVR 05.05.2000).

### 5) Adviezen

Interne adviezen:

- Brandweer, advies dd° 29.08.2013, **gunstig. De gevraagde wijziging vereist geen bijkomende brandveiligheidsmaatregelen. Het advies RO220-01 blijft van toepassing.**

### 6) Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- De werken binnen de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen zoals vermeld in punt 1).
- Er vindt geen ontbossing plaats.
- De werken en handelingen zijn niet in tegenstrijd met direct werkende normen, doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, zoals blijkt uit de ingewonnen adviezen.
- De bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- De aanvraag is, voor zover controleerbaar en afleesbaar van de plannen, niet in tegenstrijd met de regelgeving inzake toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor publiek toegankelijke gebouwen. De aanvrager dient erover te waken dat er bij verdere uitwerking en concrete realisatie van de aanvraag geen toestand ontstaat die in tegenstrijd is met de geldende verordeningen.
- De betrokken bouwplaats wordt niet getroffen door een rooilijn of achteruitbouwlijn, en is tevens niet gelegen binnen een reservatiestrook.

### WATERTOETS:

De meergezinswoning in voorliggende bouwaanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen.

Door de voorgestelde werken komt er verharde oppervlakte - dakoppervlakte bij, maar er wordt voorzien in opvang van het regenwater afkomstig van de dakoppervlakte in twee regenwaterputten van 20000 liter en ook in opvang van het water, afkomstig van de verharde

tweede blad

*[Handwritten signature]*

oppervlakte, met vertraagde afvoer.

Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid dd. 18.07.2003.

## **7) Toetsing goede ruimtelijke ordening**

### **A) Situering en omschrijving van de werken**

De bouwplaats is gesitueerd ten zuidwesten van het stadscentrum. De Bruneellaan sluit aan op de prestigieuze boulevardswijk gevormd door ondermeer de Fostierlaan, de Gefusilleerdenlaan, de L. Sturbautstraat, de P. D'Hauwerstraat, de Royerslaan, de A. Vandeputtestraat en de G. Vandewielelaan. De laan en de directe omgeving zijn gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van burgerhuizen en woningen met typische interbellumarchitectuur.

De aanvraag heeft betrekking op twee onbebouwde percelen langs het hellende gedeelte van de verbindingsweg tussen de Oswald Ponettestraat en het Koningin Astridplein.

Voor de desbetreffende percelen werd op 17.12.2012 een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning. De huidige aanvraag betreft een wijziging op de verleende vergunning. Meer in het bijzonder wenst men de kelder van het vergunde appartementsgebouw uit te breiden.

### **B) Beoordeling van de gevraagde wijziging**

De wijziging beperkt zich tot het uitbreiden van de kelderruimte met 28.75 m<sup>2</sup>, waardoor er 6 extra bergplaatsen kunnen worden ingericht.

De verbouwwerken afwijkend van de verleende vergunning wijzigingen de footprint van het oorspronkelijk voorziene gebouw niet en beperken zich tot een louter interne wijziging. Er is dan ook visueel geen enkele impact op de directe omgeving en de ruimtelijke inpasbaarheid op de site.

De vergunning kan worden toegestaan gezien de bovengrondse structuur en het karakter van het beoogde project worden behouden.

Door het uitbreiden van de kelderruimte wijzigt het aantal appartementen niet, waardoor de bouwdichtheid evenmin wordt gewijzigd.

De aanpassing van de verleende vergunning is aanvaardbaar.

### **C) Private riolering en hemelwateropvang**

De bepalingen uit het advies dd. 12.11.2012 van de stedelijke technische dienst, uitgebracht naar aanleiding van het vergunningsbesluit van 17.12.2012 met betrekking tot het aan te leggen private rioleringstelsel blijven van toepassing.

### **D) EPB**

De EPB-eisen (energieprestatieregelgeving) én de nieuwe procedures zijn van toepassing: Het betreft een aanvraag voor de oprichting van een woongebouw waarin energie verbruikt wordt om een binnenklimaat te realiseren voor mensen en waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling (met architect) vereist is.

### **E) Grondverschuivingstoets**

Volgens de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen van de vervolgstudie van de KUL goedgekeurd dd. 28.08.2007 met betrekking tot massabewegingen (massatransport) in de Vlaamse Ardennen, is het perceel van de aanvraag gelegen in een zone met laag risico (groene zone) voor grondverschuivingen.

In combinatie met het voorwerp van de aanvraag kan redelijkerwijze aangenomen worden dat daardoor geen activering van grondverschuivingen en/of een ander bodemdegradatie zal plaats vinden.

derde blad



**G) Sociale last**

De aanvraag betreft geen project zoals gedefinieerd in art. 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat geen last aan de vergunning moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

**H) MER-toets**

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II bij de richtlijn 85/337/EEG betreffende de milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 01-03-2013, publicatie BS 29-04-2013). Het project is bijgevolg niet mer-plichtig.

**8) Conclusie**

De aanvraag is onder voorwaarden, voor vergunning vatbaar.

Gelet op de voorwaarden en lasten voorgesteld binnen de nota dd° 5/09/2013;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich aansluit bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar;

Na beraadslaging;

**Beslist:**

Artikel 1. De vergunning wordt verleend

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/09/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **VERGUNNING** af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 1) De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 29.08.2013 van de stedelijke brandweerdienst maken integraal deel uit van deze vergunning. **De gevraagde wijziging vereist geen bijkomende brandveiligheidsmaatregelen. Het advies RO220-01 blijft van toepassing**
- 2) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 12.11.2012 van de stedelijke technische dienst, blijven integraal van toepassing
- 3) De voorwaarden die werden opgelegd naar aanleiding van het vergunningsbesluit 17.12.2012 blijven eveneens van toepassing.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

**Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

vierde blad

2° de toezichhoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

#### Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

vijfde blad

- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

#### Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysische vereisten.

**Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

Linda VANDEKERKHOVE  
Stadssecretaris



Jean-COULON  
Schepenen



zevende blad





Voor informatie:  
Tel 055 23.28.75 - Fax 055 23.28.79  
E-mail: brandweer@ronse.be

## ADVIES BRANDPREVENTIE

Dossier: R0220-02

29 augustus 2013.

### 1. Inleiding

- 1.1. Aanvrager: **bvba Flanders Building Solutions**  
Kappellestraat 117 te 8020 Oostkamp
- 1.2. Adres object: **Frédéric Bruneellaan (38) te 9600 Ronse**  
Kadaster : 2 AFD, Sectie D, nr(s) 762/N en 762/S.
- 1.3. Aard: Het betreft een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het *uitbreiden van de kelderruimte van een vergund appartementsgebouw.*
- 1.4. Indeling:
- o Kelder :
    - 2 trappenhuizen met lift.
    - 27 bergingen (uitbreiding met 6 bergingen – oppervlakte 28,75 m<sup>2</sup>).
    - Tellerlokaal gas.
    - Tellerlokaal elektriciteit.
    - Tellerlokaal water + telefoon en distributie.
  - o Andere bouwlagen : zie vorig advies.
- 1.5. Contactpersoon: Architect Koen DELEU  
Meensesteenweg 714  
8800 Rumbekke  
Tel.: 056/50.54.10 - Fax: 056/50.53.51  
E-mail: koendeleu@skynet.be
- 1.6. Toepasselijke reglementering:
- De bijlage 1 (terminologie), bijlage 3 (**middelhoge gebouwen**) en bijlage 5 (reactie bij brand van de materialen) bij het KB van 07.07.1994 en latere wijzigingen, tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
  - Het Vlaams Decreet van 8/5/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
  - Indien personeel tewerkgesteld kan worden (al dan niet tijdelijk):
    - Het A.R.A.B.:
      - art. 52: voorzorgen tegen brand, ontploffingen en de toevallige ontsnapping van schadelijke of ontvlambare gassen.
      - art. 54q: voorkomingsbeleid.
      - art. 63bis: veiligheidsverlichting.
      - art. 184 t.e.m. art. 263bis: elektrische installaties (installaties van voor 1-1-1983).
    - De Codex:
      - Titel I - hoofdstuk III: welzijnsbeleid, dynamisch risicobeheersingsstelsel.
      - Titel III - hoofdstuk I: veiligheidssignalering.
      - Titel III - hoofdstuk IV: opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen.
  - Het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.).
  - De vigerende normen (+ hun eventuele addenda) indien van toepassing, waaronder:
    1. NBN B61-001: betreffende stookplaatsen en rookkanalen.
    2. NBN B61-002: centrale verwarming met vermogen kleiner dan 70kW.

4

3. NBN 713-020: gedrag bij brand van bouwmaterialen en bouwelementen - weerstand tegen brand van bouwelementen.
  4. NBN C18-200: betreffende de beveiliging van transfolokalen.
  5. NBN EN 1838: noodverlichting.
  6. NBN C71-100: installatieregels en instructies voor controle en onderhoud.
  7. NBN D51-001: centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling.
  8. NBN D51-003 en 004: installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht.
  9. EN 81-1 (editie augustus 1998): elektrische personenliften.
  10. EN 81-2 (editie augustus 1998): hydraulische personenliften.
  11. NBN S21-001, S21-011 t.e.m. 018 en EN 3-1 t.e.m. 3-6: blustoestellen.
  12. NBN EN 671-1, 671-2, 671-3 en NBN S21-049: slanghaspels.
  13. NBN S21-201, 202 en addendum, 203 betreffende de brandbeveiliging in middelhoge gebouwen.
  14. NBN S21-208-3: betreffende verluchting trappenhuis.
- Ministeriële Omzendbrief van 15 april 2004 betreffende weerstand tegen brand van de doorvoeringen van bouwelementen.
- Onverminderd bovenvermelde reglementering steunt dit advies op onze ondervinding en op de gewone regels van goed vakmanschap.

#### 1.7. Identificatie van de plannen:

Volgend dossier werd op heden door ons nagezien en afgestempeld:

- o Verantwoordingsnota van de architect
- o Blad 1/1: Fundering / Riolering & kelder, vergunde en nieuwe toestand; doorsnede, terreinprofielen, inplanting en foto's.

Dossier architect: BEKE-RONSE-BA KELDER-1, d.d. 4/07/2013

#### 1.8. Verslag overgemaakt aan de heer Burgemeester Luc DUPONT

## 2. Advies

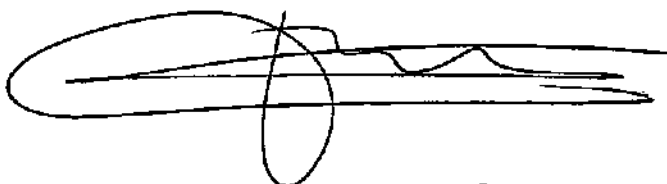
De aangevraagde uitbreiding van de bergingen in de kelder geeft geen bijkomende brandveiligheidsmaatregelen; Bijgevolg blijft ons advies R0220-01 van toepassing.

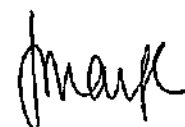
Opgemaakt te Ronse op 29 augustus 2013.

De brandweercommandant,



Kapt. **Willy PAUWELS**





negende blad  
en laatste blad

Getekend "ne varietur" als bijlage  
aan een akte verleden voor Notaris  
Erwin MARKEY te Ronse op 5 december 2013

