

zijn laste mogen gelegd worden.

De gemeenschappelijke kosten verbonden aan de algemeen gemene delen van het totale complex zullen verdeeld worden overeenkomstig de hiervoor aangegeven eenheden in de algemeen gemene delen.

De gemeenschappelijke kosten verbonden aan elke blok afzonderlijk, zullen verdeeld worden overeenkomstig de hiervoor aangegeven eenheden in de bijzonder gemene delen.

De kosten in verband met de lift kunnen niet worden ten laste gelegd van de eigenaars die uitsluitend privatieven op het gelijkvloers bezitten.

De algemene vergadering zal slechts tot wijziging of afwijking van dit artikel kunnen besluiten bij unanimité van stemmen.

Artikel 19. Opsomming - Onderverdeling

De gemeenschappelijke lasten zijn, in het algemeen, de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw.

Deze kosten en uitgaven worden verdeeld zoals voorzien in artikel 18.

De door de syndicus opgestelde rekeningen worden in twee delen gesplitst, te weten :

- a) de kosten en uitgaven die betrekking hebben op het totale complex ;
- b) de kosten en uitgaven die betrekking hebben elke blok afzonderlijk.

In elke afrekening zal dan nog volgende uitsplitsing worden gemaakt :

a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de onroerende uitgaven;

b) de verbruikskosten, de onderhoudskosten, die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

Artikel 20. Verdeling en vereffening

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de mede-eigenaars, zoals in vorig artikel uiteengezet, door de zorgen van de syndicus.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgesteld, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen; daartoe is enkel de algemene vergadering van de mede-eigenaars bevoegd.

Artikel 21. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een appartement, of van de verdeling in blote eigendom en vruchtgebruik, recht van bewoning en anderszins, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de mede-eigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemd appartement.

Sectie 2. Gemeenschappelijke ontvangsten

Artikel 22. Principe

De syndicus is belast de gemeenschappelijke ontvangsten te innen evenals de voorschotten voor het werkkapitaal, de inbrengen voor de vorming van het reservekapitaal, en het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten. Hij geeft er geldig kwijting van.

Artikel 23. Werkkapitaal

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van het voorschot

Kleine blad

dat door de mede-eigenaars moet betaald worden en waarvan de som het werkkapitaal vormt bestemd als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten alsmede onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, beheerskosten en dergelijke.

Artikel 24. Reservekapitaal

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van de periodieke inbrengen van gelden voor de vorming van het reservekapitaal bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem (indien er een gemeenschappelijk verwarmingssysteem bestaat), de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Sectie 3. Gedwongen invordering - Rechtstreekse inning bij de huurders

Artikel 25. Gedwongen invordering

1. Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemeenschappelijke lasten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de raad van beheer, of van de voorzitter van de algemene vergadering van de mede-eigenaars indien er geen raad van beheer wordt aangesteld.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of rechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de syndicus ertoe gemachtigd:

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaars of bewoners in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen;

b) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Door ieder van de mede-eigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, contractueel en onherroepelijk, delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de syndicus zijn huur zal gekvoten hebben.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, vrij van welke afhoudingen ook vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Ten titel van forfaitair vastgestelde schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 tot 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat het privatieve gedeelte van de in gebreke blijvende mede-eigenaar door de mede-eigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen bezwaard worden met een bewarend onroerend beslag of verkocht worden bij wijze van uitvoerend onroerend beslag, overeenkomstig artikels 1429 tot 1444 en 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

De syndicus mag de mede-eigendom vertegenwoordigen bij de verkoop op beslag mits toestemming van de raad van beheer, of bij gebreke hiervan, van de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in gebreke gebleven mede-eigenaar deze toestemming moet bewijzen.

Artikel 26. Rechtstreekse inning bij de huurders

De syndicus heeft juridisch slechts betrekkingen met de mede-eigenaars. Niettemin mogen de mede-eigenaars de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders het aandeel van al de gemeenschappelijke lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Sectie 4. Eigendomsoverdracht

Artikel 27. Overgang bij overlijden of onder de levenden

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden na het overlijden van de mede-eigenaar, hun erfrechtelijke hoedanigheid rechtvaardigen tegenover de syndicus door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de nalatenschap. Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling, overdracht of licitatie, moet de syndicus hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van de ingetreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk, mutatis mutandis, wanneer de overgang geschiedt ingevolge een bijzonder legaat.

2. Bij overdracht onder levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden voorzien in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek alsook het bedrag van de gewone lasten, vanaf de datum van de overdracht, dit alles onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld.

De notaris moet vóór de akte van mutatie de stand van de in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek vermelde schulden vragen aan de syndicus, die gehouden is hierop te antwoorden binnen de vijftien dagen.

HOOFDSTUK III. Verzekeringen

Artikel 28. Risico's

1. De algemene vergadering van de mede-eigenaars zal een gemeenschappelijke polis onderschrijven voor de verzekering zowel van de privatieve gedeelten van het gebouw als van de gemeenschappelijke gedeelten, bij een maatschappij waarvan de solvabiliteit algemeen bekend is.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het gebouw dekken, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling.

2. In ieder geval moet door de zorgen van de syndicus een verzekering worden aangegaan voor al wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

Tevens moet de syndicus de burgerlijke aansprakelijkheid van elke mede-eigenaar of bewoner van een privatieve kavel laten verzekeren door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van het gebouw.

3. Elke meerpremie is ten persoonlijke last van de mede-eigenaar die ze veroorzaakt heeft.

Artikel 29. Afsluiting van de polissen

1. De syndicus onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

2. De mede-eigenaars hebben recht op een exemplaar (fotokopie) van de polissen die hen aanbelangen.

3. De syndicus int de aan de mede-eigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen door de algemene vergadering getroffen worden, namelijk in geval van omvangrijke vernieling van het gebouw.

elke lead



HOOFDSTUK IV. Bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars

Sectie 1. Algemene vergadering van de mede-eigenaars

Artikel 30. Bevoegdheid

De algemene vergadering van de mede-eigenaars beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen of van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.

De algemene vergadering vertegenwoordigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

Artikel 31. Statutaire algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt elk jaar gehouden op plaats, dag en uur door de syndicus meegedeeld in de oproepingen, die minstens vijftien en hoogstens dertig dagen op voorhand worden gedaan.

De statutaire algemene vergadering beslist onder meer over de benoemingen, de beheersrekeningen, het verslag van de syndicus, de goedkeuringen van de rekeningen en de kwijting aan de syndicus, de budgettaire voorschotten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, het samenstellen van een werkkapitaal en gebeurlijk van een reservekapitaal en alle vraagstukken van gewoon beheer en onderhoud.

Artikel 32. Buitengewone algemene vergaderingen

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden op verzoek van de syndicus, zo dikwijls als dit nodig mocht blijken.

Een buitengewone algemene vergadering moet in elk geval samengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Ingeval de syndicus niet optreedt binnen de acht dagen volgend op hun verzoek tot bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering kunnen voormelde mede-eigenaars deze vergadering zelf bijeenroepen.

De oproepingen voor de buitengewone algemene vergadering geschieden minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen op voorhand. Ze moeten de agenda bevatten.

Artikel 33. Samenstelling van de algemene vergadering

1. De algemene vergadering wordt samengesteld door alle mede-eigenaars van privatieve gedeelten en in voorkomend geval, door de personen die op die privatieve gedeelten een recht van vruchtgebruik, erfpacht of bewoning hebben. Ze beslist regelmatig indien alle mede-eigenaars opgeroepen zijn op de wijze in de vorige artikels bepaald.

2. Er wordt voor elke algemene vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt, die door de aanwezigen bij het begin van de zitting wordt getekend.

3. De vergadering kiest onder haar leden een voorzitter, een secretaris en, indien de vergadering dit nuttig acht, één of twee stemopnemers. De secretaris mag ook buiten de vergadering gekozen worden. De syndicus maakt deel uit van het bureau en mag ook het ambt van secretaris of voorzitter vervullen.

Artikel 34. Stemrecht

Iedere mede-eigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens de eventuele toepassing van wettelijke stemkrachtbeperkingen.

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

Hetzelfde geldt in geval van vruchtgebruik, erfpacht of recht van bewoning.

Artikel 35. Quorum

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.

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

Artikel 36. Meerderheid

De algemene vergadering beslist:

1. bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen :

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

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

- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2. bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

3. Met eenparigheid van stemmen: over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

De agenda van de vergadering duidt de beslissingen aan die een bijzondere meerderheid vereisen.

Artikel 37. Mandaten

Elke mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering der mede-eigenaars laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De minderjarigen, de ontzetten en andere onbekwamen, alsook de rechtspersonen, worden vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordiger, onverminderd de mogelijkheid van lastgeving in voordeel van een derde. Eveneens mag een echtgenoot door de andere echtgenoot vertegenwoordigd worden, onverminderd de mogelijkheid van lastgeving in voordeel van een derde.

De onverdeelde mede-eigenaars, de blote eigenaars en vruchtgebruikers, alsmede de schuldeisers en hun pandgevers, dienen zich door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen. Nochtans mogen onverdeelde mede-eigenaars, bij gebrek van mandataris, de vergadering bijwonen, zonder echter stemgerechtigd te zijn.

De volmachten moeten geschreven zijn.

Artikel 38. Notulen

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in notulen, opgenomen in een bijzonder register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Voorafgevoerde notulen worden getekend door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het wensen. De volmachten blijven aan de notulen gehecht. De syndicus dient

Ausafde Stad



insgelijks te tekenen, om tegen hem bewijs te leveren dat hij kennis heeft gekregen van de getroffen beslissingen, doch ingeval van weigering van ondertekening door de syndicus kunnen de mede-eigenaars evenwel op alle andere door de wet toegelaten bewijsmiddelen (bijvoorbeeld door het versturen van een aangetekende brief) de syndicus in kennis stellen van de genomen beslissingen.

Artikel 39. Inzage van de archieven

Elke mede-eigenaar heeft het recht inzage te nemen van het register van de notulen van de algemene vergaderingen en de andere archieven van het gebouw, en er desgewenst kopie van nemen, dit alles in een plaats die door de algemene vergadering is aangewezen voor hun bewaring, en in de tegenwoordigheid van de syndicus. Indien er nochtans gevaar bestaat dat de archieven worden weggenomen of vernield kan de syndicus of voorzitter van de algemene vergadering voorschrijven dat van het geheel of een deel van de notulen copies aan de mede-eigenaars worden overhandigd.

De vergadering beslist over de vergoeding die de syndicus voor deze copies mag aanrekenen.

HOOFDSTUK V. Syndicus

Artikel 40. Aanstelling

Door de mede-eigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet mede-eigenaar.

De syndicus wordt aangesteld door de statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars met de gewone meerderheid. De duur van zijn opdracht mag vijf jaar niet overschrijden, doch hij is herkiesbaar.

De algemene vergadering kan ten allen tijde zijn mandaat herroepen.

Artikel 41. Algemene opdracht

Ongeacht de taken die hem hierna worden toevertrouwd, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-II § 1 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° 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.

Artikel 42. Specifieke taken

De syndicus moet namelijk:

a) toezicht uitoefenen op het complex;

b) waken over het goede onderhoud van al de gemeenschappelijke gedeelten;

c) de werking verzekeren van de gemeenschappelijke diensten;

d) eventueel iemand aanstellen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, indien de algemene vergadering der mede-eigenaars hiertoe verzoekt;

e) de herstellingen en de werken, door de algemene vergadering beslist, doen uitvoeren

alsmede de werken en herstellingen die hoogdringend en noodzakelijk zijn;
f) de betalingen doen en de ontvangsten innen in overeenstemming met wat hiervoor werd bepaald;
g) de archieven bewaren en er eensluidende copies en uittreksels van afleveren aan hen, die er recht op hebben, met uitzondering nochtans van de notariële akten;
h) de verzekeringen regelen in overeenstemming met wat dit reglement bepaalt;
i) de geschillen volgen die betrekking hebben op de gemeenschap en die met derden of tussen de mede-eigenaars onderling rijzen, verslag uitbrengen aan de algemene vergadering en, in geval van hoogdringendheid, alle vereiste bewarende maatregelen treffen;

Artikel 43. Bevoegdheid

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn bevoegdheid verbindt op geldige wijze al de mede-eigenaars van het complex.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aan gaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat overschrijdt.

HOOFDSTUK VI. Vernieling van de gebouwen

Artikel 44. Principes

1. In geval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de constructies, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernielde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2. Indien de algemene vergadering beraadslagend in de voorwaarden voorzien door artikel 36 beslist niet te herbouwen wordt in geval van vernieling van de constructies de grond in zijn geheel openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel aandelen van de prijs als hij er in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond bezat.

Artikel 45. Heropbouw - Kosten

1. In geval van heropbouw wordt de aan de gemeenschappelijke gedeelten uitbetaalde vergoeding, besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenzij de algemene vergadering er anders zou over beslissen overeenkomstig de bepalingen van artikel 36 hiervoor.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

2. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de constructies.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest berekend op basis van de wettelijke intrestvoet.

De mede-eigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van heropbouw niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de mede-eigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de heropbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de overdrachtprijs vastgesteld door een deskundige die, bij gebrek aan akkoord, benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank.

HOOFDSTUK VII. Slotbepalingen

Artikel 46. Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen

1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van

Dertende blad

4

zakelijk recht.

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, welke aanvullingen niet van zakelijk recht zijn en niet moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

3. De basisakte, dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, het reglement van inwendige orde, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, alsmede de plannen van de gebouwen, vormen samen het charter van het ganse complex.

Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden in functie de ene van de andere en van het geheel.

Artikel 47. Scheidsrechterlijk beding

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van onderhavig reglement van mede-eigendom aanleiding zou geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aangesteld bij gemeen akkoord, of bij gebreke daarvan, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

De scheidsrechter doet uitspraak als bemiddelaar.

Hij moet uitspraak doen binnen de vijftien dagen van zijn aanstelling, op straf ontslagen te zijn uit zijn functie zonder vergoeding. Deze termijn mag niet verlengd worden tenzij door de rechtbank.

De uitspraak van de scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep noch voor voorziening in cassatie, noch voor verzoek tot herroeping van het gewijsde.

De bijdrage in de kosten van arbitrage wordt bepaald door de scheidsrechter zelf.

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding opheffen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.

Artikel 48. Keuze van woonplaats

Voor ieder mede-eigenaar, vruchtgebruiker, titularis van een erfpacht of van een recht van bewoning wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in het complex zelf, tenzij de mede-eigenaar aan de syndicus een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan wordt in België.

In afwijking van hetgeen vooraangaat doen de comparanten bij deze evenwel keuze van woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

HOOFDSTUK VIII. OVERGANGSBEPALINGEN EN DIVERSEN

Artikel 49. Overgangsbepalingen

1. In afwijking van artikel 40, zal de eerste syndicus worden aangesteld door comparanten die zijn vergoeding vrij bepaalt. De mede-eigenaars zullen hierover worden ingelicht. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

2. In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 28 en 29 hiervoor, worden de eerste polissen onderschreven door comparanten, zonder tussenkomst van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Die eerste polissen moeten geëerbiedigd worden door de mede-eigenaars voor de termijn waarvoor ze werden afgesloten. Deze kunnen echter steeds aangevuld worden door andere polissen, te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Artikel 50. Diversen

Kosten

De kosten van onderhavige statuten vallen ten laste van comparanten, die ze kan terugvorderen van de kopers van de kavels in een verhouding door haar te bepalen.

III. ALGEMENE BEPALINGEN

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de private gedeelten in onderscheiden afzonderlijke goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder levenden als wegens overlijden.

De vervreemding van een privaat gedeelte behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen in de mede-eigendom die erbij horen.

Hetzelfde geldt voor de hypotheek en alle andere zakelijke rechten of voorrechten: ze bezwaren terzelfdertijd het privaat gedeelte en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het verlijden van onderhavige akte brengt van rechtswege het bestaan mee van de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in aandelen zoals hoger bepaald: ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze akte maakt met de aangehechte documenten de titel uit van de verdeling.

IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

Vermits deze basisakte de juridische verdeling in kavels van de op te richten gebouwen vervezenlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende kavels die voortspruiten uit de aard en de indeling van de gebouwen zelf, ze vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders zoals bepaald in artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, en in de plannen aan onderhavige akte gehecht.

Dit geldt onder meer:

- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, area's, riolen en andere gemeenschappelijke nutsvoorzieningen;
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschappelijke delen en die niet privaat zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water, gas, elektriciteit, telefoon, antennes voor radio en televisie of andere, luchtkokers en schouwven, evenals voor het onderhoud ervan;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die bestaan tussen de privaat gedeelten onderling, of tussen privaat gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten, en die voortvloeien uit de plannen van de constructie, of zelfs uit het gebruik van de privaat gedeelten of van de gemeenschappelijke gedeelten.

AFDELING III.

SLOTBEPALINGEN.

VOLMACHT TOT VERKOPEN

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij volmacht aan:

- 1) De heer Arnold De Brabandere, oud-notaris, wonende te Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 295.
- 2) De heer Winnewald Dejonckheere, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9031 Baarle, Moerstraat 26.
- 3) Mevrouw An Van Nevel, notarisbediende, wonende te Lotenhulle, Grote Lijkstraat 2.

Teneinde de hierboven beschreven appartementen, in privaat en exclusieve eigendom, alsmede de aan ieder appartement verbonden algemene gemeene delen en bijzondere gemeene delen, te verkopen, zowel uit de hand als openbaar, in één of meerdere akten, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom (statuut achterbouw nader bepalen of bestaande mede-eigendom wijzigen); daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Verstuurde Blad

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; kooprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslag-nemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

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

Aan de kopers alle afwerkings- en andere waarborgen te verstrekken.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de in gebreke blijvende koper, ontbinding van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer kiezen de comparanten woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte, om welke reden ook.

VERKLARINGEN PRO FISCO.

Comparanten verklaren dat de werkende notaris hen voorlezing heeft gegeven van het artikel 203 eerste alinea van het wetboek der registratierechten houdende betuigeling van de prijsbewimpelingen.

Comparanten verklaren daarop in toepassing van artikel 168 van het Registratiewetboek de waarde van het in onderhavige akte gevestigde opstalrecht (ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking), inclusief alle lasten, te schatten op tienduizend frank per jaar, hetzij vijfhonderdduizend frank voor de gehele duur van het opstalrecht.

WAARVAN AKTE.

Verleden op plaats en datum als voormeld.

En na gedane voorlezing hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, mij, notaris, getekend.

laatste blad

4

Registreerd te Gent
de Registratiekantoor
van verzendingen
op bladen
boek 1.12. blad 32. vak 8.
ontvangen DUIZEND FRANK (1000 F)
De e.a. Inspecteur,
V. HERREMAN

Stad Gent - Administratie Technische Diensten

Dossier nr. : 97/60101
Ons Kenmerk : ATD/BA/NB

Formulier B



BOUWVERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door **IDI N.V.**, Hundelgemsesteenweg 295 te 9820 MERELBEKE, met betrekking tot een perceel gelegen te 9040 GENT-SINT-AMANDSBERG, HIPPODROOMLAAN 13-31 en 33-51, 19e afdeling, sectie C, nr. 305/s4, en strekkende tot het oprichten van twee flatgebouwen met elk 10 wooneenheden en aanleggen van een parkeerterrein voor 26 wagens;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **28/07/1997**;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 en zijn wijzigingen, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 6 februari 1971 en zijn wijzigingen betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is een gewestplan "Gentse en Kanaalzone" bestaat, vastgesteld bij Koninklijk Besluit dd. 14.09.1977, en zijn wijzigingen; dat het perceel volgens genoemd gewestplan gelegen is in een woongebied;

Overwegende dat het betrokken perceel gelegen is binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg 'WESTVELD' nr. SA-1/17, goedgekeurd bij besluit dd. 13/04/1988 van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden en Ruimtelijke Ordening, niet zijnde een plan als bedoeld in art. 17 van de wet van 29 maart 1962 en zijn wijzigingen;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat het ontwerp conform is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Gelet op de uitgebrachte adviezen,

BESLUIT :

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan **IDI N.V.** die ertoe gehouden is de volgende bijzondere voorwaarden en voorschriften na te leven :

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze bouwvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie bijgaand advies dd. 19/08/1997 met kenmerk 3861/97/XB/HV/DBW 3823/I-DBW).
2. Alle W.C.'s zijn te verbinden aan een reglementaire aalput en moeten voorzien worden van een rechtstreekse verluchting.

- 2
3. De bepalingen van het algemeen bouwreglement en zijn wijziging, aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 21/09/1987 en 19/05/1992 en goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 03/06/1988 en 25/09/1992, moeten worden nageleefd.

ROOILIJN / BOUWLIJN / PEIL

Vooraleer de bouwwerken aan te vangen moeten, met het oog op de aanduiding ter plaatse, rooilijn, bouwlijn (inplanting) en peil schriftelijk aangevraagd worden bij de Technische Dienst van het District Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 376, 9040 Gent.

AANSLUITING OP DE RIOLERING

De aansluiting op het rioleringsnet is verplichtend en zal, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbaar domein, op uw kosten worden uitgevoerd door de zorgen van het Stadsbestuur. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting dient te worden ingediend bij het District Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 376, 9040 Gent, alwaar tevens inlichtingen omtrent de diepte, diameter en dergelijke van de riool kunnen bekomen worden.

AANLEG TROTTOIR EN OPRIT

De oprit en het trottoir zullen op uw kosten door het stadsbestuur worden aangelegd van zodra alle leidingen zijn geplaatst. Hiervan moet schriftelijk kennis worden gegeven aan de Technische Dienst van het District Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 376, 9040 Gent.

AFSLUITINGEN, STELLINGEN, BOUWSTOFFEN E.D. OP DE OPENBARE WEG

De toelating tot het plaatsen van afsluitingen, stellingen, bouwstoffen e.d. op de openbare weg moet vooraf aangevraagd worden bij de Technische Dienst van het District Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 376, 9040 Gent, die daartoe de nodige formulieren aflevert. De vergunning zal de door het Stadsbestuur van Gent opgelegde voorwaarden vermelden.

BRIEVENBUSSEN

De wetgeving en de instructies betreffende het aanbrengen van brievenbussen moeten nageleefd worden.

ALGEMENE BEMERKINGEN

De vergunning wordt uitsluitend verleend in toepassing van de wet van 29 maart 1962 en zijn wijzigingen, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en van de gemeentelijke bouwverordeningen. De verkrijger zal zich gebeurlijk moeten voorzien van de andere toelatingen, die hij nodig mocht hebben met betrekking op de lucht- of ondergrondse lijnen van telegraaf en telefoon, op de spoorwegen, trekwegen, waterlopen, enz., en zich gedragen naar de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 2. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 3. - De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen vóór de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven.

WETSBEPALINGEN

WET VAN 29 MAART 1962 EN ZIJN WIJZIGINGEN

UITTREKSEL.

Art. 52 - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen. Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - §2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. - §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

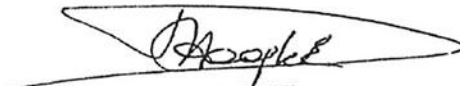
Gedaan in de zitting van 02 OKT. 1967

De Stadssecretaris,

Het College van Burgemeester
en Schepenen,


Sas VAN ROUVEROIJ,
Eerste Schepen.

Voor eensluidend verklaard afschrift,
De Stadssecretaris,


E. DHOOGHE



BRANDWEERDIENST

Gent, 19 augustus 1997

Academiestraat, 6
9000 Gent
Tel. 09/235.48.11
Fax. 09/223.39.88

ADVIES aangaande de op te leggen maatregelen
inzake brandbeveiliging bij het bouwen van een
appartementengebouw met open parking,
gelegen : Hippodroomlaan, 13-31 - 9040 Gent

Afdeling : Preventie
Brief nr. : 3861/97/XB/HV/DBW
3823/1 -DBW
Behandeld door : Kpt. Cdt. De Bouvre
Telefoonnr. : 09/235.48.22

Ref. : 97/60101

Bouwheer : N.V. IDI
Hundelgemsesteenweg, 295
9820 Merelbeke

Bijlagen :

Architekt : Willem De Smet
9030 Mariakerke

Vaststelling

Betreft : - Vrijstaand gebouw (1ste fase) met 10 wooneenheden.
- privé-rijweg in klinkerverharding met parkeerruimte voor 26 voertuigen.
- gelijkvloers : 4 wooneenheden
- 1ste verdieping : 2 wooneenheden
- 2de verdieping : 4 wooneenheden

Afmetingen : 12 m x 18 m : - laagbouw.

Te treffen maatregelen

1. Brandveiligheidsprincipes

De nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de technische specificaties die opgenomen zijn in de bijlagen van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 (Belgisch Staatsblad 26.04.95 - blz. 11036 en volgende)

Deze specificaties gelden eveneens voor renovaties en/of uitbreidingen, zoals bepaald in art. 1.2° en art. 1.3° van voormeld K.B.

Het bouwwerk moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd dat bij brand :

- het draagvermogen van het bouwwerk gedurende een bepaalde tijd behouden blijft;
- het ontstaan en de ontwikkeling van vuur en rook binnen het bouwwerk zelf beperkt blijft;
- de uitbreiding van de brand naar belendende bouwwerken beperkt blijft;
- de bewoners het bouwwerk kunnen verlaten of anderszins in veiligheid kunnen worden gebracht;
- de veiligheid van de hulpploegen in acht wordt genomen;

2. De bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, aangenomen door de Gemeenteraad op 21.09.87 en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 3 juni 1988 zijn van toepassing op dit gebouw en de installaties die er in aanwezig zijn. In het bijzonder gelden de hoofdstukken IV "Bescherminingsmaatregelen" art. 49 tot en met 61 van dit Algemeen Bouwreglement.

3. De toegangswegen worden bepaald in akkoord met de brandweer. De volgende voorwaarden gelden als richtlijn.

Het gebouw is voortdurend bereikbaar voor autovoertuigen.

Op ten minste één toegangsweg moeten het materieel en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken.

Van die wegen moet één steeds vrij blijven; parkeren en stilstaan zijn er verboden.

Deze weg heeft de volgende kenmerken :

- minimale vrije breedte : 4 m; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt;
- minimale draaistraal : 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
- minimale vrije hoogte : 4 m;
- maximale helling : 6 %;
- draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Voor kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar de NBN B03-101;
- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen.

Ten minste één van de lange gevels loopt langs een weg die toegankelijk is voor de voertuigen van de brandweer. De afstand vanaf de rand van die weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m en 10 m.

Indien de lange gevel geen hoofdingang bevat, dan moet de weg bovendien lopen langs een gevel waarin wel zulke ingang zit.

De wegen die uitsluitend voor het gebruik als brandweerweg zijn aangelegd, dienen voorzien te worden van een verbodsbord C3 (cfr. Reglement wegverkeer) met onderaan een onderbord "uitgezonderd Brandweer".

De vrije breedte van de toegangswegen mag tot 3,5 m verminderd worden over die delen waar de voertuigen enkel kunnen rijden.

De vrije breedte van de wegen dient verhoogd te worden tot min. 5 m op de opstelplaatsen van de brandweervoertuigen.

De opstelplaatsen dienen voor de inzet van ladderwagens en hoogwerkers. De rand tussen de verharde wegen en de niet verharde vlakken dient opvallend begrensd te worden.

De parkeerruimte en de toegangswegen moeten voorzien zijn van een effen vloeroppervlak dat ondoordringbaar is voor brandstoffen en dat zelf onbrandbaar is. De bevoering dient zodanig geprofileerd dat het gebouw en de vluchtwegen steeds vrij moeten blijven van wegvloeiende brandstoffen.

4. De deuren die naar buiten leiden moeten, wanneer de lokalen bezet zijn, op elk ogenblik kunnen geopend worden met het oog op de ontruiming van de inrichting en de doorgang van de hulpdiensten.

De private wegen die naar die deuren leiden moeten vrij blijven

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.

De plaats van elke uitgang en nooduitgang evenals de richting van de wegen,

uitgangswegen en trappen die naar de uitgangen leiden worden aangeduid door reddingstekens bepaald in art.54 quinquies bijlage 1 en 2 van het A.R.A.B. Titel II/Hfdst. I/Afd. XI of volgens de voorschriften van het K.B. van 19.09.80 Stbl. 09.10.80 art. 3.

De aanwijzingen moeten zichtbaar zijn bij veiligheidsverlichting. De veiligheidsverlichting die het pictogram verlicht, hetzij door doorlating, hetzij door weerkaatsing, dient te voldoen aan de bepalingen van de NBN L13-005.

Het pictogram heeft witte (of luminicente tekens) op een groene achtergrond (cfr. K.B. 19.09.80).

De dimensie is dusdanig dat een gemakkelijke herkenning mogelijk is tot op een afstand van 30 m.

5. Brandbestrijding - Algemeen

De inrichting dient te beschikken over een voldoende aantal geschikte, gebruiksklare en gemakkelijk te bereiken blustoestellen. Deze blustoestellen worden tenminste jaarlijks op hun goede werking gecontroleerd door de leverancier of een bevoegd deskundige. De attesten met datum en uitslag van deze controle moeten bij het veiligheidsdossier gevoegd worden, dat ter inzage van de toezichthoudende ambtenaar dient gehouden. De datum van de laatste controle dient op het toestel zelf aangeduid te worden.

Brandslangenhaspels met vormvaste slang en met axiale voeding, conform de norm NBN EN 671-1, met constante watertoevoer die onmiddellijk beschikbaar is, dienen geïnstalleerd te worden.

De brandslanghaspel dient in rode kleur (ISO - 3864 - veiligheidskleur en tekens) uitgevoerd te worden.

De watertoevoer dient in staat te zijn om gelijktijdig gedurende 30 minuten in een installatie met meerdere slangenhaspels minstens de helft van de haspels (met een minimum van 3) van water te voorzien aan het minimum debiet. De druk op de meest afgelegen haspel zal in dit geval ten minste 0,25 MPa bedragen.

De toevoerleiding van elke muurhaspel heeft steeds een doormeter van minimaal één duim, en is uitgevoerd in metalen elektro-verzinkte buis DIN 2440.

Plaats en aantal worden gekozen in functie van de eis dat ieder punt van het gebouw moet kunnen bereikt worden met het uiteinde van de lans.(één per trapzaal en per verdieping.

- Maximale slanglengte 20m

- Slangbinnendiameter 19 mm

De slangenhaspels mogen in kasten geplaatst worden. De kleur van de kast is rood.

De brandslangenhaspels dienen opvallend aangebracht te worden. Indien de plaatsing ervan in nissen of aan de achterzijde van kolommen of wanden gebeurt, dient men bijkomende signalisatie aan te brengen.

Het gebruik van de brandslanghaspel door één persoon dient steeds mogelijk te zijn.

Draagbare poedersnelblussers NBN S21-014 type ABC P moeten gemakkelijk bereikbaar en goed zichtbaar opgehangen worden op volgende plaatsen :naast elke slangenhaspel.

6. Rook- en warmteafvoerinstallaties - RWA - Binnentrappenhuis

Bovenaan elk binnentrappenhuis zit een verluchtingsopening met een doorsnede van minimum 1 m² en die uitmondt in open lucht.

Deze opening is normaal gesloten.

Voor het openen gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatie-niveau. (K.B. 7-7-94 - art. 4.2.2).

Voor het sluiten van de verluchtingsopening dient een handbediening op het evacuatie-niveau aangebracht te worden.

7. Veiligheidsverlichting

Bij het uitvallen van de normale voeding van de verlichting moet de elektrische veiligheidsverlichting de veiligheid van de personen verzekeren gedurende een minimum vastgestelde tijd (autonomie = 1 uur).

Ze omvat :

een evacuatieverlichting om de aanwezigen toe te laten de uitgangen op een veilige manier te bereiken ;

een veiligheidssignalering die de eerste hulpmiddelen en de pictogrammen verlicht van de veiligheidstekens door weerkaatsing.

De elektrische veiligheidsverlichting verzekert automatisch de verlichting bij het uitvallen van de normale voeding van de kunstmatige verlichting. Ze wordt zo ontworpen dat bij een gedeeltelijk uitvallen van de normale voeding automatisch enkel de veiligheidsverlichting van het betrokken gedeelte inschakelt.

De veiligheidsverlichting moet voldoen aan de bepalingen van de norm NBN L13-005 "Veiligheidsverlichting in gebouwen - Fotocimetrische en Colorimetrische voorschriften".

8. Bij de controle op de naleving der brandweervoorschriften moet de gevraagde brandweerstand der bouwelementen en/of reactie bij brand der bouwmaterialen door de gepaste proefrapporten worden geattesteerd.

Aan de bouwheer kan een attest worden gevraagd waarin hij onderschrijft dat de gebruikte bouwelementen en/of bouwmaterialen konform zijn met de beschrijving, zoals die voorkomt in de voorgelegde proefrapporten.

Ingeval van niet ter plaatse gemaakte of gemonteerde bouwelementen en/of materialen mag dit bewijs afgeleverd worden door de betrokken producent.

De brandwerende deuren (Rf-deuren) moeten voorzien zijn van het "BENOR-atg" label, en mogen slechts door erkende plaatsers worden geplaatst. (M.B. van Belgisch Staatsblad van 25.05.95). Een lijst van de erkende plaatsers werd gevoegd in bijlage van het besluit.

9. De toegangsdeuren van de appartementen dient een $R_f = \frac{1}{2} h$ te bezitten. In het deurblad mag een spion aangebracht worden.

10. De waterdichte dakbedekking moet minstens bestendig tegen stralingshitte en "vliegvuurbestendig" zijn volgens de Duitse norm DIN 4102 - deel 7.

11. Strukturele elementen met uitzondering van het dak

De strukturele elementen die de stabiliteit van het geheel of van een gedeelte van het gebouw verzekeren zoals kolommen, dragende wanden, hoofdbalken, vloerconstructies met hun eventuele bescherming en andere essentiële delen die de stabiliteit van het gebouwen verzekeren hebben :

- $R_f = 1 h$ ingeval van meergezinswoningen;
- $R_f = 1/2 h$, ingeval van eengezinswoningen.

Voor garages en brandstofopslagplaatsen die deel uitmaken van het gebouw gelden de voorschriften van artikel 55.

Platte of hellende daken hebben een stabiliteit bij brand van $1/2 h$.

Spouwen van verticale wanden mogen niet in verbinding staan met spouwen van horizontale wanden noch met kelders of sanitaire ruimten. Alle doorboringen moeten behoorlijk afgedicht worden.

- 12.
- Alle verdiepingen waar zich woonruimten bevinden zijn te ontruimen via vast trappen.
 - Op het gelijkvloers monden de trappen van meergezinswoningen uit hetzij in een sas hetzij in een ruimte met rechtstreekse uitgang naar buiten.
 - De wanden van trapzalen, bordessen, overlopen en gemeenschappelijke halls van meergezinswoningen hebben een brandweerstand van $R_f=1h$.
 - Muur-, plafond- en vloerafwerking van trapzalen in meergezinswoningen zijn moeilijk ontvlambaar en hebben een trage vlamvoortplantingssnelheid (categorie M2 - klasse 2).

13. Stookplaatsen

Indien het nominaal vermogen van de stookketels gelijk is aan of kleiner dan 70 kW mag de stookketel ondergebracht worden in een lokaal dat ook voor andere doeleinden gebruikt wordt met uitzondering van bad- en slaapkamers.

De afmetingen van dit lokaal moeten voldoen aan onderstaande maten :

	Minimum oppervlakte v/h lokaal in m ²	Minimum hoogte v/h lokaal in m
tot 20 kW	3	2
20 - 35 kW	4	2
35 - 50 kW	5	2
50- 70 kW	6	2

Deze afmetingen zijn gegeven ten titel van inlichting en kunnen verminderd worden op voorwaarde dat in de bouwaanvraag aangetoond wordt dat de installatie voor onderhoud, herstelling, enz.... gemakkelijk bereikbaar blijft.

Anderzijds is het aanbrengen van de wandgeneratoren in de badkamers toegelaten op voorwaarde dat :

- het nominaal vermogen van het toestel 35 kW niet overtreft;
- het lokaal beantwoordt aan de voorschriften van de norm NBN D51-003;
- de luchtaanvoer verzekerd is op een dusdanige manier dat hinderlijke tocht in de badkamer voorkomen wordt.

Voorafgaande voorschriften evenals de bepalingen van onderstaand punt zijn niet van toepassing voor gasverwarmingstoestellen met gesloten verbrandingsruimte.

De wanden, de vloer en het plafond van dit lokaal die aan de straling van de ketel blootstaan moeten een $R_f = 1 h$ (NBN 713.020) bezitten en de andere wanden moeten de klasse A0 zijn (NBN S21-203).

Als het volume van het lokaal kleiner is dan 8 m³ moet er een luchttoevoeropening onderaan en een luchtafvoeropening bovenaan aangebracht worden; is het volume groter dan 8 m³ dan volstaat één luchtopening. Al deze openingen bezitten een vrije, niet afsluitbare oppervlakte van 5,5 cm² per kW geïnstalleerd nominaal vermogen, met een minimum van 150 cm².

Indien dit lokaal zich boven de gelijkvloerse verdieping bevindt, mag er geen vloeibare brandstof in worden opgeslagen.

Indien het nominaal vermogen van de stookketels meer bedraagt dan 70 kW dan zijn de bepalingen van NBN 61.001 van toepassing.

14. Bescherming tegen brand van leidingdoorgangen

Wanneer leidingen dwars door constructie-elementen gaan moeten de openingen die achterblijven na het aanleggen van de leidingen afgedicht worden met inachtnahme van de graad van brandweerstand die voor het overeenkomstig niet doorboorde constructie-element voorgeschreven is.

Leidingen zoals buizen, profielen, kabelbanen, voorgebundelde leidingen, enz. die in constructie-elementen met een bepaalde brandweerstand dringen moeten binnenin afgedicht worden overeenkomstig de graad van brandweerstand van het niet doorboorde constructie-element. Aan de buitenkant moeten ze afgedicht worden zoals hierboven beschreven.

15. Periodieke controle

Het materieel voor brandbestrijding, detektie en alarm alsmede de elektrische installatie, de gas- en de verwarmingsinstallaties, moeten geregeld door de eigenaar onderzocht worden.

De data van deze onderzoeken en de vaststellingen die tijdens deze onderzoeken werden gedaan worden in een notitieboekje ingeschreven, dat ter beschikking van de burgemeester en van de bevoegde ambtenaar wordt gehouden.

Attest keuring elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, volgens de voorschriften van het AREI.

Attest keuring veiligheidsverlichting en conformiteit met NBN L13-005. (lichtsterkte - werkingsduur).

Attest keuring gasinstallaties en conformiteit met NBN D51-001 en 003.

Attest brandweerstand van leidingdoorgangen en kleppen aangebracht in Rf-wanden.

Attest conformiteit blusmaterieel met NBN S21-011, 014, 017, 018, 023.

Meting van de debieten van de axiale muurhaspels volgens NBN S21-023.

Voor de Lt.-Kol.-dienstchef,



Dr. ir. X. Burvenich
Kpt. Cdt. Callant M.

De preventieofficier,

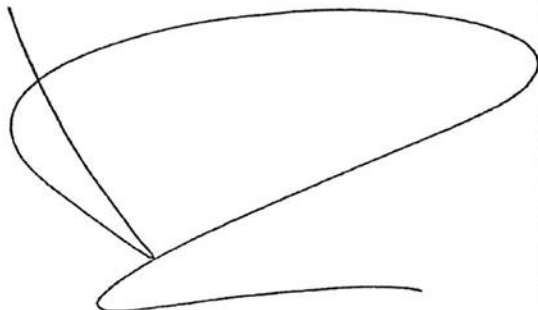


Kpt. Cdt. De Bouvre

7

Gehescht na "no veristur" door partijen te zijn
onderkend van een akte verleden voor Notaris
Harold POPPE op 10 december 1997

H. B. Sloub



Geregistreerd te Gant
4de Registratiekantoor
J... bladen verzendingen
op 10 DEC 1997
Boek 6/23... blad 3 vak
Ontvangen DUIZEND FRANK (1000 F)
De e.a. Inspecteur
V. Herreman
V. HERREMAN

