

Ref. : LS/2110451

RESIDENTIE C. BUYSSE

STATUTEN VAN HET GEBOUW
te Nevele, Cyriel Buyssestraat 39

In het jaar tweeduizend en twaalf, op veertien februari.

Voor Ons, Meester Niek VAN DER STRAETEN, geassocieerd notaris, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P. MOULIN & N. VAN DER STRAETEN, geassocieerde notarissen", met zetel te Destelbergen, Dendermondesteenweg 432.

VERSCHIJNEN:

"HOM LIFT" besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 9070 Destelbergen (Heusden), Wellingstraat, 51, rechtspersonenregister Brussel, BTW BE BE0478.144.573.

Vennootschap opgericht onder de benaming "THE CORNER" blijkens akte verleden voor notaris Isabelle Raes te Sint-Jans-Molenbeek op 8 augustus 2002, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 augustus daarna onder nummer 20020823-16.

Waarvan de statuten gewijzigd werden, de zetel verplaatst werd en de naam gewijzigd werd in huidige benaming ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Niek Van der Straeten, te Destelbergen op 30 maart 2007, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Statsblad van 25 april daarna onder nummer 07061008.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig van de statuten, door haar zaakvoerder, de heer ELIAS Olivier Rita Pierre, geboren te Sint-Agatha-Berchem op 11/05/1976, wonende te 9070 Destelbergen (Heusden), Wellingstraat 51, in die hoedanigheid benoemd bij beslissing onmiddellijk na voormelde oprichtingsakte.

Welke verschijner of comparant, ons Notaris verklaart hetgeen volgt:

De verschijner verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

GEMEENTE NEVELE (eerste afdeling)

Een appartementsgebouw opgericht op een perceel grond, gelegen te Nevele, Cyriel Buyssestraat 39, kadastraal bekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie C, nummer 198/K, met een oppervlakte van driehonderdzeventien vierkante meter (317 m²)

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

- De grond heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hom Lift verkregen om het aangekocht te hebben van de heer Minjauw Erwin Jozef, te Deinze, blijkens akte verleden voor notaris Pierre Moulin te Destelbergen, minuuthouder, en notaris Maarten Duytschaever te Gentbrugge, op 9 november 2010, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 25 november daarna onder formaliteitsnummer 68-T-25-11-2010-15219.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar toe aan de heer Minjauw Erwin Jozef en zijn echtgenote mevrouw Van Paemel Marie Rose te Nevele om het

aangekocht te hebben blijktens akte verleden voor notaris Rudy Pauwels te Deinze op 17 februari 1975, hierna overgeschreven.

Bij akte verdeling-overeenkomst voorafgaandelijk de echtscheiding door onderlinge toestemming tussen de heer Minjauw Erin en mevrouw Van Paemel Marie, verleden voor notaris Christof Gheeraert te Gent-Drongen op 22 april 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent onder formaliteitsnummer 68-T-28/04/2004-04564 werd het bij deze verkochte goed toebedeeld aan de heer Minjauw Erwin onder opschortende voorwaarde van het definitief worden van de echtscheiding.

De echtscheiding werd uitgesproken bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent op 18 januari 2005.

Het beschikkend gedeelte werd overgeschreven in de registers van de burgerlijke stand te Nevele op 1 maart 2005, zodat de voormelde toedeling definitief is geworden.

- De gebouwen heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hom Lift zelf opgericht.

BODEMDECREET.

A/ Werkende notaris heeft de gemeente Nevele een vragenlijst voorgelegd inzake Milieu. De gemeente Nevele heeft dit schrijven beantwoord bij brief van 28 juni 2011. Uit deze brief blijkt dat voor voorschreven eigendom geen nota werd genomen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

B/ 1. De eigenaar van de grond, die als gevolg van onderhavige akte onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom wordt gebracht, verklaart dat de betrokken grond geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De eigenaar van de grond legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 9 juni 2011.

De inhoud van dit attest luidt als volgt:

”De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3. De eigenaar van de grond verklaart met betrekking tot voormelde grond zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijgers van de mede-eigendom of aan derden, of aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Op grond van wat voorafgaat bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

C/ De verschijner verklaart door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Het is aan het om het even welke eigenaar verboden in de privaatieve gedeelten van het gebouw en in de gemeenschappelijke gedeelten handelingen te stellen en/of goederen te plaatsen die door het Bodemdecreet als een risico-inrichting worden gekenmerkt en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met genoemd Decreet.

De eigenaars zullen hetzelfde verbod opleggen aan alle bewoners en gebruikers van hun eigendom of van gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze verbodsbepaling kan slechts worden opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen met eenparigheid van stemmen.

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1 en volgende van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

Dat de gemeente Nevele waarin voorschreven eigendom gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat navolgende informatie blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel, met bijgevoegde brief van de Technische Dienst, afgeleverd door de gemeente Nevele op 28 juni 2011. Uit dit stedenbouwkundig uittreksel en de bijgevoegde brief van de Technische Dienst, blijkt:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd door de gemeente Nevele:

- Vergunning voor het slopen van bestaande winkel + woning met afhangen de dat 20 maart 2006, gemeentelijk dossiernummer 06/10;

- Vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met winkelruimte, autostaanplaatsen en een fietsenstalling de dato 25 februari 2008, gemeentelijk dossiernummer 07/162;

- Vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 4 wooneenheden (herindiening) de dato 8 oktober 2010, gemeentelijk dossiernummer 10/119;

- Vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning: herindiening met andere indeling van de 4 woonentiteiten de dato 27 december 2011, gemeentelijk dossiernummer 11/159.

De verschijners verklaren desbetreffend geen weet te hebben van vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, of in strijd met enige stedenbouwkundige vergunning.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister woongebied is.

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

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

5° dat het goed niet is gelegen in een verkaveling.

6° dat er voor voorschreven goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

Ondergetekende notaris wijst de verschijner op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot het voorschreven gebouw en haar privatieve kavels.

STATUTEN

ALGEMEENHEDEN

De verschijner verklaart de basisakte en het reglement van de mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

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 tenminste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van C. Buysse gelegen te Nevele, Cyriel Buyssestraat 39". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

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

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

WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN – VOLMACHT.

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de verschijner volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartemenrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom noch tot herverdeling van de aandelen van mede-eigendom.

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de verschijner, 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 verschijner, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Tenslotte geven de toekomstige mede-eigenaars volmacht aan de verschijner om in voorkomend geval de notariële akte te ondertekenen houdende verkoop, afstand, of toekenning van opstalrechten of vestiging van erfpacht van lokalen bestemd voor een electriciteitscabine of andere nutsvoorziening.

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN AAN DE BASISAKTE.

De comparant verklaart, zolang zij eigenaar zijn van één of meerdere privatieven in het gebouw, zich het recht voor te behouden om:

- 1) één of meerdere lokalen van een appartement naar een ander over te brengen, zowel verticaal als horizontaal en in 't algemeen de samenstelling van de niet overgedragen appartementen zoals vastgesteld in de hier aangehechte plannen, te wijzigen.
- 2) de binnenschikking van de privatieve gedeelten te wijzigen.
- 3) twee of meerdere privatieve lokalen samen te voegen, zowel verticaal als horizontaal.
- 4) privatieven te splitsen in twee of meerdere privatieven.
- 5) sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of muren en afsluitingen te verwijderen en deze een andere bestemming te geven.
- 6) de parkeerplaatsen om te vormen in gesloten garages en het aantal parkeerplaatsen of garages te wijzigen.

Een eigenaar van een parkeerplaats zal zijn parkeerplaats niet kunnen omvormen tot een gesloten garage, tenzij mits voorafgaandelijk en geschreven akkoord van de eigenaars van de onmiddellijk aanpalende parkeerplaatsen.

- 7) gemeenschappelijke delen te incorporeren bij privatieve delen en omgekeerd.
- 8) gemeenschappelijke delen een andere bestemming te geven of er een gebruiksrecht op toe te staan.
- 9) niet gebruikte ruimten, lokalen of verloren hoeken een andere bestemming te geven of er een gebruiksrecht op toe te staan.
- 10) aanpassingen door te voeren aan de gevels om ze bijvoorbeeld aan te passen aan gewijzigde plannen.

De uit te voeren wijzigingen zullen in niets schade mogen toebrengen aan de structuur en aan de stevigheid van het gebouw.

Deze wijzigingen kunnen eventueel het totale aantal aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten wijzigen, alsook het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten gehecht aan de nog niet verkochte privatieve gedeelten.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten wordt door de comparanten, verwezen: a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande “gedwongen mede-eigendom in het algemeen” en “gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen” in het bijzonder; en b) bijzonder, terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen .

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschijner verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom.

AANGEHECHTE STUKKEN:

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. hierna vermeld verslag overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. stedenbouwkundige vergunning verleend op 27 december 2011 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nevele .
3. 1 plan van de “Residentie C. Buysse” opgemaakt door architect Dirk Schepens, Ridder A. Stas de Richellelaan 24, 9820 Merelbeke-Bottelare, omvattende: omgevingsplan, liggingsplan, bestaande toestand, inplantingsplan met fotopunten, inplantingsplan, profieldoorsnede, doorsnede, voorgevel, achtergevel, zijgevel, fundering- en rioolplan, grondplan, plan eerste verdieping, plan dakverdieping (tweede verdieping), plan zolderverdieping (derde verdieping), detail raamaansluiting, detail fundering, detail schoorsteen;

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen. Deze plannen worden “ne varietur” ondertekend door de comparanten en mij, notaris, om integrerend deel uit te maken van deze akte en om er samen mee geregistreerd te worden, doch niet om mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

BASISAKTE

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de groenzones met beplantingen, de afsluitingen, de toegangspoort in de doorrit, de doorrit naar de autostaanplaatsen en de manoeuvreerruimte, de fietsenstalling, de tellerlokalen (elektriciteit – gas – water – telefoon - kabel, de regenwaterput, de septische put, de grondvesten de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de dakconstructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de inkomhall met de deur (met uitzondering van de inkomdeur van ieder privaat), de trappenhal en de trappen naar de privatieve kavels, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, gemeenschappelijke bergingen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Voorgaande opsomming wordt gegeven ten titel van voorbeeld en is niet beperkend.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Het gehele gebouw bestaat uit vier (4) autostaanplaatsen, vier (4) fietsshaken, vier (4) appartementen, één (1) winkelruimte.

Op de gelijkvloerse verdieping

1) De autostaanplaatsen

Er zijn in totaal vier (4) autostaanplaatsen, genummerd A tot en met D, gelegen achteraan rechts op het terrein.

Aan iedere staanplaats wordt acht/duizendsten (8/1.000) verbonden in de gemene delen waaronder de grond.

2) De fietsshaken

Er zijn in totaal vier (4) fietsshaken, genummerd F1 tot en met F4, gelegen links van de doorrit in de fietsenstalling.

Aan iedere fietshaak wordt één/duizendste (1/1.000) verbonden in de gemene delen waaronder de grond.

3) De winkelruimte genummerd 39 0001, gelegen vooraan in het gebouw aan de straatzijde, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De winkelruimte met een aparte inkom.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

achtentachtig/duizendsten (88/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

4) Het appartement genummerd 39 0002, gelegen achteraan in het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, slaapkamer, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdnegentig/duizendsten (190/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Op de eerste verdieping

Het appartement genummerd 39 0101, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, berging, 2 slaapkamers, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

driehonderd en één duizendsten (301/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Op de tweede en derde verdieping

1) **Het duplex-appartement genummerd 39 0201**, gelegen links in het gebouw (gezien vanaf de straat), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping (dakverdieping): Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, berging, slaapkamer, trap naar derde verdieping;

- op de derde verdieping (zolderverdieping): badkamer, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdzevenennegentig/duizendsten (197/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

2) **Het duplex-appartement genummerd 39 0202**, gelegen rechts in het gebouw (gezien vanaf de straat), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping (dakverdieping): Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, berging, slaapkamer, trap naar derde verdieping;

- op de derde verdieping (zolderverdieping): nachthall, badkamer, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdachtentachtig/duizendsten (188/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

OVERZICHTSTABEL

Gelijkvloers

Autostaanplaats A	8/1.000
Autostaanplaats B	8/1.000
Autostaanplaats C	8/1.000
Autostaanplaats D	8/1.000

Fietshaak F1	1/1.000
Fietshaak F2	1/1.000
Fietshaak F3	1/1.000
Fietshaak F4	1/1.000
Winkelruimte 39 0001	88/1.000
Appartement 39 0002	190/1.000
Eerste Verdieping	
Appartement 39 0101	301/1.000
Tweede & Derde Verdieping (Dak & Zolderverdieping)	
Appartement 39 0201	197/1.000
Appartement 39 0202	188/1.000
Totaal:	1.000/1.000

De aandelen in gemene delen worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door Meester Niek Van der Straeten, geassocieerd notaris te Destelbergen op 14 februari 2012. Zoals blijkt uit de verslaggeving is de waarde bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte en de respectievelijke waarden van de privatieven.

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel. Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: private water-, elektriciteits-, gasverwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van het gebouw met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het gebouw gemaakt wordt en in de overeenkomstig tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor:

-de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbijhorende buizen en kokers;

- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in het ganse gebouw;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

OVERGANGSBEPALING

1/ De comparant duidt voor onbepaalde termijn de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hom Lift, te Wellingstraat 51, 9070 Destelbergen (Heusden), aan als eerste syndicus. Deze opdracht zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering.

2/ Nutsvoorzieningen: Contracten voor leveringen van water, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de comparant worden gesloten.

Door ondertekening van de akte van verkoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de comparant om, de desbetreffende meters over te zetten op hun naam en de meters betreffende de gemene delen over te zetten op naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

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

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

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

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, onder voorbehoud van de stedenbouwkundige wetgeving terzake.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Dit betreft ondermeer de ingangseuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. Aan de ramen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus worden geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en/of uitoefening van een vrij beroep.

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

Het privaatief W1 is bestemd voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaar van deze kavel mag aan de binnenzijde van zijn kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen, welke conform dienen te zijn met het residentieel karakter van het gebouw. Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

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

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

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren.

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

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht en heeft de syndicus het recht de kosten die hieruit eventueel voortvloeien te verhalen op diegene die zich niet aan het reglement van inwendige orde gehouden heeft.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als “bewoner”; de term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

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

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits

behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

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

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

Artikel 8. Toezicht.

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

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

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

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

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

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

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

Artikel 11. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 12. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 13. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 14. Verdeling van de lasten

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegen stellen aan de syndicus en de vereniging.

De bijdragen in het onderhoud van de hierna gemeenschappelijke delen gebeuren echter volgens het nut dat de respectievelijke privaatieve delen eruit halen en wel als volgt:

- De kosten voor onderhoud, vernieuwing en herstelling aan de fietsenstalling worden gedragen door de eigenaars van de respectievelijke fietsenhaken, elk voor een gelijk één/vierde deel;

- De kosten voor onderhoud, vernieuwing en herstelling aan de doorrit (achter de toegangspoort), manoeuvreerruimte en de staanplaatsen worden gedragen door de eigenaars van de respectievelijke autostaanplaatsen, elk voor een gelijk één/vierde deel;

- De kosten voor onderhoud, vernieuwing en herstelling aan de doorrit (vanaf de straat tot aan de afsluiting) worden gedragen door alle eigenaars, met uitzondering van de eigenaar van de winkelruimte, in verhouding tot hun kwotiteiten.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderden zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

Artikel 15. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

Reservekapitaal

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

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 16. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 17. Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen: 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot 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.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 18. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 19. Brandverzekering.

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te

voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

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

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

Artikel 20. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 21. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

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

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 22. Omschrijving.

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

Artikel 23. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

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

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 24. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 25. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand september, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 26. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 27. Samenstelling algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 28. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 29. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 30. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 31. Meerderheidsvereisten.

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

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

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

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht

is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

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

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

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

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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.

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

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

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 32. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijkheid.

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met

uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De 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 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

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

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

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

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

Artikel 33. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 34. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 35. Benoeming.

De comparant kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

Artikel 36. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
- o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

Artikel 37. Bevoegdheid.

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

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

Artikel 38. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 39. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 40. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

De Algemene Vergadering kan naast de Syndicus, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezigen of vertegenwoordigde stemmen, een Raad van mede-eigendom inrichten, die tot taak heeft de Syndicus bij de staan en toezicht te houden over zijn beheer.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 41. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

AFDELING 8. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 42. Ontbinding

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 43. Voorbestaand

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

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

Artikel 44. Vereffenaars

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

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

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 45. Afsluiting vereffening

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

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

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

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

AFDELING 9. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 46. Vaststelling reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 47. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 9. DIVERSE SLOTBEPALINGEN

KEUZE VAN WOONPLAATS.

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

KOSTEN.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

VOLMACHT

De verschijner, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren bij deze als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- de heer Olivier Elias, wonende te wonende te 9070 Destelbergen (Heusden), Wellingstraat 51;

- de heer Mariusz Fidziukiewicz, wonende te wonende te 9050 Gent(Gentbrugge), Berkendreef 2;
- mevrouw Sels Lies, wonende te Sint-Niklaas, Antwerpse Steenweg 163;
- mevrouw Vercauteren Heidi, wonende te Lokeren, Leeuwerikstraat 29;
- de heer Rasschaert Ludwig, wonende te Wetteren, Stooktewegel 12.
met recht van indeplaatsstelling, ieder met mogelijkheid om afzonderlijk op te treden,
Wie zij gelast om voor hem en in zijn naam,

I/ te verkopen, onder de voorwaarden en bedingen van de basisakte, van de bestaande verkoopsovereenkomsten en van de onderhandse geschriften tussen hen en de kopers ondertekend: enerzijds de grondaandelen behorend tot de privatieven gecreëerd bij onderhavige basisakte en anderzijds de constructies welke gebouwd worden op de hierboven beschreven percelen of delen ervan;

Zoals deze grondaandelen en constructies met de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene beschreven zijn in onderhavige basisakte.

De volmacht houdt ook in de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen of dwangmiddelen;

II/ wijzigingen of verbeteringen aan te brengen aan de statuten van het gebouw, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zich opdringen en hieromtrent alle nodige verbeterende of wijzigende basisakten te ondertekenen.

In het kader van de contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen de vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien en betreffende dit alles de nodige notariële akten te ondertekenen.

In voorkomend geval de notariële akte te ondertekenen houdende verkoop, afstand of toekenning van opstalrechten van lokalen bestemd voor een electriciteitscabine of andere nutsvoorziening.

Ten 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.

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

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

BEVESTIGING IDENTITEIT KRACHTENS DE HYPOTHEEKWET

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister, hun identiteitskaart, hun trouwboekje of de registers van de burgerlijke stand.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer wordt vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

SLOTVERKLARINGEN

I. De verschijner erkent ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

II. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals in voorkomend geval de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

III. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

IV. Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven. Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

V. Onderhavige akte wordt getekend door genoemde instrumenterende notaris handelend voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P. Moulin & N. Van der Straeten, geassocieerde notarissen" in hoedanigheid van zaakvoerder wat betreft Pierre Moulin en in hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder "Bestuursvennootschap Notaris Niek Van der Straeten" voor wat betreft Niek Van der Straeten.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Destelbergen, ten kantore.

Na vervulling van alles wat hierboven werd uiteengezet, verklaard en overeengekomen, heeft de verschijner deze akte met ons, Notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Gent 6. De 15 februari 2012. Boek 190, blad 93, vak 17, 17 rollen, 1 verzending. Ontvangen vijfentwintig euro (€ 25,00). De Eerstaanwezend Inspecteur, K. Devos Bevernage.

Overgeschreven op het 2de hypotheekkantoor te Gent op 15 februari 2012, onder referentie 68-T-15-02-2012-02422.

RESIDENTIE C. BUYSSE
te Nevele, Cyriel Buyssestraat 39

Verslag in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek

Het appartementsgebouw, op en met grond, gelegen te Nevele, Dendermondesteenweg 39, genaamd Residentie C. BUYSSE, wordt ingevolge de statuten verleden voor mijn ambt, onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek gesteld.

Het voorbeschreven goed wordt ingedeeld in volgende privative kavel, die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Op de gelijkvloerse verdieping

1) De autostaanplaatsen

Er zijn in totaal vier (4) autostaanplaatsen, genummerd A tot en met D, gelegen achteraan rechts op het terrein.

2) De fietsshaken

Er zijn in totaal vier (4) fietsshaken, genummerd F1 tot en met F4, gelegen links van de doorrit in de fietsstalling.

3) De winkelruimte genummerd 39 0001, gelegen vooraan in het gebouw aan de straatzijde, omvattende: de winkelruimte met aparte inkom.

4) Het appartement genummerd 39 0002, gelegen achteraan in het gebouw, omvattende:

Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, slaapkamer, badkamer.

Op de eerste verdieping

Het appartement genummerd 39 0101, omvattende: Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, berging, 2 slaapkamers, badkamer.

Op de tweede en derde verdieping

1) Het duplex-appartement genummerd 39 0201, gelegen links in het gebouw (gezien vanaf de straat), omvattende:

- op de tweede verdieping (dakverdieping): Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, berging, slaapkamer, trap naar derde verdieping;

- op de derde verdieping (zolderverdieping): badkamer, slaapkamer.

2) Het duplex-appartement genummerd 39 0202, gelegen rechts in het gebouw (gezien vanaf de straat), omvattende:

- op de tweede verdieping (dakverdieping): Inkom met deur, WC, leef- en eetruimte met open keuken, berging, slaapkamer, trap naar derde verdieping;

- op de derde verdieping (zolderverdieping): nachthall, badkamer, slaapkamer.

De waarde van de aandelen in gemene delen wordt toebedeeld op basis van:

1. de netto-vloeroppervlakte

2. de bestemming: de winkelruimte genummerd 39 0001 op de gelijkvloerse verdieping heeft een commerciële functie de appartementen genummerd 39 0002, 39 0101, 39 0201 en 39 0202 hebben een woonfunctie en mogelijkheid tot uitoefening van een vrij beroep. Aan de

autostaanplaatsen en fietshaken werd een lagere waardering gegeven overeenkomstig hun bestemming.

3. de ligging van de privatieven: overeenkomstig het schrijven van 25 mei 2011 van de huidige eigenaars van dit onroerend complex, wordt geoordeeld dat de ligging van de privatieven gelijkwaardig is.

De waarden van de aandelen in de gemene delen der privatieve kavels werd bekomen als volgt:

- Aan elke autostaanplaats werd 8/1.000 toebedeeld in de gemene delen;
- Aan elke fietshaak werd 1/1.000 toebedeeld in de gemene delen;
- Voor de appartementen en de winkelruimte werden de duizendsten berekent als volgt:
 - 1) berekening van de duizendsten op basis van de netto-vloeroppervlakte: hiervoor werd de netto-vloeroppervlakte van elk appartement en de winkelruimte vermenigvuldigd met 964/345,90;
 - 2) berekening van de duizendsten op basis van hun respectievelijke verkoopwaarden: hiervoor werd de verkoopprijs van elk appartement en de winkelruimte vermenigvuldigd met 964/821.500 ;
 - 3) van de berekening overeenkomstig sub 1 en sub 2 werd het gemiddelde genomen.

Aldus werden de aandelen in de gemene delen toebedeeld als volgt:

Gelijkvloers

Autostaanplaats A	8/1.000
Autostaanplaats B	8/1.000
Autostaanplaats C	8/1.000
Autostaanplaats D	8/1.000

Fietshaak F1	1/1.000
Fietshaak F2	1/1.000
Fietshaak F3	1/1.000
Fietshaak F4	1/1.000

Winkelruimte 39 0001	88/1.000
Appartement 39 0002	190/1.000

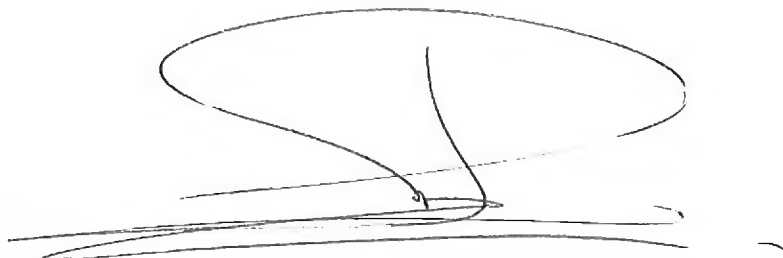
Eerste Verdieping

Appartement 39 0101	301/1.000
---------------------	-----------

Tweede & Derde Verdieping (Dak & Zolderverdieping)

Appartement 39 0201	197/1.000
Appartement 39 0202	188/1.000

Opgemaakt door geassocieerd notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 13 februari 2012.



Aangetekend
Hom Lift bvba
Wellingstraat 51
9070 DESTELBERGEN

Behandeld door:

Kathleen de Vreese
tel. 09/321 92 33
fax 09/321 92 16
kathleen.devreese@nevele.be

Uw bericht:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
MW/KDV/-1.778.511
11/159
U111005253

Bijlage(n):

Nevele
29 DEC. 2011

Stedenbouwkundige vergunning.

Geachte

Het college heeft beslist u een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning is in bijlage toegevoegd.

Waar moet ik op letten?

Wij raden u aan de stedenbouwkundige vergunning nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent.

Wij wijzen er u in het bijzonder op dat aan de stedenbouwkundige vergunning ook lasten en voorwaarden verbonden kunnen zijn.

Bovendien bent u verplicht gedurende de hele duur van de werkzaamheden de vergunning ter beschikking te leggen op de werf.

Het niet naleven van deze en de andere bepalingen zoals verwoord in de stedenbouwkundige vergunning zijn stedenbouwkundige overtredingen, die vervolgd kunnen worden.

Welke stappen moet ik nog ondernemen?

Uithangen bekendmaking

In bijlage van deze brief vindt u een bekendmaking. Deze bekendmaking heeft tot doel dat iedereen kennis kan nemen van het feit dat het college toestemming heeft verleend voor het uitvoeren van de stedenbouwkundige werken die u voornemens bent uit te voeren.

Het is verplicht om deze bekendmaking op de plek waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft aan te plakken. U dient de bekendmaking zodanig aan te plakken dat iedereen vanaf het openbaar domein kennis kan nemen van de bekendmaking, bijvoorbeeld achter het raam indien uw woning grenst aan de straat of

Uw bericht:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

Bijlage(n):

Nevele

MW/KDV/-1.778.511

11/159

UI11005253

29 DEC. 2011

tegen een (tuin)muur aan de straatzijde. Indien het niet mogelijk op de plek zelf de bekendmaking duidelijk zichtbaar en leesbaar uit te hangen, moet ze worden uitgehangen op een goed zichtbare plek in de onmiddellijke omgeving van de plek waarop de aanvraag betrekking heeft. De bekendmaking dient gedurende een ononderbroken periode van 30 kalenderdagen op dezelfde plek duidelijk zichtbaar te worden uitgehangen en in goed leesbare staat te worden onderhouden. Indien u de bekendmaking ophangt op een plek die mogelijk gevoelig is voor weeromstandigheden, neemt u dus best de nodige voorzorgsmaatregelen, bijvoorbeeld door de bekendmaking met plastic te beschermen zonder dat daardoor de zichtbaarheid of leesbaarheid afneemt.

De bekendmaking dient u binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van deze brief uit te hangen. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat. Daardoor kunt u in de praktijk niet starten met de werken

Terugsturen startdatum van aanplakking

U bent bovendien verplicht de gemeente onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte te stellen zodra u de bekendmaking hebt uitgehangen. U doet dit aan de hand van het document 'Startdatum aanplakking' dat in bijlage is gevoegd. In dit document geeft u aan vanaf wanneer u de bekendmaking hebt uitgehangen, waar de bekendmaking heeft uitgehangen en verklaart u op eer dat gedurende de periode dat de bekendmaking moet zijn aangeplakt de bekendmaking in goed zichtbare en leesbare staat wordt gehouden en dat eventuele onvolkomenheden onmiddellijk uit eigen beweging ter kennis wordt gegeven aan de gemeente schriftelijk tegen ontvangstbewijs of aangetekend.

U stuurt het document 'Startdatum aanplakking' aangetekend op of geeft het af tegen ontvangstbewijs. U kunt ook de gegevens uit de brief overnemen en ingevuld naar ons mailen naar het adres stedenbouw@nevele.be. U krijgt dan een ontvangstbevestiging van ons. Op vraag kunnen wij ook een digitale versie van deze brief toesturen.

Na afloop van de periode dat de bekendmaking moet uithangen kunt u en elke andere belanghebbende schriftelijk of per email een attest van aanplakking bij de secretaris vragen. U kunt dit doen aan de hand van een voorbeeldbrief die kunt u vinden op de gemeentelijke website. Wij wijzen erop dat dit attest maar wordt afgeleverd indien de gemeente beschikt over het document 'Startdatum aanplakking' en er verder geen onregelmatigheden gedurende de duur van de aanplakking zijn geconstateerd, ook niet door de gemeente zelf.

Wanneer mag ik gebruik maken van de vergunning?

U mag niet direct gebruik maken van de stedenbouwkundige vergunning. U bent verplicht af te wachten of u binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een beroep. Indien er beroep wordt ingediend, wordt de stedenbouwkundige vergunning geschorst, totdat opnieuw is beslist over de aanvraag. Dit betekent dat u in zo'n geval –minstens voorlopig- niet met de voorgenomen werken mag beginnen.

Uw bericht:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

Bijlage(n):

Nevele

MW/KDY/-1.778.511

11/159

U111005253

29 DEC. 2011

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst over de stedenbouwkundige vergunning of over de wijze van bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning dan kunt u contact opnemen met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente tel. 09/321.92.34, mail stedenbouw@nevele.be.

In bijlage vindt u 2 kaartjes die u ons dient terug te sturen respectievelijk bij de aanvang en de voltooiing der werken

Voor wat betreft de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsnet vindt u in bijlage het aanvraagformulier dat u vooraf dient toe te sturen aan het college van burgemeester en schepenen.

De door u aangevraagde stedenbouwkundige vergunning valt onder de eisen op vlak van energieprestatie en binnenklimaat (=EPB-eisen).

Als bijlage vindt u het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar, van de Brandweer en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

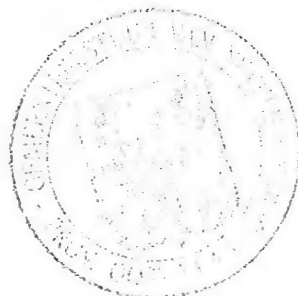
Met vriendelijke groeten

Namens het college van burgemeester en schepenen,

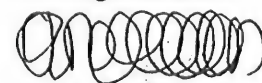
In opdracht

de gemeentesecretaris wnd.,

Franky Dewulf



de burgemeester,



Johan Cornelis

Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement Gent
Gemeente NEVELE

Formulier I

KDV

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossiernummer gemeente: 11/159
EPB-nr: 44049-G-11/159

Het college van burgemeester en schepenen,

Stedenbouwkundige vergunning model I - Elias Olivier voor Hom Liff bvba - Cyriel Buyssestraat 39.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Elias Olivier voor Hom Liff bvba, met als adres Wellingsstraat 51 te 9070 Destelbergen, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 8 september 2011, werd ontvangen op 8 september 2011.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 september 2011.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Cyriel Buyssestraat 39 te 9850 Nevele en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 Sectie C nr. 198 k.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning: herindiening met andere indeling van de 4 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.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 22 december 2011. Het advies luidt als volgt:

gunstig

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend

externe adviezen

de gewestelijke erfgoedambtenaar werd op 13 september 2011 aangeschreven doch bracht geen advies uit.

de Brandweer bracht op 15 oktober 2011 advies uit.

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

De vergunning kan worden verleend om volgende redenen:

- het perceel is gelegen in het woongebied;
- het gaat om het bouwen van een meergezinswoning - herindienen met andere indeling woonentiteiten;
- het gaat om het wijzigen van de reeds goedgekeurde stedenbouwkundige vergunningen dd. 25 februari 2008 en 4 oktober 2010;
- er zijn geen bijkomende woongelegenheden voorzien;
- de inplanting heeft geen overbezetting van het terrein tot gevolg;
- per woongelegenheid is een parkeergelegenheid voorzien op het terrein;
- de omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, met een verscheidenheid aan materiaalaanwending, bouwdieptes en kroonlijsthoogtes; het ontwerp is hiermee in overeenstemming;
- tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend;
- de gewestelijk erfgoedambtenaar werd aangeschreven op 13 september 2011, doch bracht geen advies uit;
- de Brandweer bracht op 15 oktober 2011 een gunstig advies uit;
- uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening en aldus in overeenstemming zijn met de art. 5.1.0 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 inzake de toepassing van de gewestplannen;

watertoets

Gelet op de artikelen 2, 3 en 4 van het besluit van 20 juli 2006 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, zoals vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

Overwegende dat wat de watertoets betreft kan gesteld worden dat het voorliggende project niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect is, bovendien wordt het hemelwater afgevoerd naar één nieuwe regenwaterput van 10 000 liter hetgeen voldoende is;

Gelet op het ministerieel besluit van 7 juli 2008 houdende goedkeuring van de zoneringsplannen;

Overwegende dat het perceel gelegen is in het centrale gebied met aansluiting op Cyriel Buyssestraat waar reeds riolering ligt;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 DECEMBER 2011 HET VOLGENDE:

BESLUIT:

- Art. 1- Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de heer Elias Olivier voor Hom Lift bvba met als adres Wellingsstraat 51 te 9070 Destelbergen om op het perceel gelegen te 9850 Nevele, Cyriel Buyssestraat 39 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 Sectie C nr.198 k, volgende werken uit te voeren: het bouwen van een meergezinswoning: herindiening met andere indeling van de 4 woonentiteiten, 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.
- Art. 2- De aansluiting op het gemeentelijk rioleringsnet dient vooraf te worden aangevraagd aan het college van burgemeester en schepenen, volgens model in bijlage.
- Art. 3- Het advies van de brandweer dient te worden nageleefd.
- Art. 4- Het plaatsen van een septicke put is verplicht.
- Art. 5- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.
- Art. 6- Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager, aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en aan de adviserende instanties.
- Art. 7- De aanvrager dient op eigen initiatief en kosten in te staan voor het deugdelijk herstel en zonodig vernieuwing van elke schade toegebracht aan het openbaar domein, waarin begrepen is o.m. voetpadtegels, boordstenen, grasbezaaiing, riolering, signalisatie, goten enz. Deze werken dienen, ten laatste, uitgevoerd te zijn bij de beëindiging van de hoofdbouwwerken.

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 angeplakt 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 vijftig 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;
- 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 vervalltermijn 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

rechtsweg 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 bouwfysische vereisten.

Mededeling

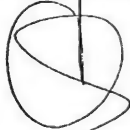
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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.

Aldus gedaan in zitting van 27 december 2011

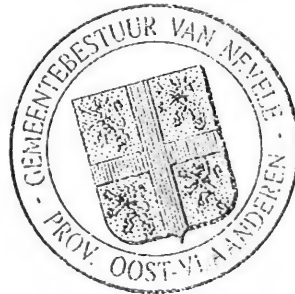
Namens het college,
In opdracht:
de gemeentesecretaris, wvd.
get. Franky Dewulf

de burgemeester-voorzitter
get. Johan Cornelis

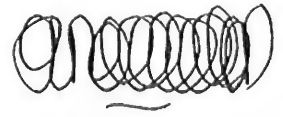
Voor eensluidend afschrift,
Nevele, 29 DEC. 2011
de gemeentesecretaris, wvd.,



Franky Dewulf

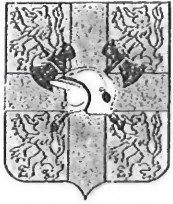


de burgemeester,



Johan Cornelis

NEVELE



BRANDWEER NEVELE

Lt. Bev. Walter HAELVOET
Graaf van Hoornestraat 24
9850 NEVELE
Tel. 09 371 63 04
Fax 09 371 90 32
E-mail: walter@bureauhaelvoet.be

VERSLAG BRANDVOORKOMING

a. inleiding

- a1. dossier nr 091-116/52 (444)
- a2. de aanvrager - dienst Gemeentebestuur Nevele
de heer Burgemeester
Cyriel Buyssestraat 15-17
9850 Nevele
- a3. eigenaar-bouwheer **HOM LIFT bvba**
De heer Olivier Elias
Wellingstraat 51
9070 Heusden
gsm 0478/70.06.00
- a4. bouwplaats - ligging Nevele, 1^{ste} afdeling, sectie A, nummer 198k
Cyriel Buyssestraat 39
9850 Nevele
- a5. ontwerper(s) Architect Dirk Schepens
Ridder A. Stas de Richellelaan 24
9820 Merelbeke-Bottelare
tel. en fax 09/362.65.12
- a6. aard ontwerp / aanvraag **bouwen van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, 4 autostaanplaatsen en een winkelruimte - herinrichten entiteiten**
- a7. bestemming meergezinswoning (4 woongelegenheden),
4 autostaanplaatsen en winkelruimte
bestemming volgens gewestplan:
woongebied
- a8. aard van de opdracht opmaken brandpreventieverslag bij een
aanvraag van een stedenbouwkundige
vergunning voor herinrichting van de
entiteiten
- a9. aanvraag ontvangen op 18 september 2011
1 bundel met:
- 1 plan: plan 1.1 (6 september 2011):
liggingsplan, inplantingsplan,
inplantingsplan met fotopunten,
profieldoorsnedes, omgevingsplan,
bestaande toestand, funderings- en
rioleringsplan, grondplan, plan 1^{ste}
verdieping, plan 2^{de} verdieping
(‘dakverdieping’), plan 3^{de} verdieping

Handwritten signature: J. de Maessene

('zolder'), voorgevel, achtergevel, zijgevel, doorsnede, detail raamaansluiting, detail fundering, detail schoorsteen;

- formulier 'aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is' (7 september 2011);
- verklarende nota bij aanstiplijst nr. 4 (1 pagina A4, 7 september 2011);
- fotobijlage bij de aanvraag (2 pagina's A4 met 6 foto's, zonder datum).

a10. dossiernr ontwerper

geen (6 september 2011)

a11. dossier aanvrager

zie a10

a12. toepasselijke reglementen

algemene maatregelen ter voorkoming en bestrijding van brand en paniek

koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 19 december 1997 en 4 april 2003, verder 'KB basisnormen' genoemd

wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en daarop gebaseerde wetgeving zoals het Algemeen Reglement voor de arbeidsbescherming (ARAB) en de Codex over het welzijn op het werk (Codex)

algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI)

decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

a13. bezoek

geen

a14. contactpersonen

functie
naam
adres
telefoon

architect zie a5

a15. diversen

geen

a16. verslag overgemaakt aan

de heer burgemeester van Nevele in twee exemplaren

Dit verslag steunt op de studie van de ontvangen plannen, die bijna geen inlichtingen geven over de technische uitrustingen.

Vooraf verwijzen we, naast de in a12 genoemde elementen, naar de toepasselijke voorschriften van onder andere VLAREM en de geldende normen en reglementen in verband met de technische uitrustingen.

De 'graad van weerstand tegen brand', eventueel afgekort als 'Rf' in ons verslag is die bepaald door de norm NBN 713.020.

De Rf van de te plaatsen branddeuren en/of poorten, uitbekleding en beslag inbegrepen, dient bevestigd te worden door het overeenstemmend proefverslag of BENOR merk.

De branddeuren en/of -poorten mogen enkel geplaatst worden door een gecertificeerde plaatser.

De attesten, proefverslagen en/of goedkeuringspublicaties beschreven in dit verslag, dienen aan de technicus brandvoorkoming en/of de bevelhebber overhandigd bij de controle zoals vermeld onder punt 3 van het besluit.

Dit verslag maakt enkel melding van de punten die voor de brandweer na inzage van de plannen onduidelijk bleken te zijn. Het niet vermelden van één of meerdere punten uit de van kracht zijnde reglementeringen (zie punt a12) betekent niet dat die niet van toepassing zouden kunnen zijn op het bijgaande ontwerp.

Bij wijziging van de bestemming van het (de) gebouw(en) dient de eigenaar en/of de uitbater de brandweerdienst schriftelijk uit te nodigen om een bijkomend onderzoek te verrichten, gelet op de wijziging van het risico.

b. uitwendige kenmerken

b1. opvatting en constructie van het gebouw

- Het betreft een gebouw met vier bouwlagen. Ten opzichte van een eerdere aanvraag is de indeling gewijzigd: gelijkvloerse verdieping met één woongelegenheid en praktijkruimte of winkel, eerste verdieping met één woongelegenheid, tweede verdieping met twee woongelegenheden die elk een slaapkamer en een slaapkamer hebben op de derde verdieping (duplex).
- Een trap, ondergebracht in een binnentrappenhuis, bedient alle verdiepingen. De ingang tot het binnentrappenhuis bevindt zich links van het gebouw in de onderdoorgang.
- De praktijkruimte of winkel heeft vooraan een ingang voor de klanten.
- De woongelegenheden omvatten geen bijzondere lokalen, enkel een leefruimte met kookzone, slaapkamer(s), badkamer, eventueel toilet, eventueel inkom, eventueel berging.
- Een onderdoorgang links leidt naar de parkeerruimte achteraan. Volgens het plan zijn hier vier parkeerplaatsen voorzien.
- Een fietsenstalling, de brievenbussen en de tellers bevinden zich in nissen links van de onderdoorgang.
- Het gebouw wordt opgetrokken uit dragend metselwerk. De binnenafwerking is met pleisterwerk of gipskartonplaten. De buitenafwerking van de muren is met sierpleister of platen uit blauwe hardsteen. Andere materialen voor de afwerking zijn: aluminium buitenschrijnwerk en trespa bakgoten.
- Op de gelijkvloerse verdieping komt een vloer uit gewapend beton met daarop polyurethaan isolatie, chape en vloertegels. De vloeren van de woongelegenheden op de verdiepingen bestaan uit gewelven met druklaag, akoestische film, licht gewapende chape en bevloering.

- Het dak van het gebouw is voor het grootste deel hellend. De hellende delen hebben houten spanten, rotswol isolatie, een onderdak en dakpannen uit gebakken aarde.
- De woongelegenheid op de gelijkvloerse verdieping springt achteraan uit; dit deel heeft een plat dak, opgebouwd uit gewelven met druklaag, isolerend hellingsbeton, dampscherm en dakdichting. Aan de binnenkant is het plafond afgewerkt met pleisterwerk.
- Op het terrein achteraan komt een hemelwaterput van 10.000 l.
- De parkeerruimte achteraan wordt verhard met grastegels en grind.

b2. inplanting en toegangswegen

vaststellingen

- Het gebouw is ingeplant in een woongebied.
- Het gebouw is gemakkelijk toegankelijk vanaf de openbare weg (Cyriel Buyssestraat). Alle woongelegenheden op de verdiepingen zijn - naast de gebruikelijke toegang - vanaf de straatkant ook met ladders bereikbaar via de terrasdeuren.
- De ingesloten parkeerruimte achteraan kan men bereiken via de onderdoorgang links. Deze onderdoorgang is echter niet bruikbaar voor brandweervoertuigen.

eisen die de brandweer oplegt aan de inplanting en de toegangswegen

- De brandweer wijst erop dat de voorgenomen schikking van de voertuigen op de parkeerruimte achteraan weinig bewegingen toelaat. Het is ook moeilijk de voertuigen bij noodsituaties in veiligheid te brengen.
- De onderdoorgang tot de parkeerruimte achteraan dient steeds vrij te zijn van enige hindernis, zodat de hulpdiensten op een normale wijze het gebouw met voertuigen en materiaal kunnen bereiken.
- Buiten de voorziene parkeerplaatsen achteraan mag men geen voertuigen parkeren. Het is aangewezen dat met borden te signaleren en toe te zien op de naleving van het parkeerverbod.
- De eigenaar en/of de bewoners van het gebouw moeten maatregelen nemen zodat de aanwezige voertuigen achteraan bij een interventie naar elders gebracht kunnen worden en geparkeerd kunnen worden zodat ze geen hinder opleveren voor de brandweer en het brandweermaterieel.
- Langs de gevels aan de buitenzijde van de gebouwen is het verboden om brandbare goederen en of materialen te stapelen of achter te laten.
- Voor de kunstwerken (putdeksels, enzovoort) die zich op de toegangswegen zouden kunnen bevinden, richt men zich naar de norm NBN 03-101 (belasting van bouwwerken en wegbruggen).

b3. waterbevoorrading

- Er bevinden zich ondergrondse hydranten vlakbij in de Cyriel Buyssestraat (toevoerleiding diameter 200 mm aan de kant van het gebouw, diameter 80 mm aan de overkant van de straat).
- Het gebouw is aangesloten op de openbare waterleiding.
- de Poekebeek bevindt zich op ongeveer 100 m van het gebouw. Deze waterloop kan jaarrond bluswater leveren.
- Op het terrein ligt een hemelwaterput van 10.000 l. Deze voorraad kan eventueel bruikbaar zijn bij interventies.

b4. hoogte

- Volgens de terminologie van het KB basisnormen bedraagt de hoogte van het gebouw circa 9 m, dus bijlagen 1, 2 en 5 van dit KB zijn van toepassing.
- De hoogte tot de nok van het dak vooraan is 12,75 m.

b5. grondoppervlakte

- Het gebouw neemt circa 160 m² grondoppervlakte in, de parkeerruimte niet meegerekend.

c. brandrisico's

c1. parameters

- De brandrisico's in de praktijkruimte of winkel zijn afhankelijk van het precieze gebruik van de lokalen en van de aard van de goederen en de toestellen die erin zijn opgeslagen.
- De woongelegenheden leveren doorsnee huishoudelijke risico's.
- De verwarming is op aardgas.

c2. preventieadviseur

- Indien er in de praktijkruimte of winkel sprake is van werkgever/werknemer relaties is volgens de welzijnswetgeving een preventieadviseur vereist. Indien het gehuisveste bedrijf minder dan 20 werknemers telt, mag dit de uitbater zelf of een personeelslid zijn; een basiskennis is vereist. De naam en de contactgegevens van de preventieadviseur dienen onmiddellijk schriftelijk aan de brandweer bekendgemaakt, evenals elke wijziging van de gegevens.
- De contactgegevens van de gebouwenverantwoordelijke (syndicus) dienen aan de brandweer bezorgd, evenals elke wijziging van de gegevens.

c3. bijzonder lokalen en ruimten en sommige technische installaties

- Het plan maakt enkel melding van een gashaard in elke woongelegenheid.
- In de inkomhal van het binnentrappenhuis op de gelijkvloerse verdieping een gemeenschappelijke berging voor onderhoudsmateriaal.

d. detectie, melding, waarschuwing, alarm

- Er dienen branddetectoren en waar toepasselijk gasdetectoren geplaatst:
 - in de gemeenschappelijke inkomhal/trappenhuis op elke bouwlaag van de meergezinswoning;
 - in de relevante lokalen van elke woongelegenheid (inkom van de appartementen, hal of ruimte die toegang geeft tot de slaapkamers, ...).De detectoren mogen types op batterijen zijn. Het detectiesignaal moet hoorbaar zijn op alle plaatsen waar zich mensen kunnen bevinden. Volgens het plan is aan deze voorwaarde voldaan.
- Vanuit elke woongelegenheid moet het mogelijk zijn een noodsituatie aan de hulpdiensten te melden, bij voorbeeld telefonisch of via gsm.
- Het is aangewezen dat de eigenaars of de bewoners een waarschuwings-, alarmerings- en ontruimingsprocedure uitwerken en die ten minste 1 maal per jaar oefenen.
- Als de waarschuwings- en alarmeringssystemen werken op elektriciteit moeten zij een afzonderlijk en autonoom stroomnet hebben. De waarschuwings- en alarmseinen of -berichten moeten door alle betrokken personen kunnen worden opgevangen. Deze seinen mogen niet met elkaar, noch met andere seinen kunnen worden verward.
- Vanuit de praktijkruimte of winkel moet het op elk ogenblik mogelijk zijn om via een telefoontoestel of een GSM noodsituaties te melden aan de hulpdiensten. De toestellen voor de melding moeten te allen tijde gemakkelijk en onmiddellijk bereikbaar zijn. Bij de toestellen dienen de belangrijkste nummers van de hulpdiensten en een standaardboodschap aangebracht.
- De uitbater van de praktijkruimte of de winkel dient een procedure te hebben om alle personeelsleden en alle aanwezigen bij noodsituaties te waarschuwen en te alarmeren.

e. bescherming tegen brand

e1. stabiliteit

- De structurele elementen van het gebouw moeten een Rf van ten minste 1 h hebben. Volgens het plan is aan die vereiste voldaan.

- De structuur van het dak dient een stabiliteit bij brand van ten minste 1/2 h te hebben of aan de binnenkant beschermd te zijn door een bouwelement met ten minste Rf 1/2 h. De constructie met gipskartonplaten moet dat verzekeren.
- De eventuele valse plafonds moeten een stabiliteit bij brand van ten minste 1/2 h hebben.

e2. compartimentering en rookventilatie

- De praktijkruimte of winkel en de woongelegenheden moeten compartimenten vormen. Alle wanden tussen de twee verzekeren volgens het plan Rf 1 h en de deur tussen beide – die idealiter zelfsluitend of bij brand zelfsluitend is – heeft Rf 1/2 h. Aan de compartimenteringseis is dus voldaan.
- De afzonderlijke woongelegenheden dienen compartimenten te vormen. Alle wanden tussen de woongelegenheden verzekeren volgens het plan Rf 1 h en de toegangsdeuren hebben Rf 1/2 h. Aan de compartimenteringseis is dus voldaan.
- De doorvoeringen doorheen wanden van elektriciteitsleidingen, gasleidingen, verluchtungskanalen, afvoerkanalen en dergelijke mogen de compartimentering niet nadelig beïnvloeden. De 'aanbevelingen betreffende de weerstand tegen brand van de doorvoeringen van bouwelementen' (omzendbrief 1064 N van de minister van Binnenlandse Zaken van 15 april 2004) dienen hierbij gevolgd.
- De voorziene rookkoepel bovenaan het trappenhuis voldoet aan de oppervlaktevereiste (ten minste 1 m²) en mondt uit in de open lucht. De rookkoepel moet normaal gesloten zijn. Op de gelijkvloerse verdieping in de inkomhal naar de woongelegenheden dient een goed zichtbare handbediening van het rookluik te worden geplaatst. Deze handbediening mag enkel door de brandweer worden gebruikt en moet openen en sluiten van het luik toelaten. Openen en sluiten bij voorkeur elektrisch met noodbatterij welke een werking garandeert van minimaal 1 uur.

e3. binnenafwerking

- De eindlaagmaterialen van de dakbedekking moeten ten minste behoren tot de brandklasse A1 of tot de klasse B_{roof} (11) volgens de beschikking 2001/671 /EG (beschikking tot uitvoering van Richtlijn 89/106/EEG van de Raad met betrekking tot de indeling van het gedrag van daken en dakbedekkingen bij een brand vanaf de buitenzijde) of voldoen aan de beslissing 2000/553/EG (beschikking betreffende de conformiteitsverklaring van producten voor dakbedekkingen die vanaf de buitenzijde aan brand kunnen worden blootgesteld).
- De verticale binnenwanden van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw moeten ten minste Rf 1/2 h hebben. Volgens het plan is aan deze voorwaarde voldaan.
- Afvalcontainers en afvalcontainers binnen en buiten het gebouw moeten bestaan uit onbrandbare materialen en voorzien zijn van onbrandbare deksels. De uitbater dient de emmers en containers regelmatig te ledigen en te reinigen.
- Het isolatiemateriaal voor het gebouw dient ten minste te behoren tot de brandklasse A1.
- Als de fietsenstalling links in de onderdoorgang als opslagplaats voor afval dient, moeten de wanden van dit lokaal ten minste Rf 1 h hebben en een zelfsluitende deur met ten minste Rf 1/2 h.

e4. bijzondere risico's

- Zie c1.

f. evacuatie

f1. maximumbezetting

- Geen bijzondere eisen.

f2. uitgangen en evacuatiewegen

- De voorziene uitgangen voldoen qua aantal en qua minimum doorgangsbreedte.

- De ingang tot het binnentrappenhuis links van het gebouw in de onderdoorgang dient idealiter in de vluchtrichting (naar buiten) te openen.
- Alle deuren van het gebouw (praktijkruimte of winkel en woongelegenheden) moeten als er mensen aanwezig zijn op elk ogenblik en met een normale krachtinspanning en zonder gereedschap kunnen worden geopend.
- De evacuatiewegen moeten te allen tijde vrij zijn van obstructies.
- Het toegangshek of de toegangspoort tot de parkeerruimte achteraan moet te allen tijde rechtstreeks kunnen worden geopend door de brandweer. Hiertoe kan aan het hek of de poort een sleutelkoker voorzien die de brandweer kan openen met een moedersleutel of een vaste veiligheidscode.

f3. organisatie van de evacuatie

- Veiligheidsverlichtingsarmaturen die automatisch in werking treden als de normale kunstverlichting uitvalt, dienen te worden geplaatst boven de (nood)uitgangen, boven de hoofdborden van de elektrische installatie, boven de tellers van elektriciteit en gas en in het trappenhuis op elke verdieping.
- De veiligheidsverlichting moet zijn opgevat en moet werken volgens de voorschriften van NBN L13-005 (veiligheidsverlichting in gebouwen - fotometrische en colorimetrische voorschriften), C 71-100 (elektrische verlichtingstoestellen en toebehoren - veiligheidsverlichting - installatieregels en instructies voor de controle en het onderhoud en C 71-598-222 (elektrische verlichtingstoestellen en toebehoren - verlichtingstoestellen - tweede deel: bijzondere eisen - sectie 22: autonome noodverlichtingstoestellen).

f4. bijzondere risico's

- Geen bijzondere risico's wat evacuatie betreft.

g. brandbestrijding

g1. inwendige brandbestrijdingsmiddelen

- In het trappenhuis dient op elke verdieping een muurhaspel voorzien. Deze haspels moeten van het type DMH 20/19 zijn en ze moeten voldoen aan de toepasselijke normen zoals NBN S 21-049 (plaatsingsvoorschriften voor slanghaspels met voeding langs de as) en NBN EN 671-1 (vaste brandbestrijdingsinrichtingen - slangstelsels - deel 1: slanghaspels met vormvaste slang). De muurhaspels moeten zonder voorafgaande bediening kunnen worden gevoed met water onder druk; de druk op de toestellen op de tweede verdieping moet ten minste 2,5 bar bedragen. De straalpijp van de muurhaspels mag men slechts uit zijn houder kunnen nemen mits voorafgaand openen van de afsluitkraan van de haspel.
- Op elke bouwlaag van het gebouw dienen (in de buurt van de muurhaspel) telkens de volgende brandbestrijdingsmiddelen aangebracht op een vaste plaats op griphoogte, goed zichtbaar en goed bereikbaar: 1 snelblustoestel ABC poeder 9 kg en 1 snelblustoestel CO₂ 5 kg.
- In de praktijkruimte dienen de volgende brandbestrijdingsmiddelen aangebracht op een vaste plaats op griphoogte, goed zichtbaar en goed bereikbaar: 1 snelblustoestel ABC poeder 9 kg en 1 snelblustoestel CO₂ 5 kg.
- Alle snelblustoestellen moeten beantwoorden aan de norm NBN EN 3-7 (draagbare blustoestellen - deel 7: eigenschappen, prestatie-eisen en beproevingsmethoden) of aan de verouderde normen NBN S21-011 tot S21-018 (draagbare snelblussers).
- Men kan andere blusmiddelen aanbrengen, naargelang de aard van de aanwezige brandbare stoffen. Een schriftelijk akkoord van de brandweer inzake hun aard en hoeveelheid is dan verplicht.

g2. private brandbestrijdingsploeg

- De uitbater van de praktijkruimte of winkel en zijn eventuele personeel dienen geoefend te zijn in het gebruik van het aanwezige brandbestrijdingsmaterieel en in de procedures

voor melding, waarschuwing en alarmering in noodsituaties. De procedures dienen ten minste jaarlijks geoefend.

- Voor het gedeelte met de woongelegenheden is geen private brandbestrijdingsploeg vereist. Het is wel aangewezen dat de bewoners zich vertrouwd maken met de aanwezige brandbestrijdingsmiddelen en dat er ten minste één maal per jaar een waarschuwings-, alarm- en ontruimingsoefening plaatsvindt.

g3. signalisatie

- Het volgnummer van de bouwlagen dient op elke verdieping goed zichtbaar aangebracht op de overlopen van de trap.
- De signalisatie van de (nood)uitgangen, de blusmiddelen, de evacuatiewegen enzovoort moet voldoen aan de bepalingen van de Codex, titel III, hoofdstuk 1, afdeling I, bijlage 2, Veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.
- De signalisatie mag niet op de veiligheidsverlichtingsarmaturen worden aangebracht.

g4. te verwachten moeilijkheden bij brandbestrijding

- Geen bijzonderheden.

h. uitrusting van de gebouwen

- Het plan vermeldt geen gegevens over de uitrusting van het gebouw (gasinstallaties, ventilatie, ...).
- In elke woongelegheden is een gashaard voorzien.
- De gasinstallaties en -leidingen moeten voldoen aan de wettelijke voorschriften.
- Het moet mogelijk zijn in geval van nood de gastoevoer af te sluiten buiten het gebouw. De afsluiter dient goed bereikbaar zijn en moet in alle omstandigheden door de brandweer kunnen worden bediend. De kast waarin de afsluiter zich bevindt dient gesigneerd in overeenstemming met de geldende reglementering.
- De afzuigkanalen van de keukens moeten voldoen aan de wettelijke voorschriften.
- De elektrische installaties moeten in overeenstemming zijn met het AREI. Elektrische apparaten moeten in overeenstemming met de normen zijn en een CEBEC- of CE-label dragen.

i. onderhoud, controle en bezetting

i1. onderhoud en controle van de elementen vermeld onder b tot en met h

- Het gebouw en de uitrusting dienen in goede staat te worden gehouden. De uitbater laat op zijn verantwoordelijkheid de uitrusting controleren en zo nodig herstellen door terzake bevoegde personen.
- De uitbater neemt alle nodige maatregelen om de aanwezige personen te beschermen tegen brand en paniek.
- Het materieel voor de brandbestrijding, de veiligheidsverlichting, enzovoort dienen periodiek (ten minste jaarlijks) door een terzake bevoegde persoon te worden onderzocht, onverminderd de andere wettelijk verplichte keuringen en onderzoeken van de technische installaties en toestellen.
- De datums van deze onderzoeken, de gedane vaststellingen, de gebreken waaraan binnen de kortste tijd verholpen moet worden, de herstellingen enzovoort worden bijgehouden in een speciaal voor dat doel aangelegd register, dat steeds ter beschikking dient gehouden van de burgemeester of diens aangestelde.

i2. bezettingsvoorschriften

- Geen bijzondere eisen.

j. besluit



9850 NEVELE

23 SEP. 2011

aan
oc

Handwritten: *stw a/b/b/f*

Handwritten: *Gewestelijke rd*

INGEKOMEN

15.09.2011

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen

Handwritten: *4.002/44048/3p.18*

Ruimte & Erfgoed
t.a.v. de gewestelijke erfgoedambtenaar
Gebr. Van Eyckstraat 4-6
9000 GENT

Behandeld door:

Bart Vlaemynck
tel. 09/321 92 36
fax 09/321 92 16
bart.vlaemynck@nevele.be

Gezien als bijlage aan het besluit van het
College van burgemeester en schepenen
Van Nevele dd. 27 december 2011
In opdracht:
De gemeentesecretaris, wvd.,

de burgemeester.

Franky Dewulf

Johan Cornelis

Uw bericht:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

Bijlage(n):

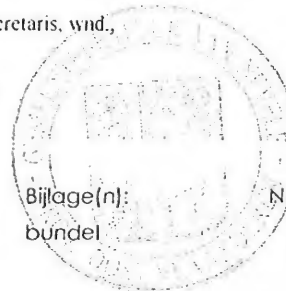
Nevele

MW/BV/-1.778.511
11/159

bundel

13 SEP. 2011

UI11003894



Aanvraag stedenbouwkundige vergunning - Hom Lift bvba

Geachte

Wij hebben de eer u voor advies een plan toe te sturen inzake de aanvraag van de heer Elias Olivier voor Hom Lift bvba met als adres te 9070 Destelbergen, Wellingsstraat 51, strekkende tot het bouwen van een meergezinswoning: herindiening met andere indeling van de 4 woonentiteiten op een perceel gelegen te 9850 Nevele, Cyriel Buyssestraat 39 en kadastraal gekend onder afdeling 1 Sectie C nr 198k.

Mogen wij u vragen uw advies binnen de 30 dagen zowel aan ons bestuur als aan Ruimte & Erfgoed - Ruimtelijke Ordening over te maken.

Met vriendelijke groeten

Namens het college van burgemeester en schepenen,
In opdracht
de gemeentesecretaris,

de burgemeester wvd.,

Handwritten signature of Patrick Depraet

Patrick Depraet



Handwritten signature of Anneke Lambrecht

Anneke Lambrecht

20 SEP. 2011

In het kader van onze adviesverlening werd deze procedure als niet-prioritair beoordeeld voor de werking Onroerend Erfgoed. De ruimtelijke impact van de voorliggende aanvraag moet door de vergunningverlenende overheid en haar erfgoeddienst worden beoordeeld



Het College van Burgemeester
en Schepenen
Cyriel Buyssestraat 15-17
9850 NEVELE

9850 NEVELE	
27 DEC. 2011	
nr.	011/8199
aan	rtw
oo	

uw kenmerk
11/159
vragen naar/e-mail
Sarah Braeckman
sarah.braeckman@rwo.vlaanderen.be
bijlage: plannen

ons kenmerk
8.00/44049/2776.4
telefoonnummer
09/265.45.79

uw brief van
28/11/2011
datum

22-12-2011

Betreft : Advies stedenbouwkundige aanvraag reguliere procedure VCRO

aanvrager(s): HOM Lift met als adres Wellingstraat (Heu) nr.51 te DESTELBERGEN
onderwerp: Het bouwen van een meergezinswoning: herindiening
ligging: Cyriel Buyssestraat 39 te 9850 NEVELE
kadastraal: 1^{ste} afd., sectie C, nummer(s): 198K NEVELE

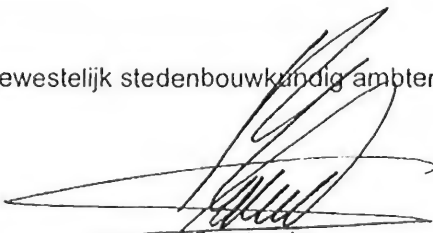
Mevrouw, Mijnheer,

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar


P. Castele
Architect

Gezien als bijlage aan het besluit van het
College van burgemeester en schepenen
Van Nevele dd
Namens het college, 27 december 2011
In opdracht:
De gemeentesecretaris, wnd..

Franky Dewulf



de burgemeester

Johan Cornelis

BEKENDMAKING AFGIFTE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

de heer Elias Olivier voor Hom Lift bvba

met als adres Wellingstraat 51 te 9070 Destelbergen deelt mee dat op **27 december 2011** een stedenbouwkundige vergunning is verleend door het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres

Cyriel Buyssestraat 39 te 9850 Nevele

en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 Sectie C nr. 198 k.

Het betreft een aanvraag tot

**het bouwen van een meergezinswoning:
herindiening met andere indeling van de 4
woonentiteiten**

Tegen de beslissing van het college kan in beroep worden gegaan bij de deputatie van de provincie binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Op straffe van onontvankelijkheid dient het beroep aangetekend verstuurd te worden en dient tijdig een bewijs van betaling van een dossiervergoeding van 62,50 euro bijgevoegd te worden.

Deze en de andere voorwaarden waaraan het beroep moet voldoen zijn na te lezen in art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor meer informatie over de beroepsprocedure en de wijze van indiening van het beroep kunt u contact opnemen met de provincie: Provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernementsstraat 1, 9000 Gent.

Gemeente, .../.../.....

(vul hier de datum in van de dag waarop u de vergunning uithangt)

Geregistreerd te Gent 6

De 15 februari 2012

Boek 6141, blad 24, vak 22

21 rollen, verz.

Ontvangen: 5,00 euro

De Eerstaanwezende Inspecteur,

K. Devas Bevernage

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

Voor GELIJKVORTHIG AFSCHRIJFT



[Handwritten signature]

Depot Loon A4 Nazicht Plan verz.	5,38 567,12	Overgeschreven te Gent 2de kantoor der hypotheeken op 15 februari 2012 68-1-15.142.130.0222 en ambtshalve ingeschreven 68-1-15.142.130.0222 Kosten: 11,10 (notariële kosten) + 25,00 (registratie) + 13,90 (overname) = 50,00 De Bewaarder, J. Grillet
Loon A4 Loon	-	TE BETALEN CP IBAN BE56 0792 0000 4183 BIC BICPCH33
Totaal EUR	565,50	

J. GRILLET

Voor akte met repertoriumnummer 6997, verleden op 14 februari 2012

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd blad(en), nul verzending(en)
op het Registratiekantoor GENT VI op 15 februari 2012
Register Boek 190 Blad 93 Vak 17
Ontvangen registratierechten: vijfentwintig euro (€ 25,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd blad(en), nul verzending(en)
op het Registratiekantoor GENT VI op 15 februari 2012
Register Boek 6-41 Blad 27 Vak 22
Ontvangen registratierechten: vijfenzeventig euro (€ 75,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Gent 2 op 15 februari 2012
Referentie: 68-T-15-02-2012-02422.
Bedrag: vijfhonderdvijfenzestig euro vijftig cent (€ 565,50)
De hypotheekbewaarder