

RESIDENTIE DELVAUX

TE 8840 Staden (Oostnieuwkerke), Dorpsplein 7-9-11

7610

Het jaar tweeduizend en vijftien, op vier november,  
Voor mij, Michaël Mullie, geassocieerd notaris te Zwevegem.

**ZIJN VERSCHENEN.**

1/ De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid  
**"VANDEKERCKHOVE JOHN"** met zetel te 8560 Wevelgem, Menenstraat  
39/001. Ondernemingsnummer 0476.132.319.

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris  
Patrick Torrelle te Harelbeke op 8 november 2001, gepubliceerd in  
de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 december erna, onder  
nummer 20011204-529. De statuten werden diverse malen gewijzigd en  
het laatst bij akte verleden voor notaris Torrelle voornoemd op 24  
december 2013, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch  
Staatsblad van 13 januari erna, onder nummer 14013451.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd door haar enige  
zaakvoerder, de heer Vandekerckhove John Norbert, wonende te 8560  
Wevelgem, Henri Debrabanderestraat 25, benoemd bij beslissing van  
de bijzondere algemene vergadering van 31 maart 2005, gepubliceerd  
in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 mei erna, onder  
nummer 05063699.

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

2/ De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid  
**"WONINGBOUW VANDEKERCKHOVE"** met zetel te 8560 Wevelgem,  
Menenstraat 39/001. Ondernemingsnummer 0810.780.735.

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor  
ondergetekende notaris op 27 maart 2009, gepubliceerd in de  
bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 april erna, onder  
nummer 07057100, waarvan de statuten sindsdien ongewijzigd zijn.  
De twee enige vennoten, de heer VANDEKERCKHOVE John, voornoemd, en  
de voornoemde Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid  
'Vandekerckhove John' hier vertegenwoordigd door haar vaste  
zaakvoerder, de heer John Vandekerckhove, voornoemd, benoemd bij  
de bijzondere algemene vergadering van 1 oktober 2010, gepubliceerd  
in voormelde bijlagen op 27 april 2011 onder nummer 11063967, en  
tevens de enige zaakvoerder, verklaren beiden spontaan aanwezig te  
zijn en te verschijnen.

Zij verzaken uitdrukkelijk aan alle pleegvormen betreffende het  
samenroepen van deze vergadering waardoor zij geldig kunnen stemmen  
over de punten van de dagorde (hetzij de aanstelling van een  
lasthebber ad hoc).

Die, voor zoveel als nodig, met het oog op het vermijden van  
mogelijke tegenstrijdigheid van belangen bij de hierna vermelde  
handelingen in onderhavige akte (hetzij de vestiging van een recht  
van opstal) besluiten met eenparigheid van stemmen als zaakvoerder  
of lasthebber ad hoc aan te stellen mevrouw DERUMEAUX Jolien  
Katrien Erike, wonende te Wevelgem, Papestraat 4, hier aanwezig en  
haar opdracht als lasthebber ad hoc aanvaardend.

Hierna genoemd : "de (bouw)promotor" of "opstalhouder".

**Hierna ook genoemd "de verschijner".**

## **BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN**

Alle verschijners verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

## **TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING**

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Verschijners erkennen een volledige lezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn. De instrumenterende notaris deelt verschijners vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle verschijners dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

## **1. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:**

### **1.1 Beschrijving van het eigendom:**

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

#### **GEMEENTE STADEN - tweede afdeling - OOSTNIEUWKERKE**

Een perceel grond (volgens kadaster 'bergplaats') gelegen op de hoek van de Roeselarestraat met Dorpsplein, kadastraal gekend sectie D, perceelnummer 0541 W P0000 voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van 592 vierkante meter.

### **1.2 Eigendomsaanhaling**

Het perceel grond behoort toe aan de grondeigenaar om het te hebben aangekocht jegens de failliete Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid DEBECK te Kortrijk (Marke) blijkens proces-verbaal, onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, de dato 28 oktober 2009 verleden voor notaris Johanna De Witte te Ieper, waarvan het proces-verbaal van afwezigheid van hoger bod werd opgemaakt door zelfde notaris De Witte op 13 november 2009, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper onder referte 63-T-29/12/2009-06915.

### **1.3 Bodemdecreet.**

1. De verschijners verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risico-grond 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 inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 30 september 2015, luidt als volgt :

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

*1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

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

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

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

3. De verschijners verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade

<p style="text-align: center;"><b>TOELATING TOT BOUWEN - VESTIGING RECHT VAN OPSTAL - VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING</b></p>
--

De bouwpromotor verklaart een nieuw gebouwencomplex te willen oprichten op voormelde grond, genaamd 'residentie Delvaux, bestaande uit 1 handelsruimte, 11 autostandplaatsen en 10 appartementen, met het oog op de verkoop.

De grondeigenaar verklaart hierbij aan de opstalhouder een recht van opstal te verlenen met het oog op het bouwen van voormeld gebouwencomplex.

Te dien einde verklaart de grondeigenaar-opstalgever zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, welk hem toekomt volgens artikel 546 en volgende Burgerlijk Wetboek op het nog op te richten gebouwencomplex (en bijhorende infrastructuurwerken) die in volle eigendom zullen toebehoren aan de opstalhouder voor de gehele duur van het opstalrecht.

*Voorwaarden*

1. Het recht van opstal wordt verleend en aanvaard op de hiervoor beschreven onroerende goed met alle actieve en passieve erfdienstbaarheden die er zouden bestaan, voor een termijn ingaande op heden en te eindigen op vijf jaar. De opstalgever verklaart geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben gevestigd.

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat de promotor geen eigenaar is van de grond, wordt aan iedere privaatieve kavel door onderhavige statuten, samen met een aandeel in de

gemeenschappelijke delen van het gebouw, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond verbonden. Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond. Door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van een aandeel in het recht van opstal op de grond en een gelijk aandeel in het eigendomsrecht op de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond toegekend.

2. De opstalhouder mag op voormeld perceel een gebouwencomplex oprichten zoals hierna uitvoerig beschreven. Dit gebouw moet ingeplant en gebouwd worden conform de instructies van de bevoegde overheden en overeenkomstig de bouwplannen. Alle bepalingen van de stedenbouwkundige vergunning zullen strikt worden nageleefd door de opstalhouder. Het gebouw op de grond waarvoor het opstalrecht verleend is, behoren de opstalhouder toe voor de hele duur van haar opstal. Bijgevolg zal de opstalhouder het onroerend goed voor de duur van haar opstal met hypotheek mogen bezwaren en vervreemden; hij zal dit echter alleen mogen mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming, van de grondeigenaar-opstalgever.

3. De grondeigenaar-opstalgever draagt geen enkele aansprakelijkheid betreffende de nog op te richten woningen ten aanzien van de aannemer/opstalhouder, architecten of enige andere derde. De aansprakelijkheid van de aannemers en architecten wordt in geen enkel opzicht verminderd, en in het bijzonder deze als voorzien door artikel 1792 Burgerlijk Wetboek, daar de eigenaar geen enkele verplichting van voormelde personen overneemt of aanvult. Alle betwistingen die nopens de op te richten woningen mochten ontstaan met derden, moeten door de aannemer-opstalhouder op zijn kosten en risico beslecht worden zonder tussenkomst van de opstalgever.

4. Deze overeenkomst bindt de opstalhouder, zijn rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden. De opstalhouder mag deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden. De opstalhouder zal alsdan alle bepalingen van de overeenkomst opleggen aan alle rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden.

5. De opstalhouder moet het nodige doen teneinde de gebouwen die opgericht werden en/of nog zullen worden opgericht op de in opstal gegeven grond te laten verzekeren tegen brandrisico's zonder kosten voor de opstalgever.

6. Alle belastingen van welke aard ook, behoudens de onroerende voorheffing, geheven of te heffen op de grond en op de gebouwen zijn ten laste van de opstalhouder.

#### *Bodemdecreet*

Zie hierboven

#### *Stedenbouw*

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zoals ook blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Staden de dato 8 oktober 2015:

1) dat voor het onroerend goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven:

-op 3 maart 2003 voor het slopen van een café met aanpalende zaal en aanhorigheden

-op 22 mei 2006 voor bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen + 1 handelsruimte + 11 gelijkvloerse parkeerplaatsen

-op 16/07/2015 voor bouwen van een appartementsgebouw met 10 woongelegenheden + handels- en garageruimte op het gelijkvloers  
2) dat het goed gelegen is in een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Centrum' (GRUP) de dato 16 juni 2005' met als bestemming:

-deelzone 1.1: rooilijn in centrumgebied met mogelijkheid van stapelbouw op deze rooilijn

-deelzone 1.2: centrumgebied.

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de opstalgever, voor voorschreven onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en dat er hem geen rechterlijke beslissingen bekend zijn in dit verband.

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

5) dat voorschreven goed niet gelegen is in een verkaveling.

6° dat het krachtens artikel 4.2.12 paragraaf 2, 2° van voormelde Codex voor de overdracht verplichte as-built attest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Een stedenbouwkundig uitreksel werd uitgereikt, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend. Bij schrijven de dato 8 oktober 2015 heeft de gemeente Staden diverse stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot het goed verstrekt. De opstalhouder verklaart een kopie van deze inlichtingen te hebben ontvangen.

## **2. STATUTEN - basisakte + reglement van mede-eigendom**

### **2.1 ALGEMEENHEDEN:**

#### **2.1.1 Voorafgaande verklaringen:**

1. De verschijner verklaart mij, notaris, dat er op voormelde grond een residentie zal worden opgericht en dit overeenkomstig de hierna vermelde bouwplannen.

De verschijner verklaart dat hij het gebouw dat in oprichting is of zal, zijnde het appartementsgebouw Residentie "DELVAUX" met het oog op gehele of gedeeltelijke verkoop, wil stellen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, in toepassing van artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De appartementen, autostandplaatsen en de handelsruimte zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht.

De delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen derhalve gemeenschappelijk zijn en aldus toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle eigenaars van de privatieven telkens voor de breuk hierna bepaald.

De verschijner is voornemens deze privatieven te verkopen, hetzij vóór de aanvang van de bouwwerken, en aldus onder de vorm van verkoop van een onverdeeld aandeel in de grond, met regeling van het recht van natrekking, hetzij in de loop der bouwwerken, hetzij afgewerkt. Gezien de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal alleen de verschijner het recht hebben de aannemers, onderaannemers en verscheidene werklieden aan te duiden, en hen te belasten met de bouw der gemene delen als deze der eigenlijke privatieven.

Deze werken zullen gedaan worden, ofwel voor rekening van de verschijner zelf, ofwel voor rekening van de kopers van een onverdeeld aandeel in de grond van een te bouwen of een in aanbouw zijnde privaatief.

Iedere koper zal aan de verschijner te dien einde onherroepelijke opdracht geven.

Voor zoveel als nodig zal de koper in zijn hoedanigheid van de mede-eigenaar van de grond, dienen te verzaken aan het recht van natrekking voor zover dit recht van natrekking slaat op de privaatieve gedeelten van het appartementscomplex en op de gemene delen welke ervan afhangen, uitgezonderd voor de privaatieve delen van het goed welke aan hem toebehoren, dit ten titel van natrekking.

Zolang de gebouwen niet zijn afgewerkt mag de bouwheer steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de nietverkochte privatieven om materialen en machines te plaatsen en te verplaatsen.

2. Teneinde de verdeling van deze residentie tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de verschijner de residentie te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig artikel 577 bis §9, 577-2 §9 en 577- 3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De verschijner verklaart bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van voormelde en hierna beschreven residentie.

3. Deze statuten bestaan enerzijds uit de **basisakte** van de residentie, en anderzijds uit **het reglement van mede-eigendom**. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door verschijner 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.

Tengevolge van onderhavige akte zal de hierna beschreven residentie voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen en in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan

de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling verkrijgt elke kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

#### 2.1.2 Bindende kracht en tegenstelbaarheid der statuten:

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van Mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

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

#### 2.1.3 Bestaande erfdiensbaaheden:

De verschijner verklaart zelf geen erfdiensbaaheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdiensbaaheden en/of bijzondere voorwaarden die in zijn eigendomstitel zou staan.

#### 2.1.4. Bijlagen aan de statuten.

De verschijner heeft ons vervolgens volgende documenten overhandigd om deze onder onze minuten te rangschikken :

1) De bouwplannen van de residentie welke werden opgemaakt, in opdracht van de BVBA Woningbouw Vandekerckhove, door architectenbureau Johan Ketele Besloten Vennootschap met beperkte Aansprakelijkheid te Kortrijk en welke worden overhandigd om aan deze statuten gehecht te blijven en er samen mee geregistreerd doch niet overgeschreven te worden:

- Het grondplan gelijkvloers, Plan 1°-2°-3° verdiep en het Inplanting- en omgevingsplan plan nummer 1/2 goedgekeurd door het Schepencollege van Staden in zitting van 16 juli 2015  
Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **36014-10172** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

- Het Funderings- en Rioleringsplan met Gevels- en Doorsnedes, plan nummer 2/2 goedgekeurd door het Schepencollege van Staden in zitting van 16 juli 2015.

2) De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Staden op datum van 16 juli 2015 onder dossiernummer 2015/54 voor het bouwen van een appartementsgebouw met 10 woongelegenheden + handels- en garageruimte op het gelijkvloers.

De verschijner verklaart desbetreffend dat hij geen weet heeft van vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder

stedenbouwkundige vergunning, of in strijd met enige stedenbouwkundige vergunning, en heeft ons de voormelde stedenbouwkundige vergunning overhandigd om aan deze statuten gehecht te blijven en er samen mee geregistreerd doch niet overgeschreven te worden.

Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is ; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere.

Aan deze statuten zullen eventueel later toegevoegd worden, de aanvullende of wijzigende akten van de statuten, van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

Deze documenten zullen bijgevolg hier aangehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en "Ne Varietur" te zijn getekend door de verschijner, en na bekleed te zijn met de vermelding van "Bijlage" door de ondergetekende Notaris. Zij zullen terzeldertijd geregistreerd worden als huidige akte doch dienen op verzoek van de verschijner niet mee overgeschreven te worden op het hypotheekkantoor te Ieper.

De verschijner heeft vervolgens verklaard, zijn handtekening, geplaatst onderaan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden aangenomen.

## **2.2 BASISAKTE:**

De residentie die op voorschreven grond werd opgericht wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

a) in privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.

b) in gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid tussen alle eigenaars van een privaatieve kavel in de residentie.

Deze privaatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaatief gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

### **2.2.1 De residentie:**

#### ***Beschrijving:***

De residentie die op voorschreven grond werd opgericht bestaat uit één appartementencomplex bestaande uit een gelijkvloers (bestaande uit 11 parkeerplaatsen en een handelsruimte), het eerste verdiep (bestaande uit 4 appartementen), het tweede verdiep (bestaande uit 4 appartementen) en de derde verdieping (= dakverdieping, bestaande uit 2 appartementen)

### **2.2.2 De gemeenschappelijke delen:**

#### **2.2.2.1 Begrip:**

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privaatieve kavels van de residentie of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid toe aan alle privaatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen **in** de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privaatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de Wet worden aan ieder van de privaatieve kavels aandelen verbonden **in** deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot



gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of **in** beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### 2.2.2.2 Beschrijving:

De residentie omvat aan gemeenschappelijke delen **in** het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer:

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;
- alle daken van de residentie, met alle aanhorigheden (zoals: dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de leuning en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- het/de vloerluis(en) en de ladder(s) die toegang verschaffen tot de funderingsruimte(s) en de funderingsruimte(s) zelf met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- het/de plafondluis(en) en de ladder(s) die toegang verschaffen tot de zolderruimte(s) en de zolderruimte(s) zelf met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- het gemeenschappelijk inkompad(en), de gemeenschappelijke inkomhal(en) en de gemeenschappelijke inkomhal(len) die toegang verschaffen tot de trap- en lifthal(len), met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de trap- en lifthal(len), de trappen, de bordessen, de trapleuning(en), met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de volledige liftinstallatie(s), (telkens) met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en verluchtingsbuis);
- de gemeenschappelijke meterruimte(s), met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloeren, pleisteren schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de algemene water-, elektriciteits- en gasmeters;
- de gemeenschappelijke vuilniscontainerruimte(s), met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings-

- en verluchtingselementen);
- de gemeenschappelijke fietsenberging (op het gelijkvloers), met alle aanhorigheden (zoals: de op de bodem aangebrachte verflijnen die deze ruimte afbakenen);
- de gemeenschappelijke onderhoudsruimte(s), met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de ruimte(s) voor de brievenbussen en de kast(en) waarin de brievenbussen zich bevinden;
- de gemeenschappelijke delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie(s) met de daaraan verbonden deuropener(s);
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaatieve kavel dienen;
- de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (zoals: de leidingen);
- de afvoerputten, septische putten, toezichtspotten en dergelijke meer;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;
- alle buizenschachten, verluchtingskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privaatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privaatieve kavel bevinden;
- de gebeurlijke regenwaterput(ten) en waterpompen;
- de gemeenschappelijke poort(en), de gemeenschappelijke in- en uitrit(ten), en de manoeuvreerruimte(s), die toegang verschaffen tot de parkeerplaatsen, met alle aanhorigheden (zoals: bodemverharding, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen);
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die also bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van de residentie. Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

#### 2.2.2.3 Uitsluitend genot en gebruik:

In deze residentie bevinden er zich geen zaken die, niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars met uitzondering van de balkonnen.

#### 2.2.3 De privaatieve delen:

##### 2.2.3.1 Begrip:

De hierna beschreven gedeelten van de residentie zijn bestemd tot exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

##### 2.2.3.2 Beschrijving:

Elke privaatieve kavel omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privégebruik van een

privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden, zoals onder meer:

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privatieve toebehoren aan de **binnenzijde** ervan, zoals:

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;
- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de balkon- en terrasleuningen en -vloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;
- de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaatief toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft;
- de keuken-, sanitaire - en elektrische installaties;
- de privatieve brandbestrijdingsinstallatie;
- het privaatief deel van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;
- de privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privatieve delen;
- en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

2. Aanhorigheden die zich **buiten** een privatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste van zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;
- de belinstallaties aan de ingangdeuren tot de appartementen;
- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privatieve kavel;
- de eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden;
- de eventuele privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de afzonderlijke brievenbussen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.3.3 Opsomming der privatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen:

Hierna volgt de beschrijving van de private kavel met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het totaal der gemeenschappelijke delen bedraagt duizend (1000) eenheden (gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0000 voor wat betreft de gemeenschappelijke delen).

Overeenkomstig artikel 577 - 4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is beschreven te worden in die zin dat een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter - expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

Aan deze akte zal dan ook het verslag van architectenbureau Johan Deketele de dato 1 oktober 2015 gehecht worden om samen met onderhavige akte geregistreerd doch niet overgeschreven te worden.

Zoals blijkt uit de verslaggeving is de waarde bepaald in functie van:

- netto - vloeroppervlakte
- de bestemming
- de ligging van het private deel.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden als volgt toebedeeld:

- Appartement A.1:	109 eenheden.
- Appartement A.2:	109 eenheden.
- Appartement A.3:	95 eenheden.
- Appartement B.1:	68 eenheden.
- Appartement B.2:	68 eenheden.
- Appartement B.3:	71 eenheden.
- Appartement C.1:	65 eenheden.
- Appartement C.2:	65 eenheden.
- Appartement D.1:	68 eenheden.
- Appartement D.2:	66 eenheden.
- Autostandplaats P1:	14 eenheden.
- Autostandplaats P2:	9 eenheden.
- Autostandplaats P3:	9 eenheden.
- Autostandplaats P4:	9 eenheden.
- Autostandplaats P5:	9 eenheden.
- Autostandplaats P6:	9 eenheden.
- Autostandplaats P7:	9 eenheden.
- Autostandplaats P8:	9 eenheden.
- Autostandplaats P9:	9 eenheden.
- Autostandplaats P10:	9 eenheden.
- Autostandplaats P11:	9 eenheden.
- Handelsruimte:	112 eenheden.
TOTAAL :	1000 eenheden.

**1) APPARTEMENTSGEBOUW:**

A) GELIJKVLOERSE VERDIEPING:

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden er zich

\*11 parkeerplaatsen (genummerd van P1 tot en met P11):

De garage **P1** (aangepaste en voorbehouden parkeerplaats) met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0011

omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats (zoals deze ruimte wordt afgebakend door de op de bodem aangebrachte verflijnen);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

veertien/duizendsten (14/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

De garages **P2 tot en met P11**, met gereserveerde

perceelsidentificatienummer 541 Y P0012 tot en met 541 Y P0021,

omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats (zoals deze ruimte wordt afgebakend door de op de bodem aangebrachte verflijnen);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negen/duizendsten (9/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond, voor elke garage afzonderlijk.

\* de handelsruimte met huisnummer 7 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0022), omvattende:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke handelsruimte, berging, WC, ruimte van de Centrale Verwarming, en sanitaire ruimte (keukentje);

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en twaalf/duizendsten (112/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

B) EERSTE VERDIEPING:

1. Het appartement **A.1**, gelegen op de hoek van de Roeselarestraat met het Dorpsplein, met huisnummer 9 bus 1/1 (met gereserveerde perceelsidentificatie 541 Y P0001),

omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, woonkamer, keuken en berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en negen/duizendsten (109/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

2. Het appartement **B.1**, met huisnummer 9 bus 1/2 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0004,

omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, berging, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer

a) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achtenzestig/duizendsten (68/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

3. Het appartement **C.1**, met huisnummer 11 bus 1/1 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0007),

omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, berging, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vijfenzestig/duizendsten (65/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

4. Het appartement D.1, met huisnummer 11 bus 1/2 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P009),  
omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, berging, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
achtenzestig/duizendsten (68/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

C) TWEEDE VERDIEPING:

1. Het appartement A.2, gelegen op de hoek van de Roeselarestraat met het Dorpsplein, met huisnummer 9 bus 2/1 (met gereserveerde perceelsidentificatie 541 Y P0002),  
omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, woonkamer, keuken en berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en negen/duizendsten (109/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

2. Het appartement B.2, met huisnummer 9 bus 2/2 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0005),  
omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, berging, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
achtenzestig/duizendsten (68/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

3. Het appartement C.2, met huisnummer 11 bus 2/1 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0008),  
omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, berging, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vijfenzestig/duizendsten (65/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

4. Het appartement D.2, met huisnummer 11 bus 2/2 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P010),  
omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, berging, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:  
zesenzestig/duizendsten (66/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

D) DERDE VERDIEPING (=DAKVERDIEPING):

1. Het appartement A.3, gelegen op de hoek van de Roeselarestraat met het Dorpsplein, met huisnummer 9 bus 3/1 (met gereserveerde perceelsidentificatie 541 Y P0003),  
omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, woonkamer, keuken en berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:  
vijfennegentig/duizendsten (95/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

2. Het appartement B.3, met huisnummer 9 bus 3/2 (met gereserveerde perceelsidentificatienummer 541 Y P0006),  
omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, WC, berging, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid:  
éénenzeventig/duizendsten (71/1000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het balkon.

2.2.4 Nieuw gevestigde erfdiensbaaaheden en bijzondere voorwaarden:

Door de juridische verdeling van de residentie in privaatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdiensbaaaheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie 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 de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten 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 erbij behorende buizen en kokers;

- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;

- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;

- alle gemeenschappen die bestaan tussen privaatieve kavels onderling of tussen privaatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

**2.3 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:**

### 2.3.1 Inleiding:

#### 2.3.1.1 Beginnelsen:

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, laatst gewijzigd ingevolge de Wet van 2 juni 2010, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van de residentie.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1 ° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering.

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

5°de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van Mede-Eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

#### 2.3.1.2 De Vereniging van Mede-Eigenaars:

##### **1) RECHTSPERSOONLIJKHEID:**

Deze akte, die de statuten omvat van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheek Wet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking vanaf het ogenblik dat minstens één privatieve kavel wordt vervreemd. De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft: het eigendomsrecht dient te zijn overgedragen en de overeenkomst dient vaste datum te hebben. Overeenkomstig de Wet verkrijgt de Vereniging van Mede-Eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

##### **2) RECHTSVORM:**

De Vereniging van Mede-Eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

##### **3) NAAM:**

De Vereniging van Mede-Eigenaars draagt dan de benaming: **"Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie DELVAUX te Staden (Oostnieuwkerke), Dorpsplein 7-9-11" of in het kort "VME van de residentie DELVAUX te Staden (Oostnieuwkerke), Dorpsplein 7-9-11".**

##### **4) ZETEL:**

De zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars is gevestigd in deze residentie, meer bepaald te Staden (Oostnieuwkerke), Dorpsplein 7.

##### **5) ONDERNEMINGSNUMMER:**

De Vereniging van Mede-Eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:



- de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010
- de Wet van 16 januari 2003 houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;
- en artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de Wet van zestien januari tweeduizend en drie.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden, op verzoek van de ondergetekende notaris - ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van de onderhavige statuten - door de ratio loci bevoegde hypotheekbewaarder.

De Vereniging van Mede-Eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

**6) DOEL:**

Het doel van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

**7) DUUR:**

De Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

**8) VERMOGEN:**

De Vereniging van Mede-Eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

**9) VOORWERP VAN DE UITVOERING VAN VEROORDELINGEN:**

Beslissingen waarbij de Vereniging van Mede-Eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Dit allés mits de uitzondering navermeld onder punt "2.3.3.3.2)D)" met verwijzing naar punt "2.3.2.2 3)G)".

**10) RECHTSVORDERINGEN:**

A) DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS:

De Vereniging van Mede-Eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

B) DE MEDE-EIGENAARS:

B.1. Betreffende de privaatieve kavels:

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privaatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de Syndicus in te lichten. De Syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

B.2. Betreffende de Algemene Vergadering:

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen binnen een

termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een Algemene Vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de Syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

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

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

- ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de Algemene Vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de Algemene Vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

- Ieder mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de Algemene Vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder punt "2.3.2.2 3)G)".

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen, of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt, zoals bepaald onder punt "2.3.3.3 3)".

#### C) VRIJWARING VAN RECHTEN:

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

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

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

#### D) KOSTEN BETREFFENDE PROCEDURES:

De mede-eigenaar, die eiser is en van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Indien de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

De mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd

verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Indien de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

**10) ONTBINDING EN VEREFFENING:**

A) DE ONTBINDING:

De Vereniging van Mede-Eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeelde ophoudt te bestaan.

De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De Algemene Vergadering kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid 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.

B) DE VEREFFENING:

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.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering 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 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat:

a) 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.

b) 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 de mede-eigenaars, de Syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

2.3.2 Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten

2.3.2.1 Privatieve delen:

**1) BEGINSELEN:**

A) De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve privatieve kavels binnen de perken vastgesteld door de Wet en dit reglement van mede-eigendom.

B) Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen deze residentie, te wijzigen.

Het is de mede-eigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun privaatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

## **2) BESTEMMING:**

### **A) BEWONING EN GEBRUIK:**

#### **A.1. Bewoning:**

- De appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning mogen maximaal bewoond worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze appartementen. Wanneer een appartement bestemd voor privé-bewoning betrokken wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

- In de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning wordt het houden van huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen geur- of geluidshinder ondervinden. Wanneer het houden van een huisdier aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten voor de duur van het houden van het betrokken huisdier op forfaitaire wijze verhoogd wordt. Wanneer het houden van een huisdier geur- of geluidshinder doet ontstaan, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat het betrokken huisdier niet langer gedoogd wordt en dat de betrokken mede-eigenaar dit huisdier uit de residentie dient te verwijderen, eventueel zelfs op straffe van een dwangsom van tien Euro (€ 10) per dag vertraging, geïndexeerd op basis van de index der consumptieprijzen heden in voege. Dit alles onverminderd het recht van de Algemene Vergadering, te beslissen het betrokken huisdier te laten weghalen door de maatschappij voor dierbescherming.

#### **A.2. Gebruik:**

##### **- Algemeen:**

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie evenals de esthetiek en de globale harmonie van de residentie, te waarborgen.

##### **- Vensters:**

. Ter afscherming van de vensters der appartementen is het aan de straatzijde verplicht gordijnen aan te wenden waarbij qua kleur rekening wordt gehouden met de esthetiek en de globale harmonie van het gebouw.

Ter afscherming van de vensters der appartementen is het slechts toegelaten vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden te plaatsen van een door de Syndicus aangegeven type en kleur, eenvormig voor de hele residentie.

##### **- Balkons en terrassen:**

. De eigenaars van de appartementen zullen instaan voor het onderhoud van hun respectievelijke balkons en terrassen, met inachtnaam van de esthetiek en de globale harmonie.

De Syndicus dient daarop toezicht uit te oefenen gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het

genot van al de privatieve kavels en van de gehele residentie. Zo een eigenaar inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de Syndicus, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken balkons en terrassen doen onderhouden op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.

. Tot verlichting van de balkons en terrassen is het slechts toegelaten vaste verlichtingselementen te plaatsen van een door de Syndicus aangegeven type en formaat én op een door de Syndicus aangegeven plaats, eenvormig voor de gehele residentie .

. Ter verfraaiing van de balkons en terrassen is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de balkon- of terrasleuning. Het is slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de balkon- of terrasleuning, mits specifieke toelating van de Syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van de gehele residentie.

. Het is verboden op de balkons en terrassen beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

- Naamplaatjes:

Het is de eigenaars en/of bewoners verboden buiten hun privatieve kavels eigenhandig naamplaatjes aan te brengen. Op hun verzoek zal de Syndicus, deze, met oog voor eenvormigheid, bevestigen of doen bevestigen op de deuren der privatieve kavels, aan de bel, op de brievenbus en/of in de lift.

- Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie:

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, is het bevestigen van antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, niet toegelaten.

De Algemene Vergadering kan slechts andersluidend besluiten na advies van de oorspronkelijke architect of een door de Syndicus aangewezen architect.

Bij andersluidend besluit dienen de toegelaten antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie - mits naleving van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - bevestigd te worden op de door voorschreven architect aangegeven plaats.

- Toestellen voor airconditioning:

Het bevestigen van toestellen voor airconditioning aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, is slechts toegelaten indien:

.deze toestellen de maximumnorm van vijftig DBA niet overschrijden;

.er voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring werd bekomen van de bouwpromotor die hiervoor kan beslissen zolang niet alle privatieve kavels verkocht zijn. Indien alle kavels verkocht zijn, zal het gezamenlijk akkoord en advies van de oorspronkelijke architect (of door syndicus aangewezen architect) en syndicus nodig zijn, dit alles zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de algemene vergadering van mede-eigenaars;

.deze toestellen bevestigd worden op een door voorschreven

architect aangegeven plaats.

- Aansprakelijkheid:

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privaatief deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN:

8.1. Algemeen:

- Het is in geen geval toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor:

. het vestigen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14<sup>o</sup> en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming .

. het vestigen van een horecazaak in een andere ruimte dan de handelsruimte op het gelijkvloers.

- Het is slechts na goedkeuringsbesluit van de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten onderworpen aan de voorafgaandelijke meldings- of vergunningsplicht zoals bedoeld in het Decreet van de Vlaamse Raad van achtentwintig juni negentienhonderd vijftientig betreffende de milieuvergunning en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.

B.2. In appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning is toelaatbaar:

- in het algemeen: de gehele of gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit;

- en in het bijzonder: de gehele of gedeeltelijke aanwending voor een commerciële activiteit;

B.3. In de handelsruimte op het gelijkvloers is toelaatbaar: de gehele of gedeeltelijke aanwending voor een commerciële activiteit;

Deze toelaatbaarheid voorzien in B.2. en B.3. blijft echter steeds afhankelijk van:

- de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;

- het niet, door de aard van het beroep of de activiteit, berokkenen van ernstige hinder of nadeel aan de mede-bewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

Wanneer een appartement dat naar inrichting bestemd is voor privé-bewoning geheel of gedeeltelijk aangewend wordt voor de uitoefening van een vrij beroep, een kantoor- of commerciële activiteit, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

C) PUBLICITEIT:

C.1. Algemeen:

Slechts deze vormen van publiciteit zijn toegelaten:

- deze die verenigbaar zijn met de toepasselijke voorschriften

inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;

- deze die zich bevinden aan de binnenzijde van een privaatieve kavel achter het raam en maximaal twintig procent van de glasoppervlakte in beslag nemen;

- deze die zich bevinden aan de buitenmuur van een privaatieve kavel binnen de grenzen van de betrokken privaatieve kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de onderzijde van de plafondplaat.

C.2. Reclamepanelen (lichtreclame inclusief) en meer in het bijzonder voor de handelsruimte op het gelijkvloers:

is slechts toegelaten indien:

- deze onderworpen werd aan het advies van de oorspronkelijke architect of een door de Syndicus aangewezen architect;

- voor wat betreft de lichtreclame: deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht;

- deze de medebewoners op generlei wijze storen kan.

C.3. Vrij beroep:

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag, op de inkomdeur van zijn eigen privaatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de Syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan vijfentwintig centimeter.

De Syndicus kan hem tevens toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphal en/of lift en aan de buitenkant van het gebouw de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van de praktijk.

C.4. Verkoop of verhuur:

Voor de verkoop of de verhuur van een privaatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privaatieve kavel.

De Syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

C.5. De bouwpromotor in deze behoudt zich tevens het recht voor om op de vrijblijvende gevelmuren van het nieuw op te richten gebouw publiciteit aan te brengen voor zichzelf of dit recht aan een derde te verhuren dewelke er publiciteit mag op aanbrengen. In geen geval zal de bouwpromotor hiervoor een vergoeding verschuldigd zijn aan de vereniging van mede-eigenaars.

### **3) TOESTAAN VAN PERSOONLIJKE OF ZAKELIJKE RECHTEN:**

#### **A) BEGUNSTIGDE:**

A.1. Een mede-eigenaar mag op zijn privaatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten.

A.2. Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

#### **B) RECHTEN EN PLICHTEN:**

B.1. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde

van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van de residentie, van een eventueel reglement van inwendige orde en van het register der notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van inwendige orde en de gemelde notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

B.2. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurderisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van de residentie en de burens.

B.3. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de Syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan. Dit om de Syndicus in staat te stellen aan deze begunstigde de door de Wet en onderhavig reglement van mede-eigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.

B.4. Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van de residentie, het eventueel reglement van inwendige orde en de notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband een tweede aangetekend schrijven van de Syndicus ontving, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

#### **4) VRIJE TOEGANG:**

A) Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner is verplicht te allen tijde aan de Syndicus vrije toegang te verlenen tot zijn privaatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat voorafgaandelijk een afspraak werd gemaakt.

B) Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid:

- hetzij de sleutel van zijn privaatieve kavel onder gezegelde omslag aan de Syndicus te overhandigen;
- hetzij de bewaarder van de sleutel aan de Syndicus bekend te maken;

De sleutel mag slechts uit gemelde omslag gehaald worden of van gemelde bewaarder opgevraagd worden ingeval het gebruik ervan wezenlijk noodzakelijk is.

Indien een eigenaar, gebruiker of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had voorkomen kunnen worden.

C) Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn privaatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of de privaatieve delen van het gebouw.



De eigenaar, gebruiker en/of bewoner zal in deze geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade. Met gezegde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: de afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich binnen de privaatieve kavel bevinden.

Met gezegde privaatieve delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: deze die andere medeeigenaars toebehoren of zelfs deze die de eigenaar, gebruiker of bewoner van de privaatieve kavel in kwestie toebehoren, indien hij ten nadele van andere medeeigenaars daaromtrent nalatig is.

**5) WERKEN:**

A) ALGEMEEN:

A.1. Bij het uitvoeren van werken aan privaatieve kavels:

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van de residentie.

A.2. Voor werken aan privaatieve kavels die de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van de residentie, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de Syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

De Syndicus dient het advies te vragen van een door hem aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bij de bouw van de residentie.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar of bewoner worden meegedeeld binnen de twee maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de Syndicus.

Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de voormelde termijn van twee maanden, dan legt de Syndicus de zaak voor aan de Algemene Vergadering en wordt de uitvoering der werken in elk geval geschorst tot de Algemene Vergadering haar instemming verleent door een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de Algemene Vergadering werd bekomen, dan mag de eigenaar, gebruiker of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.

A.3. Wanneer werken aan privaatieve kavels de verbondenheid van de privaatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/ of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de Syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of een vermindering van de gemeenschappelijke lasten, dan zal de Syndicus aan de Algemene Vergadering voorstellen, de bijdrage voor de betrokken privaatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

A.4. Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privaatieve kavel, en de eigenaar,

gebruiker of bewoner van deze privaatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de Syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, gebruiker of bewoner.

B) BIJZONDER: SPLITSING OF SAMENVOEGING:

De comparanten verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen (wat betreft nog niet verkochte privaatieven) te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

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

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

3. twee of meerdere privaatieve kavels samen te voegen;

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

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

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen; Deze samenvoegingen of splitsingen kunnen enkel gebeuren mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning.

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

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

DIT ALLES ZONDER AFBREUK TE DOEN AAN DE RECHTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS.

C) AANSPRAKELIJKHEID:

Elke eigenaar, gebruiker of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

2.3.2.2 Gemeenschappelijke delen:

1) BEGINSELEN:

A) De eigenaars, gebruikers en bewoners van privatieve kavels hebben het genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom en een eventueel reglement van inwendige orde, en overeenkomstig de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars, gebruikers en bewoners.

B) Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom of een eventueel reglement van inwendige orde daarin voorzien.

**2) BESTEMMING:**

A) GEBRUIK:

A.1. Gemeenschappelijk genot en gebruik:

A.1.1. Liftten:

Het is in deze residentie geenzins toelaatbaar meubilair te vervoeren via de liftten.

A.1.2. Liftmachinekamers:

. Het is de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - verboden de liftmachinekamers te betreden.

. Slechts de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellings- of vernieuwingswerken mogen de liftmachinekamers betreden.

A.1.3. Meterruimtes en algemene water, elektriciteits- en gasmeters:

- De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen de meterruimte, waarin zich de meters bevinden die het verbruik van hun privatieve kavel aangeven, te allen tijde betreden.

- Ook de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken, mogen de meterruimte ten allen tijde betreden.

- Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels echter verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de toestand van de meters enigszins te wijzigen.

- Slechts de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken mogen deze toestand wijzigen.

- Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels te allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de meterruimte.

A.1.4. Onderhoudsruimtes:

- Het is de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - verboden de ruimte voor onderhoudsgerief te betreden.

- Slechts de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van schoonmaak-, onderhouds- of herstellingswerken mogen deze ruimte betreden en er producten, gereedschappen, toestellen en materialen met het oog op schoonmaak, onderhoud en herstel bewaren.

B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN:

- In de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14<sup>o</sup> en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
- Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trapzalen of bordessen, de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen.
- Een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

### **3) WERKEN:**

A.1. In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

A.2. De Syndicus dient er op toe te zien dat bij de uitvoering van de werken die aan de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd de rust van de bewoners van de residentie zo min mogelijk verstoord wordt.

#### **C) BESTEMMINGSWIJZIGINGEN:**

Betreffen de werken aan de gemeenschappelijke delen een bestemmingswijziging, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik, dan kunnen deze enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de Algemene Vergadering daartoe genomen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

#### **D) BEWARING OF VOORLOPIG BEHEER:**

In geval van hoogdringendheid kan de Syndicus als daad van bewaring of voorlopig beheer beslissen om zonder voorafgaandelijk besluit van de Algemene Vergadering, werken te laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

#### **E) HERSTEL OF HEROPBOUW BIJ Vernieling:**

##### **E.1. Gedeeltelijke vernieling:**

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minstens nog één/vierde bereikt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De Algemene Vergadering kan met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

##### **E.2. Volledige vernieling:**

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde volledig, ingeval de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minder dan één/vierde bedraagt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De Algemene Vergadering kan mits éénparigheid van alle mede-

eigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

- Indien de Algemene Vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, dan zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom.

F) VERGOEDING:

Er ontstaat voor de eigenaars, gebruikers of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reinigings-, onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

G) INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS:

G.1. Algemeen:

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

G.2. Dringende en noodzakelijke werken:

Wanneer bij Algemene Vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, en de gewenste werken dringend en noodzakelijk zijn, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om deze werken, zelfstandig, doch op kosten van de Vereniging van MedeEigenaars, te laten uitvoeren.

G.3. Nuttige werken:

Wanneer de Algemene Vergadering zich zonder gegronde reden verzet tegen de uitvoering van nuttige werken, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen deze werken, zelfstandig en op eigen kosten te laten uitvoeren.

2.3.3 De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (en de baten):

2.3.3.1 Opsomming der lasten:

**1) ALGEMEEN:**

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten die betrekking hebben op:

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de gemeenschappelijke delen;

- elke belasting, taks of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele mede-eigenaars worden gelegd;

- in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de Vereniging van Mede-Eigenaars;

- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering - ingevolge het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten - vereist is voor de overdracht van een privaatieve kavel;

dit onverminderd het verhaalrecht dat de Vereniging van Mede-Eigenaars op basis van voorschreven Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen;

en dit met uitzondering van de schulden en de kosten verbonden aan het onderzoek en/of de sanering - ingevolge voorschreven

Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten - vereist voor de overdracht door de verschijner in deze, welke schulden en kosten door deze overdragende partij verschuldigd zijn;

- elke schadevergoeding door de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigd;

- elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de Vereniging van Mede-Eigenaars.

- Alle kosten met betrekking tot de lift worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars, zoals vermeld, behalve voor de kavels gelegen op het gelijkvloers.

- De onderhoudskosten voor de balkonnen worden gedragen door de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven.

## **2) DE VERZEKERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:**

### **A) ALGEMEEN:**

Ten gunste van alle mede-eigenaars samen, dienen verzekeringspolissen, verder blokpolissen genoemd, afgesloten te worden, die de navolgende risico's dekken en waarin telkens de evenredigheidsregel zal uitgesloten zijn. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze blokpolissen.

### **B) RISICO'S:**

- Bij blokpolis dienen aldus verzekerd te worden, alle gemeenschappelijke en privaatieve delen, van het gehele gebouw of de gehele groep van gebouwen, met uitsluiting van de inboedel, doch met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift, tegen zowel materiële schade als verlies van gebruik, door brand, bliksem, glasbreuk, voertuigen en vliegtuigen, ontploffing, storm, water, natuurramp, elektriciteitsstoornis en/of aanverwante gevaren.

- Bij blokpolis dienen de Vereniging van Mede-Eigenaars, de mede-eigenaars, de bewoners en de begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten, verzekerd te worden voor hun aansprakelijkheid wegens schade op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek, berokkend aan (andere) mede-eigenaars, bewoners, begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten, en derden.

### **C) VERZEKERD KAPITAAL EN VERZEKERAAR:**

#### **C.1. Basisverzekering:**

- In beginsel zal de Algemene Vergadering het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De Syndicus zal de blokpolissen ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de Algemene Vergadering.

- Vóór dat een eerste Algemene Vergadering heeft plaatsgevonden zal de verschijner in deze echter reeds het verzekerd kapitaal bepalen, een verzekeraar aanwijzen en de blokpolissen ondertekenen. De kopers van een privaatieve kavel verlenen de verschijner daartoe volmacht door het ondertekenen van hun aankoopakte.

- De Vereniging van Mede-Eigenaars dient de door de verschijner gesloten verzekering over te nemen, doch kan bij Algemene Vergadering te allen tijde beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.

- De kosten verbonden aan het verbreken van een bestaande blokpolis en het aangaan van een nieuwe zullen dan door de Vereniging van Mede-Eigenaars gedragen worden.

#### **C.2. Bijkomende verzekering:**

De mede-eigenaar die meent dat de verzekering voor een

onvoldoende bedrag is afgesloten, zal te allen tijde het recht hebben, zich op zijn kosten bijkomend te laten verzekeren, in aanvulling van de blokpolis.

In voorkomend geval zal alleen de betrokken mede-eigenaar recht hebben op de bijkomende vergoeding, die wegens deze aanvulling van de blokpolis zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrij over mogen beschikken.

D) PREMIES:

Bij nieuwbouw of vernieuwbouw, zijn de mede-eigenaars gehouden tot het betalen van hun aandeel in de verzekeringspremies vanaf de voorlopige oplevering.

Indien de bouwheer voor de periode na de voorlopige oplevering, premies betaald heeft lastens hun privatieve kavel of hun aandelen in de gemeenschappelijk delen, zullen de betrokken mede-eigenaars deze premies pro rata temporis terugbetalen aan de bouwheer.

2.3.3.2 Voorziening voor lasten:

1) WERKKAPITAAL:

A) BEGRIP:

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

B) SAMENSTELLING:

B.1. Provisies:

Tot waarborg voor de betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven, dienen de mede-eigenaars op eerste verzoek van de Syndicus - die vóór de eerste Algemene Vergadering de verschijner in deze of diens aangestelde zal zijn - een provisie te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

In beginsel zal deze provisie niet aangewend worden voor de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven.

B.2. Voorschotten:

Om in de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven te kunnen voorzien, dienen de mede-eigenaars maandelijks een voorschot, begroot bij besluit van de Algemene Vergadering, te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars. Tot de Algemene Vergadering zelf het bedrag van het maandelijks voorschot heeft vastgesteld, wordt dit bepaald door de Syndicus - die vóór de eerste Algemene Vergadering de verschijner in deze of diens aangestelde zal zijn.

Betaling van de maandelijkse voorschotten houdt geenszins goedkeuring in van de onder punt "2.3.3.5 2)" vermelde balans of persoonlijke afrekening.

B.3. Provisies en voorschotten voor onverkochte privatieve kavels:

- Worden met verkochte privatieve kavels gelijkgesteld: de privatieve kavels die de verschijner in deze of een met hem verbonden persoon of onderneming zelf in gebruik heeft genomen, én de privatieve kavels waarvan de verschijner in deze of een met hem verbonden persoon of onderneming zich, door het verlenen van een gebruiks- of bewoningsrecht, het genot heeft toegeëigend.
- Voor de onverkochte privatieve kavels dienen door de

verschijner in deze geen provisies en geen voorschotten betaald te worden, de verschijner zal slechts afrekenen over de werkelijk gemaakte onkosten en uitgaven volgens de bijzondere verdeelsleutels nagemeld onder punt "2.3.3.3 2)E)".

C) VRIJGAVE:

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de Syndicus en mits zijn handtekening.

**2) RESERVEKAPITAAL:**

A) BEGRIP:

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

B) SAMENSTELLING:

B.1. Tot waarborg van of tot voorziening voor de betaling van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, kan de Algemene Vergadering beslissen tot de aanleg van een reservekapitaal, waartoe de mede-eigenaars dan een door haar begrote provisie of door haar begrote periodieke voorschotten dienen te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

B.2. Voor de onverkochte privatieve kavels dienen door de verschijner in deze geen provisies en geen voorschotten betaald te worden.

C) VRIJGAVE:

Zo een reservekapitaal werd aangelegd kan dit slechts vrijgemaakt worden nadat de Algemene Vergadering met een meerderheid van de drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, zoals nagemeld onder punt "2.3.4.12 2)B)", en mits handtekening van de Syndicus én de voorzitter van de Algemene Vergadering.

2.3.3.3 Verdeling van de lasten:

**1) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL:**

A) De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien. Deze aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn berekend op basis van de netto-vloeroppervlakte per kavel.

B) In geval het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeldheid, hetzij door een belastend zakelijk recht; dan is het aandeel in de gemene lasten voor die privatieve kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht; zonder dat door deze deelgenoten aan de Vereniging van Mede-Eigenaars of aan de haar vertegenwoordigende Syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige Wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel, kan tegengeworpen worden.

**2) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS:**

A) De lasten specifiek verbonden aan de gemene delen van een afzonderlijk gebouw zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van een privatieve kavel in dat afzonderlijk gebouw, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van dat afzonderlijk gebouw.

Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van ligging van de kavel.



B) De lasten betreffende de gemeenschappelijke delen die het voorwerp uitmaken van een bijzonder toegekend genot en gebruik, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van het gegeven dat enkel de kavels die dienen bij te dragen in deze kosten, er het uitsluitend genot ervan hebben.

De verschillende algemene onkosten worden onderverdeeld in verschillende categorieën, naargelang zij door alle of een gedeelte van de mede-eigenaars gedragen worden. Bij deze categorie wordt telkens het totaal aantal kwotiteiten vermeld die gezamenlijk de kosten van deze categorie zullen dragen.

C) Wanneer voor het aangaan en instandhouden van de blokpolissen aanvullende premies dienen betaald te worden door de vereniging van mede-eigendom, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de privaatieve kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die privaatieve kavel aangerekend worden.

D) Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de Vereniging van Mede-eigenaars en aangerekend worden aan iedere mede-eigenaar, ook aan het slachtoffer, ieder naar verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de mede-eigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld, zoals vermeld onder de hoofding "1.2.3.G. initiatiefrecht van de mede-eigenaars".

E) Wanneer de verschijner in deze ten aanzien van de onverkochte privaatieve kavels dient af te rekenen voor de werkelijk gemaakte periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zal hij:

.instaan voor de uitgaven voor de verzekering van de gemeenschappelijke delen en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen, in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte privaatieve kavels;

.instaan voor de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift - in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte privaatieve kavels, doch slechts ten belope van één/vierde daarvan (met een maximum van vijfentwintig euro per onverkochte woonkavel);

.niet instaan voor de bijkomende uitgaven voor verfraaiing of verbetering van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in deze kosten dat in uitvoering van voormelde bepaling niet ten laste zou zijn van de onverkochte privaatieve kavels, zal gedragen worden door alle andere mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

**3) WIJZIGING VAN VERDEELSLEUTELS:**

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de Algemene

Vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de Wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

2.3.3.4 Verdeling van de baten:

**1) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL:**

A) De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

B) De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de Vereniging van Mede-Eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

**2) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS:**

A) De vergoedingen uitbetaald aan de Vereniging van Mede-Eigenaars hoofdens de in aanvulling op de blokpolissen genomen bijkomende verzekeringen bekostigd door mede-eigenaars in eigen voordeel, komen - zoals omschreven onder punt "2.3.3.1 2) C) C.2." - enkel ten goede aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in het bekostigen van deze bijkomende verzekering.

B) De kortingen die voor de nog onverkochte privatieve kavels door de verzekeraar op de premies worden toegestaan, komen uitsluitend toe aan de verschijner in deze.

**3) BIJZONDERE BESTEMMING DER VERZEKERINGSVERGOEDING:**

A) ALGEMEEN:

In geval van schade aan het gebouw of aan de groep van gebouwen, zullen de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, door de Syndicus ontvangen worden, en op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars geplaatst worden, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.

B) BEVOORRECHTE OF HYPOTHECAIRE SCHULDEISERS:

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient in eerste orde rekening gehouden te worden met de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

C) VERNIELING:

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient het onderscheid gemaakt te worden tussen de gedeeltelijke en de volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals voormeld onder punt "2.3.2.2 3) E.1." en punt "2.3.2.2 3) E.2."

C.1. Gedeeltelijke vernieling:

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, en de Algemene Vergadering beslist tot herstelling van het vernielde gedeelte, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden om de vernielde voorzieningen of voorwerpen terug in goede staat te doen brengen.
- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere

betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

C.2. Volledige vernieling:

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde volledig, en de Algemene Vergadering beslist om de verzekeringsvergoeding aan te wenden voor de volledige heropbouw van het onroerend goed, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden tot wederopbouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de heropbouw dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden al hun rechten in het gebouw of de groep van gebouwen over te dragen aan de mede-eigenaars die daarom zouden verzoeken, mits behoud evenwel van hun aandeel in de vergoedingen. De overdrachtswaarde wordt in dat geval, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door twee deskundigen op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. Waarbij het de aangewezen deskundigen vrijstaat een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal ook deze op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen worden door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. De betaling van de vastgestelde waarde dient door de overnemer aan de overdrager te geschieden als volgt: één/derde van de waarde bij het ondertekenen der overdrachtsakte, één/derde van de waarde uiterlijk één jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte en het saldo uiterlijk twee jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte. Lastens de nog verschuldigd gebleven fracties van de waarde loopt de Wettelijke intrest, welke uiterlijk bij het betalen van de laatste fractie door de overnemer aan de overdrager dient uitbetaald te worden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

- Indien de Algemene Vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed en dit van rechtswege leidt tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom, dan dient de Vereniging van Mede-Eigenaars ontbonden te worden en dient het vereffeningssaldo, omvattend de gemelde verzekeringsvergoedingen, onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en na aftrek van de lastens hen opeisbare schulden.

2.3.3.5 Opmaak van de rekeningen:

**1) ALGEMEEN:**

De Syndicus staat in voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars.

De syndicus dient de boekhouding van de vereniging van mede-

eigenaars te voeren. De syndicus mag een vereenvoudigde boekhouding voeren. Deze vereenvoudigde boekhouding dient ten minste een weerspiegeling te zijn van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. Hij staat daartoe tevens in voor de bewaring der bewijskrachtige stukken.

## **2) PERIODIEK:**

Na afsluiting van ieder boekjaar dient de Syndicus een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene jaarvergadering. De Syndicus dient deze balans samen met de bewijsstukken minstens vijftien dagen voor de algemene jaarvergadering ter beschikking te stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Op basis van deze balans zal de Syndicus aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening bezorgen.

### **2.3.3.6 Afrekening van de lasten:**

#### **1) ALGEMEEN:**

##### **A) TEKORTEN:**

Indien uit een balans blijkt dat de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars niet door de voorschotten kunnen gedekt worden, dan kan de Syndicus van de mede-eigenaars een opleg opvragen.

Wanneer de Syndicus ertoe besluit van de mede-eigenaars een opleg op te vragen, bezorgt hij hen naast hun persoonlijke afrekening ook kopie van de bewijskrachtige stukken die de opleg verantwoorden.

Iedere mede-eigenaar zal dan zijn aandeel in deze opleg dienen te betalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van zijn persoonlijke afrekening.

##### **B) OVERSCHOTTEN:**

Indien uit een balans blijkt dat de voorschotten de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars overstijgen, dan is het overschot voor de Vereniging van Mede-Eigenaars verworven.

De algemene jaarvergadering zal op basis van de balans beslissen of deze overschotten geheel of gedeeltelijk als werk- of als reservekapitaal voor de Vereniging van Mede-Eigenaars behouden blijven, dan wel zullen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### **2) GEDWONGEN INNING:**

##### **A) INGEBREKESTELLING:**

De mede-eigenaar die een provisie, een voorschot of een opgevraagde oplegsom, niet betaalt binnen de vijftien dagen na datum van opeisbaarheid, wordt door de Syndicus bij aangetekend schrijven of bij per drager afgegeven schrijven in gebreke gesteld.

##### **B) NALATIGHEIDSINTREST:**

De sommen, door de in gebreke gebleven mede-eigenaar aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigd, zullen vanaf de ingebrekestelling tot op het ogenblik van de werkelijke betaling, een nalatigheidintrest doen lopen in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars, ten belope van de Wettelijke intrest verhoogd met vijf procent. Deze nalatigheidintrest zal in geen geval lager

zijn dan tien procent.

C) DAGVAARDING:

De mede-eigenaar die binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan door de Syndicus, als vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zonder dat deze daartoe over een voorafgaande machtiging van de Algemene Vergadering dient te beschikken, gedagvaard worden.

De Syndicus, als vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zal de procedure zelf voeren of een juridisch raadsman van zijn keuze daartoe gelasten.

In de dagvaarding zal de eis geformuleerd worden tot het betalen aan de Vereniging van MedeEigenaars van de haar verschuldigde sommen verhoogd met de nalatigheidintresten, met de procedurekosten en met de kosten der juridische bijstand.

D) OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERINGEN:

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars vertegenwoordigd door de Syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de Syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de Syndicus.

**3) EIGENDOMSOVERDRACHT:**

A) TEKOOPESTELLING EN SYNDICUS:

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel dient 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 te delen, 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;
- 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 hangen de gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

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

- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene

vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

B) OPTREDENDE NOTARIS EN SYNDICUS:

A.1. Ingeval van eigendomsoverdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een privaatieve kavel zowel onder levenden als wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris bij ter post aangetekend schrijven aan de Syndicus hem 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 hoger vermeld onder "A/ tekoopstelling" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

A.2. De Syndicus is ertoe gehouden voormeld aangetekend schrijven binnen de dertig dagen te beantwoorden.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

A.3. De Syndicus die ontijdig of niet antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

A.4. Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de Syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

A.5. Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

B) EIGENDOMSOVERDRAGER EN NIEUWE MEDE-EIGENAAR:

B.1. Algemeen:

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende lasten, dient de nieuwe mede-eigenaar de lasten te betalen geboekt vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Lasten worden geboekt op grond van de datum tot verzoek van betaling door de syndicus, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende baten, dient de nieuwe mede-eigenaar de baten te ontvangen geboekt vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De baten worden geboekt op grond van datum van inschrijving in de boekhouding, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

**B.2. Werkkapitaal:**

De eigendomsoverdrager is pro rata temporis schuldeiser van de Vereniging van Mede-Eigenaars voor het deel van voorschot door hem hoofdens werkkapitaal betaald, overeenstemmend met een periode waarin hij geen genot- of gebruik meer had van de betrokken kavel, gezien dit genot- en gebruik aan de nieuwe mede-eigenaar was overgedragen.

**B.3. Reservekapitaal:**

Het aandeel van de eigendomsoverdrager in het reservekapitaal blijft als een aanhorigheid aan de private kavel verbonden, en kan dus niet worden teruggevorderd. Dit aandeel blijft onder het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar aangewend.

2.3.4 Regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van bijeenroeping en de werkwijze van de Algemene Vergadering

2.3.4.1 Begrip:

**1) ALGEMENE VERGADERING:**

Het beraadslagend orgaan van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uit alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie en wordt de Algemene Vergadering genoemd.

**2) GEWONE ALGEMENE VERGADERING OF ALGEMENE JAARVERGADERING:**

Jaarlijks zal een Algemene Vergadering gehouden worden, deze Algemene Vergadering wordt de gewone Algemene Vergadering of algemene jaarvergadering genoemd.

Deze vergadering zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste maart en tussen of op de vijftiende maart van elk jaar.

**3) BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING**

Te allen tijde kan een Algemene Vergadering gehouden worden om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die tot de bevoegdheid van het beraadslagend orgaan behoort, deze Algemene Vergadering zal bijzonder genoemd worden wanneer zij niet de statuten betreft en buitengewoon wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

2.3.4.2 Bevoegdheid:

**A) ALGEMEEN:**

De Algemene Vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die de gemeenschappelijke delen van de residentie betreft waarin haar leden mede-eigenaars gerechtigd zijn en over elke aangelegenheid die de belangen van haar leden mede-eigenaars betreft.

De gewone Algemene Vergadering of algemene jaarvergadering dient alleszins, aan de hand van de door de Syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, te beraadslagen en te beslissen over:

- de inkomsten en de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- het vermogensbeheer door de Syndicus gevoerd;
- de kwijting aan de Syndicus te geven;
- de provisies en voorschotten door de mede-eigenaars te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars;
- de werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen van de residentie.

## **2) AGENDA:**

De Algemene Vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

## **3) DELEGATIE:**

De Algemene Vergadering kan haar bevoegdheden slechts delegeren aan de Syndicus of een Raad van Mede-eigendom, binnen de perken van de Wet en de specifiek opgemaakte statuten.

### 2.3.4.3 Locatie:

De Algemene Vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de oproeping aangewezen locatie.

### 2.3.4.4 Oproeping:

#### **1) BEGINSELEN:**

A) Nadat de Vereniging van Mede-Eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, dient de verschijner in deze of diens aangestelde - in zijn hoedanigheid van Syndicus - alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot een eerste Algemene Vergadering, te houden op een door de verschijner of diens aangestelde bepaalde datum.

B) Jaarlijks dient de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot de gewone Algemene Vergadering of algemene jaarvergadering, te houden in de periode zoals hiervoor aangehaald.

C) Telkens het belang van de mede-eigendom een dringend besluit vereist dient de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot een bijzondere Algemene Vergadering of een buitengewone Algemene Vergadering, te houden op de datum en het uur bepaald door de Syndicus.

D) De syndicus dient een algemene vergadering te houden 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.

E) Indien de Algemene Vergadering heeft besloten tot het inrichten van een Raad van mede-eigendom, dan heeft ook dit orgaan van de Vereniging van Mede-Eigenaars, in de uitzonderlijke



omstandigheden voorzien onder punt 2.3.4.8.1) in fine het recht de Algemene Vergadering bijeen te roepen.

Ook de Commissaris van de rekeningen heeft in de uitzonderlijke omstandigheden voorzien onder punt 2.3.4.8.2) in fine, het recht de Algemene Vergadering bijeen te roepen.

**2) FORMEEL:**

A) Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum waarop de Algemene Vergadering dient gehouden te worden. 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.

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

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

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

2.3.4.5 Kennisgeving:

**1) BEGINSELEN:**

A) Wanneer hij de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie oproept tot het houden van een Algemene Vergadering, dient de Syndicus tevens de hem door de mede-eigenaars als begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op hun privatieve kavel bekendgemaakte personen, kennis te geven van de datum en het agenda van die Algemene Vergadering.

B) Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde zoals voorgeschreven onder punt "2.3.2.1 3) B.3.", zal het voor de Syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen tot het houden van de Algemene Vergadering.

**2) FORMEEL:**

A) De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand voor de datum waarop de Algemene Vergadering dient gehouden te worden. De kennisgeving geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

B) De kennisgeving is geldig wanneer de kennisgevingbrief verstuurd werd naar de persoon genoemd en het adres medegedeeld door de mede-eigenaar aan de Syndicus.

C) De kennisgeving dient de datum en het agenda van de Algemene Vergadering te bevatten en dient de begunstigde er op te wijzen dat vragen en opmerkingen met betrekking tot de

gemeenschappelijke delen van de residentie, die hij de Syndicus minstens drie werkdagen vóór de Algemene Vergadering schriftelijk doet toekomen, door de Syndicus zullen voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering.

2.3.4.6 Deelnamerecht:

**1) BEGINSELEN:**

In beginsel hebben alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen.

**2) VERDEELD EIGENDOMSRECHT:**

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve 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.

2.3.4.7 Stemrecht:

**1) BEGINSELEN:**

Iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

**2) LASTGEVING:**

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

Een mede-eigenaar kan zich echter niet laten vertegenwoordigen door de lasthebbers of tewerkgestelden van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Een mede-eigenaar kan zich nooit laten vertegenwoordigen door de Syndicus.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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.

**3) BIJSTAND:**

Een mede-eigenaar kan zich op de Algemene Vergadering slechts laten bijstaan door één raadsman, mits hij de Syndicus, ten laatste daags voor de Algemene Vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

**4) DE LASTHEBBERS OF TEWERKGESTELDEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DE SYNDICUS:**

De lasthebbers of tewerkgestelden van de Vereniging van Mede-Eigenaars en de Syndicus, mogen, indien deze zelf mede-eigenaar zijn, zoals de andere mede-eigenaars, aan de Algemene Vergadering

deelnemen met het aantal stemmen dat overeenstemt met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie. Zij kunnen evenwel niet mede beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hun toevertrouwde opdracht.

**5) ALGEMENE STEMKRACHTBEPERKING:**

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.

In voorkomend geval zal, bij gelijkheid aan stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

**6) BIJZONDERE STEMKRACHTBEPERKING:**

Ingevolge gebrek aan belang kan niemand aan de stemming deelnemen, met meer dan één/twintigste van het totaal aantal stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, met betrekking tot de verdeling van gemeenschappelijke lasten die hem noch in het verleden noch in de toekomst ten laste gelegd werden of worden.

**2.3.4.8 Aanwezigheidslijst:**

Bij de aanvang van de Algemene Vergadering maakt de Syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars en/of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de Syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met wat voormeld werd onder punt "2.3.3.7 5)" en punt "2.3.3.7 6)".

**2.3.4.9 Verdaging:**

Tenzij de vergadering werd bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke delen van de residentie voor meer dan één/vijfde, zoals voormeld onder punt "2.3.3.4 1 )0)", heeft de Syndicus het recht een Algemene Vergadering één enkele maal drie weken te verdagen.

Zulk een verdaging doet alle reeds genomen besluiten vervallen.

**2.3.4.10 Bureau:**

**1) BEGINSELEN:**

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter, en twee bijzitters, namelijk een secretaris en een stemopnemer.

**2) BENOEMING:**

De vergadering wordt ingeleid door de Syndicus, die de Algemene Vergadering vraagt om onder haar leden een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

**A) DE VOORZITTER EN DE PLAATSVERVANGEND VOORZITTER**

De algemene vergadering wordt verzocht de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter te benoemen. Zij worden benoemd voor de termijn van drie jaar en zijn herkiesbaar.

Tot voorzitter en plaatsvervangend voorzitter kan nooit benoemd worden een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de Vereniging van Mede-Eigenaars, of de Syndicus.

De plaatsvervangend voorzitter zal optreden indien de voorzitter verhinderd is of niet in de mogelijkheid is de vergadering voor

te zitten. Ook bij overlijden van de voorzitter zal de plaatsvervangend voorzitter zetelen totdat op de eerst volgende jaarvergadering wordt overgaan tot benoeming van een voorzitter. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de Algemene Vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren;

- wordt van rechtswege plaatsvervangend voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die na de benoemde voorzitter het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke del en van de residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren de benoemde voorzitter uitgezonderd;

#### B) DE SECRETARIS EN DE STEMOPNEMER

De algemene vergadering wordt verzocht de secretaris en de stemopnemer te benoemen. Zij worden jaarlijks benoemd en zijn herkiesbaar.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de Algemene Vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege secretaris: de Syndicus van de Vereniging van Mede-Eigenaars;

- wordt van rechtswege stemopnemer: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in jaren.

### **3) TAAK:**

#### A) ALGEMEEN

De voorzitter zit de Algemene Vergadering voor en brengt samen met de twee bijzitters verslag uit over de balans die door de Syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze samen met rechtvaardigende stukken aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

#### B) DE VOORZITTER EN DE PLAATSVERVANGEND VOORZITTER

De voorzitter heeft naast het voorzitten van de algemene vergadering volgende bevoegdheden:

Het in ontvangst nemen van het volledig dossier van het beheer van het gebouw zodra het mandaat van de syndicus een einde heeft genomen en niet in zijn opvolging werd voorzien.

Aan de voorzitter wordt overhandigd volledige dossier van het beheer van het gebouw, 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.

2.3.4.11 Aanwezigheidsquorum:

#### **1) BEGINSELEN:**

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.

Deze nieuwe Algemene Vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en hun gerechtigdheden.

**2) EENPARIGHEID:**

Indien een beslissing slechts genomen kan worden mits éénparigheid van alle mede-eigenaars, dienen alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om deze beslissing te kunnen nemen.

Zoals voorschreven onder punt "2.3.3.4 2)C)" zal de oproeping voor het betrokken agendapunt de vereiste éénparigheid vermelden. 2.3.4.12 Meerderheden:

**1) VOLSTREKTE MEERDERHEID:**

In beginsel kan de Algemene Vergadering elke beslissing nemen met een meerderheid van de helft van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, deze meerderheid wordt een volstreekte meerderheid genoemd.

**2) GEKWALIFICEERDE MEERDERHEDEN:**

A) ALGEMEEN:

Slechts wanneer de Wet een afwijking op het beginsel der volstreekte meerderheid voorzien, dient de Algemene Vergadering met gekwalificeerde meerderheid te beslissen.

B) DRIE/VIERDE MEERDERHEID:

De Algemene Vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van de drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- de opmaak van of de wijziging van een reglement van inwendige orde;
- de uitvoering van werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die werken waarover de Syndicus kan beslissen zoals vermeld onder punt "2.3.2.2 3)D)";
- de inrichting van een Raad van mede-eigendom die tot taak heeft de Syndicus bij te staan en toezicht te houden op het beheer;
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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 gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

C) VIJF/VIJFDE MEERDERHEID:

De Algemene Vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of

vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de verdeling der lasten van de mede-eigendom;
- de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik;
- de herstelling van het vernielde gedeelte bij gedeeltelijke vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals vermeld onder punt "2.3.2.2 3) E.1.";
- de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de daden van beschikking met betrekking tot de gemeenschappelijke onroerende goederen.

**D) EENPARIGHEID:**

De Algemene Vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met éénparigheid van alle mede-eigenaars:

- de volledige heropbouw bij volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals vermeld onder punt "2.3.2.2 3) E.2.";
- de ontbinding van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- de wijziging van verdeling van der aandelen in de gemeenschappelijke delen. 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.

Alle mede-eigenaars dienen dan aanwezig of vertegenwoordigd te zijn zoals vermeld onder punt "2.3.4.11 2)".

**3) BEREKENING:**

Voor de berekening van de volstreekte of gekwalificeerde meerderheid, wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door stemkrachtbeperking - zoals vermeld onder punt "2.3.4.7 5)" en punt "2.3.4.7 6)" - verloren stemmen.

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

2.3.4.13 Notulen:

**1) OPMAAK:**

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 syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3.

**2) BEWARING:**

Het register der notulen wordt door de Syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

**3) KENNISGEVING:**

A) MEDE-EIGENAARS:

De syndicus bezorgt de beslissingen binnen de dertig dagen na de algemene vergadering aan de mede-eigenaars en andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

B) BEGUNSTIGDEN VAN PERSOONLIJKE OF ZAKELIJKE RECHTEN:

B.1. Notulen daterend van voor de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het register der notulen, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

Dit alles zoals voormeld onder punt "2.3.2.1 3) B.1".

B.2. Notulen daterend van na de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de Syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de Syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de vijftien dagen nadat een Algemene Vergadering gehouden werd, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

Dit alles zoals voormeld onder punt "2.3.2.1 3) B.3".

B.3. Aansprakelijkheid:

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

Dit alles zoals voormeld onder punt "2.3.2.1 3) B.4".

C) EIGENDOMSOVERDRACHT:

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

**4) TEGENWERPELIJKHEID:**

De beslissingen van de Algemene Vergadering zijn tegenwerpelijk

aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de Algemene Vergadering kunnen door al diegenen aan wie ze tegenwerpeijk zijn ook worden tegengeworpen.

#### **5) RAADPLEGING, KOPIE, UITTREKSEL:**

A) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen kopie te maken.

B) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

2.3.4.14 Reglement van inwendige orde:

#### **1) OPMAAK:**

De statuten van het gebouw kunnen door de verschijner in deze of door de Algemene Vergadering worden aangevuld met een reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen.

Het reglement van orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt en moet dus niet bij authentieke akte worden vastgesteld.

De Algemene Vergadering kan slechts beslissen tot het opmaken of wijzigen van een reglement van inwendige orde mits een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer de Algemene Vergadering beslist tot het opmaken of wijzigen van een reglement van inwendige orde dient de Syndicus zonder verwijl en volgens de genomen beslissingen het reglement van inwendige orde op te maken of aan te passen.

#### **2) BEWARING:**

Het reglement van inwendige orde wordt door de Syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

#### **3) KENNISGEVING:**

A) MEDE-EIGENAARS:

Binnen de vijftien dagen nadat de Algemene Vergadering besloten heeft tot de opmaak of de wijziging van een reglement van inwendige orde, dient de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, ongeacht hun af- of aanwezigheid op de Algemene Vergadering, kopie te bezorgen van het opgemaakt of aangepast reglement van inwendige orde.

B) BEGUNSTIGDEN VAN PERSOONLIJKE OF ZAKELIJKE RECHTEN:

B.1. Reglement van inwendige orde daterend van voor de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het reglement van inwendige orde, en te bepalen dat de begunstigde



onderworpen is aan dit reglement van inwendige orde.

Dit alles zoals voormeld onder punt "2.3.2.1 3) B.1".

B.2. Reglement van inwendige orde daterend van na de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de Syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de Syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de vijftien dagen nadat de Algemene Vergadering besloten heeft tot opmaak of tot wijziging van een reglement van inwendige orde, kopie te bezorgen van het opgemaakt of aangepast reglement van inwendige orde.

Dit alles zoals voormeld onder punt "2.3.2.1 3) B.3".

B.3. Aansprakelijkheid:

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

Dit alles zoals voormeld onder punt "2.3.2.1 3) B.4".

C) EIGENDOMSOVERDRAGHT:

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van dit reglement van inwendige orde op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

**4) TEGENWERPELIJKHEID:**

Het reglement van inwendige orde is tegenwerpelijk aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht, als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de Algemene Vergadering die besloot tot het opmaken of het wijzigen van het reglement van inwendige orde, van rechtswege en zonder kennisgeving;

- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de Algemene Vergadering die besloot tot het opmaken of het wijzigen van het reglement van inwendige orde, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

Het reglement van inwendige orde kan door al diegenen aan wie dit tegenwerpelijk is ook worden tegengeworpen.

**5) RAADPLEGING, KOPIE, UITTREKSEL:**

A) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het reglement van inwendige orde te raadplegen;  
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het reglement van inwendige orde kopie te maken.

B) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom

schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

#### 2.3.5 Regels betreffende de bevoegdheid, de benoemingswijze en de mandaatsduur van de Syndicus:

##### 2.3.5.1 Begrip:

Het uitvoerend orgaan van de Vereniging van Mede-Eigenaars is de Syndicus.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de Voorzitter en de syndicus.

##### 2.3.5.2 Opdracht:

###### **1) ALGEMEEN:**

De Syndicus heeft in het algemeen tot opdracht:

- het uitvoeren of doen uitvoeren van alle taken die hem door de Wet, de statuten of door de Algemene Vergadering worden toevertrouwd;
- het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de Algemene Vergadering, en het reglement van inwendige orde;
- het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouw en van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zowel in feite als in rechte;
- het sluiten van contracten namens de Vereniging van Mede-Eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de Algemene Vergadering gegeven;
- de vereffening van de vereniging te doen, indien de Algemene Vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

###### **3) BIJZONDER:**

De Syndicus heeft in het bijzonder tot opdracht:

- alle mede-eigenaars onverwijld in te lichten indien hij van één van hen verneemt, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn privaatieve kavel, zoals voorzien onder punt "2.3.1.2 11) B)";
- toezicht uit te oefenen op de bestemming der privaatieve en gemeenschappelijke kavels, en in dat verband de nodige instructies te geven of maatregelen te nemen, zoals voorzien onder punt "2.3.2.1 2)" en punt "2.3.2.2 2)";
- de sleutel van een afwezig eigenaar, gebruiker en/of bewoner in ontvangst te nemen en te bewaren voor gebruik in geval van wezenlijke noodzaak, zoals voorzien onder punt "2.3.2.1 4)B)";
- te waken over de veiligheid en de rust van de bewoners van de residentie, én over de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van de residentie, zoals voorzien onder punt "2.3.2.1 5)" en punt "2.3.2.2 3)";
- er voor te zorgen dat de ter beschikking gestelde lift onder voorzienbare gebruiksvoorwaarden geen gevaar oplevert voor de veiligheid van de gebruikers, en dat de wettelijke verplichtingen opgelegd door het Koninklijk Besluit van negen maart tweeduizend en drie betreffende de beveiliging van liften, strikt nageleefd worden;
- in geval van hoogdringendheid als daad van bewaring of voorlopig beheer te beslissen tot het laten uitvoeren van werken door een aannemer van zijn keuze, zoals voorzien onder punt "2.3.2.2

- 3)D)";
- de blokpolissen te ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de Algemene Vergadering, zoals voorzien onder punt "2.3.3.1 2)C)";
  - de vereiste provisies en voorschotten op te vragen van de mede-eigenaars, zoals voorzien onder punt "2.3.3.2" en "2.3.3.6 ":
  - onder de vereiste omstandigheden zijn handtekening te plaatsen voor de vrijgave van het werkkapitaal of het reservekapitaal, zoals voorzien onder punt "2.3.3.2 1 )C)" en "2.3.3.2 2)C)";
  - de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, te ontvangen en op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars te plaatsen, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering, zoals voorzien onder punt "2.3.3.4 3)";
  - in te staan voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars, daartoe een boekhouding te voeren die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars vast te stellen en balansen op te maken, die het mogelijk maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen, en jaarlijks een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene jaarvergadering, zoals voorzien onder punt "2.3.3.5 ". 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;
  - het ventileren van de onroerende inkomsten van de Vereniging van Mede-Eigenaars naar iedere mede-eigenaar toe, om het aldus mogelijk te maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijk overzicht te bezorgen, met het oog op diens fiscale aangifteplicht;
  - in te staan voor de bewaring der bewijskrachtige stukken, zoals voorzien onder punt "2.3.3.5 ";
  - in te staan voor de bewaring van het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van de residentie, op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars, en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld;
  - aan de belanghebbende, binnen de vijftien dagen na diens verzoek, de vereiste stukken af te leveren, zoals voorzien onder punt "2.3.3.1 3)A)";
  - aan de notaris, binnen de dertig dagen na diens verzoek, de vereiste stukken af te leveren, zoals voorzien onder punt "2.3.3.1 3)B)";
  - de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie op te roepen tot de Algemene Vergadering, zoals voorzien onder punt "2.3.4.4 " en "2.3.4.11 1)";
  - aan de begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten die hem door de mede-eigenaars bekendgemaakt zijn de nodige kennisgevingen te doen, zoals voorzien onder punt "2.3.2.1 3) B.3" en punt "2.3.3.5";
  - de aanwezigheidslijst van de Algemene Vergadering op te maken

zoals voorzien onder punt "2.3.4.8";

- op verzoek van één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de gevraagde punten plaatsen op de agenda van de algemene vergadering. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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.
- de Algemene Vergadering te verzoeken om onder haar leden een voorzitter, een secretaris, en een stemopnemer te benoemen, zoals voorzien onder punt "2.3.4.10";
- de notulen van de Algemene Vergadering op te maken, het register der notulen te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken, zoals voorzien onder punt "2.3.4.13";
- het reglement van inwendige orde op te maken of aan te passen, te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken, zoals voorzien onder punt "2.3.4.14".
- het verlenen van alle medewerking aan de Raad van mede-eigendom en/of de Commissaris, ingericht en benoemd door de Algemene Vergadering met het oog op bijstand bij en toezicht op zijn beheer.
- ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 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;
- 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

hypothekantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.

2.3.5.3 Bevoegdheid:

**1) ALGEMEEN:**

Aan de Syndicus als orgaan van de vereniging, worden door de specifieke statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals beschreven onder punt "2.3.4.2".

De Syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, handelt in naam van de Vereniging van Mede-Eigenaars, en verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars.

**2) DELEGATIE:**

De Syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de Algemene Vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor welomschreven doeleinden.

**3) STRIJDIG BELANG:**

Wanneer een Syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de Raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht, en zo niet de voorzitter aangewezen op de laatste Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars, daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

2.3.5.4 Aansprakelijkheid - Deontologische verplichtingen:

**1) AANSPRAKELIJKHEID:**

De Syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

**2) DEONTOLOGISCHE VERPLICHTINGEN:**

Wanneer de Algemene Vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot Syndicus - aldus een professionele Syndicus - dan dient deze zich te onderwerpen aan: de bepalingen van de Wet van één maart negentienhonderd zesenzeventig tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, het Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig tot bescherming van de beroepstitel van en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, het Koninklijk Besluit van zevenentwintig september tweeduizend en zes tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, én de reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

2.3.5.5 Benoeming, mandaatsduur, bekendmaking en vergoeding:

**1) VÓÓR DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING:**

A) **BENOEMING:**

Krachtens dit algemeen reglement van mede-eigendom wordt de bouwpromotor in deze of diens aangestelde tot Syndicus benoemd voor de periode tussen de datum waarop de Vereniging van Mede-Eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt en de datum waarop de

eerste Algemene Vergadering gehouden wordt.

B) MANDAATSDUUR:

Het mandaat van deze eerste Syndicus zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste Algemene Vergadering.

**2) VANAF DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING:**

A) BENOEMING:

De Syndicus wordt benoemd door de Algemene Vergadering bij volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of, bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.

B) MANDAATSDUUR:

Het mandaat van de Syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan.

Het mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan de Syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een Syndicus kan wel herbenoemd worden.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

C) BEKENDMAKING VAN DE BENOEMING:

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

- de datum van de aanstelling of de benoeming,
- 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.
- alle andere aanwijzingen die het mogelijk maken met de syndicus in contact te treden.

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

C) VERGOEDING:

Aan de Syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de Syndicus een professionele Syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Verder mogen door de Syndicus in rekening gebracht worden, de telefoon-, papier- en verzendingskosten.

**3) RECHTSPERSOON:**

Indien een rechtspersoon tot Syndicus wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt

met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

2.3.5.6 Ontslag - einde mandaat:

De Algemene Vergadering kan de Syndicus te allen tijde ontslaan. Binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat dient de syndicus 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.

2.3.5.7 Voorlopige Syndicus:

De Algemene Vergadering kan naast de Syndicus, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig Syndicus benoemen voor een welbepaalde duur en voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een Syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van een mede-eigenaar die de Syndicus daartoe in het geding geroepen heeft, naast de Syndicus een voorlopig Syndicus aanstellen.

2.3.5.8 Raad van mede-eigendom en Commissaris:

**1) RAAD VAN MEDE-EIGENDOM:**

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

De Raad van mede-eigendom kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De Algemene Vergadering benoemt de leden van deze Raad van mede-eigendom met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Enkel de mede-eigenaars van deze residentie, doch niet de Syndicus ervan, kunnen deel uitmaken van deze Raad van mede-eigendom.

Tenzij de Algemene Vergadering anderszins besluit met een meerderheid van de drie/vierden van alle aanwezige of

vertegenwoordigde stemmen, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

a) Samenstelling:

- de Raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit drie Raadsleden, met name: één voorzitter en twee bijzitters.

b) Mandaat:

- het mandaat van de Raadsleden zal in geen geval drie maatschappelijke jaren te boven gaan;

- het mandaat van de Raadsleden zal onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving; zodat hun mandaat te allen tijde ad nutum beëindigd kan worden;

- de Raadsleden zullen zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de Algemene Vergadering;

- het mandaat van de Raadsleden zal onbezoldigd worden uitgeoefend.

c) Aansprakelijkheid:

- de Raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

d) Vergadering:

- de Raad van mede-eigendom vergadert op schriftelijke uitnodiging van haar voorzitter, over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat; over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen;

- de Raad van mede-eigendom vergadert op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de uitnodiging aangewezen locatie;

- de uitnodiging tot vergaderen, die de datum, het uur, de locatie en het agenda van de vergadering omvat, mag door de voorzitter aan de bijzitters verstuurd worden, bij post, per fax of per e-mail, minstens vijf dagen voor de voorziene datum;

- de Raadsleden mogen zich op de vergadering van de Raad van mede-eigendom slechts laten vertegenwoordigen voor een in het bijzonder aangewezen taak en voor een in het bijzonder beperkte termijn;

- de Raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen wanneer de meerderheid van haar Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd is;

- de Raad van mede-eigendom zal beslissingen nemen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden;

- in geval van staking van stemmen zal de stem van haar voorzitter doorslaggevend zijn;

- de Raad van mede-eigendom zal notulen opmaken van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden.

e) Relatie tot de Syndicus:

- de Raad van mede-eigendom mag van de Syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

f) Relatie tot de Algemene Vergadering:

- de Raadsleden mogen elke Algemene Vergadering bijwonen, en zij mogen hierop het woord nemen;

- de Raad van mede-eigendom zal de notulen van haar beslissingen



voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering;  
- indien een Raad van mede-eigendom werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de Syndicus.

**2) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN:**

De Algemene Vergadering dient een Commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze Commissaris van de rekeningen heeft tot taak de Syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De Algemene Vergadering benoemt een Commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De Commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

a) Aantal:

- er zal slechts één Commissaris worden benoemd; indien een rechtspersoon tot Commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

b) Mandaat:

- de Commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar;  
- het mandaat van de Commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen;  
- de Commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de Algemene Vergadering;  
- het mandaat van de Commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

c) Aansprakelijkheid:

- de Commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-Eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

d) Vertegenwoordiging:

- de benoemde Commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

e) Relatie tot de Syndicus:

- de Commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-Eigenaars;  
- de Commissaris mag van de Syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht;  
- de Commissaris mag van de Syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

f) Relatie tot de Algemene Vergadering:

- de Commissaris mag elke Algemene Vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen;  
- de Commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de Syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem

al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstreckte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;  
- indien de functie van Commissaris werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de Syndicus.

### **3 OVERGANGSBEPALINGEN:**

#### **3.1 Eerste Boekjaar:**

Het eerste boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt vanaf het moment waarop de Vereniging van Mede-Eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot (ééne)n)dertig december van het eropvolgend jaar.

#### **3.2 Eerste Algemene Vergadering:**

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de bouwpromotor in deze nadat de gemene delen voorlopig werden opgeleverd, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen.

### **4 DIVERSE BEPALINGEN**

#### **4.1 Verkoopsvoorwaarden**

De verschijner in deze overhandigt ons de verkoopsvoorwaarden waaraan de verkoop van elk der appartementen door de verschijner in deze zal onderworpen worden. Deze verkoopsvoorwaarden worden aan onderhavige basisakte gehecht na 'ne varietur' ondertekend te zijn door de verschijner en ons, Notaris om samen met onderhavige akte geregistreerd doch niet overgeschreven te worden.

#### **4.2 Voorbehoud van muurgemeenschappen**

De verschijner behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en ander afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen te laten overgaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de verschijner niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen. Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking gratis worden verleend.

#### **4.3 Onderhoudscontracten**

Het beheer/syndicus wordt gewezen op de noodzaak na de waarborgperiode, en één jaar na de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen onderhoudscontracten of beurten af te sluiten omtrent :

- de liftinstallatie ;
- regenafvoeren, roosters en dakgoten, ook aan de privatieve terrassen ;
- reinigen der schouwen
- nazicht van alle voegwerken in het bijzonder rond de ramen en terrassen

- nazicht der daken, onder meer beletten mosvorming op hellende daken en blaasvorming op platte daken.  
Deze opgave is opsommend maar niet beperkend.  
Ingeval deze onderhoudscontracten niet stipt nageleefd worden, zal de verschijner alle voorbehoud kunnen invoeren in verband met zijn tienjaarlijkse aansprakelijkheid.

#### **4.4 Nutsvoorzieningen**

Hieromtrent behoudt de verschijner zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven, door het feit van de ondertekening van hun aankoopakte, onherroepelijk volmacht aan de verschijner om :

- a. alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten ;
- b. met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van verkoop, opstal, erfpacht of huur, of andere juridische constructies, met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht.

De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben tevens een recht van doorgang over de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Dit alles zonder afbreuk te doen aan de rechten van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

**4.5** De promotor komt tussen voor zijn aandeel in de onverkochte privatieve woonkavels voor de betaling van de premies van de collectieve brandverzekering. Daarnaast komt de promotor enkel tussen voor een jaarlijks forfaitair bedrag van vijfentwintig Euro per niet verkocht woonkavel voor alle andere algemene kosten zoals water, elektriciteit, lift , ...

4.6. Totdat de gebouwen werkelijk de zetel van de vereniging van mede-eigenaars kunnen bevatten, zal de zetel van de vereniging zich bevinden te Wevelgem, Menenstraat 39/001.

4.7. Teneinde de gebouwen voldoende te drogen om een snelle bewoning of eindafwerking toe te laten bij de oplevering, zal ongeveer drie maanden voor de ingebruikname de voorverwarming in werking gesteld worden. De volledige kostprijs van het verbruikte gas zal ten laste gelegd worden van de gemeenschap.

4.8. Zolang het volledig project niet is afgewerkt, zal de algemene plenaire vergadering geldig samengesteld zijn uit de mede-eigenaars van de reeds uitgevoerde loten.

#### **4.9 volmacht tot verkoop**

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende privatieven, hoger beschreven, stellen de verschijners, hierna samen genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd "lasthebber", te weten :

-Mevrouw DERUMEAUX Jolien Katrien Erike, wonende te Wevelgem, Papestraat 4;

-Mevrouw KESTELOOT Leslie Jeannine Laurette, wonende te 8940 Wervik, Onafhankelijkheidsstraat

Wie zij gelasten om voor en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de kooprijzen, 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 uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

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

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

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, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

## **5 SLOT:**

### **5.1 Kosten:**

De kosten voor het opstellen van de statuten van deze residentie zijn ten laste van de verschijner.

Deze kunnen door de verschijner in de respectievelijke verkoopsovereenkomsten aan de diverse verkrijgers worden doorgerekend.

### **5.2 Keuze van woonplaats:**

A) Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, 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 zijn privaatieve kavel in de huidige residentie.

B) Tot uitvoering dezer kiest de verschijner woonst in diens voormelde woonplaats.

### **5.3 Bevestiging van identiteit:**

Ondergetekende notaris bevestigt:

a) conform de HypotheekWet: dat de juistheid van de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen - natuurlijke personen - door hem gewaarmerkt werd op zicht van: hetzij een uittreksel uit de registers van de Burgerlijke Stand, hetzij een trouwboekje, hetzij een document waarop het rijksregisternummer wordt vermeld. In dit laatste geval werd met de uitdrukkelijke instemming van de betrokken partij dit rijksregisternummer in de onderhavige akte vermeld.

b) conform de Organieke Wet Notariaat: dat de identiteit van de verschijner hetzij hem bekend is, hetzij hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen;

### **5.4 Tegenstrijdigheid van belangen - Onevenwichtige bedingen:**

De verschijner erkent dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De verschijner heeft hierop verklaard dat zich hier volgens hem geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De verschijner bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

### **RECHT OP GESCHRIFT**

De werkende notaris bevestigt ontvangst van betaling van het recht op geschrift voor een bedrag van vijftig euro (50,00 €), waarvan kwijting, welk recht wordt betaald op aangifte van de notaris.

**W A A R V A N A K T E,**

Verleden te zwevegem op datum zoals boven vermeld.

Na de toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte hetgeen de verschijners bevestigen, hebben alle verschijners deze akte, getekend met mij notaris.

*(volgen de handtekeningen)*

**Registratierelaas**

Akte van notaris Michael MULLIE te Sint-Denijs van 04-11-2015, repertorium 7610

Blad(en): 68 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor IEPER-AA op 04 november 2015 (04-11-2015)

Register 05 Boek 000 Blad 000 Vak 10918

Ontvangen registratierechten: Vijftig euro (€ 50,00)

Stipad referentie: 1156042

De Ontvanger

**Registratierelaas**

Annex.-7610-IEPER\_AA

Bijlage aan akte van notaris Michael MULLIE te Sint-Denijs van 04-11-2015, repertorium 7610

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

Geregistreerd op het registratiekantoor IEPER-AA op 23 november 2015 (23-11-2015)

Register 06 Boek 000 Blad 100 Vak 3039

Ontvangen registratierechten: Honderd euro duplicato (€ 100,00)

De Ontvanger

**Registratierelaas**

Annex.-7610-IEPER\_AA

Bijlage aan akte van notaris Michael MULLIE te Sint-Denijs van 04-11-2015, repertorium 7610

Blad(en): 3 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor IEPER-AA op 23 november 2015 (23-11-2015)

Register 05 Boek 000 Blad 000 Vak 10918

Ontvangen registratierechten: Honderd euro. (€ 100,00)

De Ontvanger

**Registratierelaas**

Annex.-7610-IEPER\_AA

Bijlage aan akte van notaris Michael MULLIE te Sint-Denijs van 04-11-2015, repertorium 7610

Blad(en): 17 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor IEPER-AA op 23 november 2015 (23-11-2015)

Register 06 Boek 000 Blad 100 Vak 3039

Ontvangen registratierechten: Honderd euro duplicato (€ 100,00)

De Ontvanger

**Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Michael MULLIE te Sint-Denijs van 04-11-2015, repertorium 7610

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :

HYPOTHEEKKANTOOR IEPER

Zestien november tweeduizend vijftien (16-11-2015)

**Ref. : 63-T-16/11/2015-06620**

Bedrag: duizend tweehonderdachtenzestig euro vijftien cent (€ 1 268,15)


Loon vakken € 6,75

Loon overschrijving enkel € 1.261,40

**Totaal € 1.268,15**

De hypotheekbewaarder

*-VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT-*

<p>Gemeente Staden Provincie West-Vlaanderen</p>  <p>Wonen en Omgeving Marktplaats 2 8840 Staden</p>	<p>Nr dossier gemeente : <b>2015/54</b> <b>GRUP Centrum</b></p> <p>Ref. Nr. AROHM :</p>
	<p><b>Zitting van 16/07/2015</b></p> <p><u>Aanwezig :</u> Voorzitter : Francesco Vanderjeugd Aanwezig : Nikolaas Bourgeois, Bart Vynckier, Marc Bogaert, Geert Moerkerke, Marie-Paule Vancoppenolle, Marnick Hoorelbeke Waarnemend Secretaris : Tine Dochy</p>

**Formulier I**

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Gemeentelijk dossiernummer: **B/2015/54**

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is: 36019-G-2015-65

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **bvba WONINGBOUW VANDEKERCKHOVE (John Vandekerckhove)**, met als adres **Menenstraat 39/0001, 8560 Wevelgem**, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 2/04/2015, werd ontvangen op 2/04/2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21/04/2015.

*Eerste blad*  
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **8840 Oostnieuwkerke (Staden), Dorpsplein(ONK) 7-9-11 (nieuwe huisnummers 7, 9 1/1, 9 1/2, 9 2/1, 9 2/2, 9 3/1, 9 3/2, 11 1/1, 11 1/2, 11 2/1 en 11 2/2)** en met als kadastrale omschrijving **STADEN 2 AFD/OOSTNIEUWKERKE, sectie D, nr(s) 0541W**.

Het betreft een aanvraag tot **bouwen van een appartementsgebouw met 10 woonegelegenheden + handels- en garageruimte op het gelijkvloers**.

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.

Gelet op het advies van 06/05/2015 van de brandweer – zone Midwest (zie bijlage);

Gelet op het advies van 13/05/2015 van Infrax (zie bijlage);

Gelet op het advies van 28/05/2015 van Eandis (zie bijlage);

Gelet op het advies van 29/04/2015 van Telenet (zie bijlage);

Gelet op het advies van 29/04/2015 van Proximus (zie bijlage);

Gelet op het advies van 26/05/2015 van de Watergroep (zie bijlage);





### **Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 13/07/2015. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

**De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:**

- voorwaarden inzake nutsleidingen:

- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 28 mei 2015 van Eandis dienen strikt gevolgd te worden;
- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 29 april 2015 van Telenet (ref. 21008-OD) dienen strikt gevolgd te worden;
- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 29 april 2015 van Proximus (ref. JMS 335447) dienen strikt gevolgd te worden;
- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 26 mei 2015 van De Watergroep (ref. 10/75/514-4352/15-0/1388) dienen strikt gevolgd te worden;
- o de bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en aardgas, inzake < privé bouwprojecten-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen > strikt na te leven. Deze zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.gaselwest.be](http://www.gaselwest.be);

- voorwaarden inzake riolering :

- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 13 mei 2015 van Infrac (ref. D-218229) dienen strikt gevolgd te worden;
- o het te voorziene afvoerstelsel (DWA-RWA) dient gescheiden aangelegd tot aan de rooilijn (de scheidingslijn tussen privé- en openbaar domein). De plaats van aansluiting en wijze waarop wordt bepaald door Infrac, beheerder van de openbare riolering. Inlichtingen dienen vooraf te worden genomen bij Infrac, Noordlaan 9, 8820 Torhout of via [www.infrac.be](http://www.infrac.be);

- **tussen het nieuwe gebouw en het bestaand gebouw, Roeselarestraat 4, dient een passende isolatie (thermisch en akoestisch) geplaatst te worden in functie van het wooncomfort van beide panden. Inzake thermische isolatie dient de geldende reglementering gevolgd te worden;**

- voorwaarden inzake openbaar domein :

- o alle bijkomende werken in het kader van nutsvoorzieningen (o.a. verplaatsen van OV-palen, enz...) of infrastructuurwerken ter hoogte van het openbaar domein, ten gevolge van de bouwwerken zijn te laste van de aanvrager;
- o er moet voldaan worden aan het retributiereglement met betrekking tot het aanleggen en herstellen van voetpaden, opritten en parkeerplaatsen (hervaststelling), goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 2 mei 2013 (dossiennr. 2015/N/31 – retributie: 11.676,80 euro). **Deze retributie moet voldaan worden voor aanvang van de werken;**
- o voor aanvang van de werken moet de aannemer de mooie verharding opbreken. Deze wordt naar de werkplaats van de gemeente Staden gevoerd waar deze tijdelijk wordt gestapeld – kosten ten laste van de aannemer

- manueel opbreken – controle technische dienst
- schade ten laste van de aannemer
- het herplaatsen van de betegeling gebeurt door een aannemer aangesteld door de gemeente Staden

o planning uitvoering van de bouwwerken

- moet minstens 3 maanden voor de aanvang van de werken besproken worden met de stedenbouwkundig ambtenaar en een verantwoordelijke voor het afleveren van de machtigingen

• bezetting openbaar domein

- afsluiten wegen
- plaatsen werfkraan
- rekening houden met de festiviteiten in het centrum van Oostnieuwkerke

#### **Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

**De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.**

#### **Historiek**

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel op de hoek van de Roeselarestraat en Dorpsplein in Oostnieuwkerke. Op het terrein stond het café met feestzaal St-Cecilia. De gebouwen zijn reeds gesloopt in 2003 (sloopvergunning van 3 maart 2003 op naam van Imbock, toenmalige eigenaar van het pand).

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Debeck Invest :

Op 23 december 2005 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 1 handelsruimte en 11 gelijkvloerse parkeerplaatsen.

Op 22 mei 2006 is de vergunning goedgekeurd. De werken zijn niet gestart.

Nadat de bouwheer in falig ging, is het perceel openbaar verkocht aan Woningbouw Vandekerckhove.

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Woningbouw Vandekerckhove :

Op 5 maart 2010 werd een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 1 handelsruimte en 11 gelijkvloerse parkeerplaatsen.

Deze aanvraag werd door het College in zitting van 21 juni 2010 goedgekeurd.

Op 27 juli 2010 werd door omwonenden beroep ingediend tegen de vergunning.

De Bestendige Deputatie verklaarde het beroep in zitting van 28 oktober 2010 ontvankelijk en gegrond. De vergunning werd bijgevolg geweigerd.

De aanvrager, Woningbouw Vandekerckhove bvba, diende op 17 februari 2011 een verzoekschrift tot de vernietiging van de beslissing van de Bestendige Deputatie in bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

Het college van Burgemeester en Schepenen ontving op 15 mei 2014 de beslissing van de Raad voor Vergunningenbetwistingen dd. 6 mei 2014 inzake het verzoek tot vernietiging van de beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 28 oktober 2010.

Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond. De beslissing van de Bestendige Deputatie wordt niet vernietigd.

Voorliggende aanvraag betreft hetzelfde onderwerp, ingediend door Woningbouw Vanderkerckhove, waarbij rekening is gehouden met de bezwaren uit het vorig dossier. In het bijzonder is rekening gehouden met de opmerkingen inzake bezonning en privacy.

#### **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.

Het openbaar onderzoek liep van 30 april 2015 tot 29 mei 2015.

Aantal ontvangen bezwaren : 1

Bezwaar 1, uitgaande van de familie Vandenbulcke, eigenaar van het rechts aanpalend pand, Roeselarestraat 4

Inhoud van het bezwaar :

1. Ter hoogte van de aansluiting met nr. 4 blijft er een 'spie' onbebouwd. Dit geen aanleiding tot bouwtechnische problemen zoals het waterdicht afwerken van de aansluiting tussen nieuw gebouw en bestaand gebouw.  
Er wordt aandacht gevraagd voor voldoende akoestische en thermische isolatie tussen beide gebouwen.  
De vraag stelt zich ook wat er later moet of kan gebeuren met dit stukje 'niemandsland'.
2. Aan de achtergevel van het hoekgebouw met de Roeselarestraat zijn er ramen die frontaal uitkijken op het perceel van nr. 4. Het zicht van de eerste verdieping wordt beperkt door de scheidingsmuur. Op de tweede verdieping is er geen afscherming.
3. Op de perceelgrens wordt er een scheidingsmuur opgetrokken van 4,93m hoog. Gezien de lengte en de hoogte wordt gevraagd om deze aan de kant van nr. 4 af te werken met een gevelsteen met lichte kleur, in overleg met de eigenaar van nr. 4.
4. In de linker zijgevel van het deel langs het Dorpsplein zijn er ramen voorzien. Gezien deze zijgevel op de perceelgrens staat zijn deze ramen niet in overeenstemming met de regels inzake lichten en zichten.  
Bijkomend wordt opgemerkt dat er gewerkt wordt met een dakoversteek die over het aangrenzend perceel komt.

Evaluatie van het bezwaar :

1. Het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer om een waterdichte aansluiting te realiseren tussen de bestaande woning en het nieuw gebouw.  
Daarbij dient de nodige aandacht gegeven te worden aan een afdoende isolatie tussen beide gebouwen. Gelet op de wetgeving inzake energieprestatie bij nieuwe gebouwen is een isolatie tussen twee gebouwen sowieso verplicht.  
Betreffende de 'spie' of het stukje 'niemandsland' zou het logisch zijn dat dit restperceel bij een eventueel bouwproject op het aanpalend perceel ingenomen wordt. Op deze wijze wordt dit stukje 'niemandsland' nuttig gebruikt en kan er gewerkt worden met rechte muren.
2. De ramen van het hoekpand die frontaal uitkijken op het aanpalende perceel betreft de ramen van de badkamer op eerste en tweede verdieping. Op de geveltekeningen wordt vermeld dat deze ramen voorzien worden van gesableerd glas zodat er enkel licht genomen wordt en geen zicht. Het is aangewezen dat dit verduidelijkt wordt op alle plannen.  
Op de geveltekeningen is er ook een raam ter hoogte van de traphal. Dit raam komt niet voor op de plan van de tweede verdieping. Vermoedelijk is dit een fout in de geveltekening. De geveltekening dient aangepast te worden.
3. Gelet op de hoogte en de lengte van de scheidingsmuur is het aangewezen dat deze afgewerkt wordt met een lichte kleur.
4. De zijgevel dient aangepast te worden zodat deze in overeenstemming is met geldende wetgeving inzake lichten en zichten. Er mogen geen constructies boven het aangrenzend perceel komen. De dakoversteek dient aldus verwijderd te worden.

Besluit : het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van het bezwaar heeft de bouwheer de plannen als volgt aangepast :

- Op de grondplannen wordt duidelijk vermeld dat de ramen van de badkamers voorzien worden van gesableerd glas.
- Het raam van de traphal op de tweede verdieping is verwijderd van de geveltekeningen.
- De linker zijgevel is aangepast :
  - o Het raam is verwijderd en vervangen door een dakvlakraam (type velux)
  - o De dakoversteek is verwijderd zodat er geen overhangende delen meer zijn over het aanpalend perceel

De bouwheer heeft een document opgesteld en ondertekend waarbij verklaard wordt dat de 'spie' tussen het nieuwe gebouw en het gebouw Roeselarestraat 4 kosteloos zal worden afgestaan aan de eigenaars van nr. 4 in functie van een verbouwing of nieuwbouw op het aanpalende perceel.  
De bouwheer verklaart eveneens dat hij zal instaan voor het waterdicht afwerken van de 'spie'.

#### **Externe adviezen**

Er is advies gevraagd aan volgende externe instanties :

- Brandweer – zone Midwest, advies van 6 mei 2015: gunstig
- Infrax, advies van 13 mei 2015: voorwaardelijk gunstig
- Eandis, advies van 28 mei 2015: voorwaardelijk gunstig
- Telenet, advies van 29 april 2015: voorwaardelijk gunstig
- Proximus, advies van 29 april 2015: voorwaardelijk gunstig
- De Watergroep, advies van 26 mei 2015: voorwaardelijk gunstig

#### **Advies van de GECORO**

De aanvraag is niet voor advies overgemaakt aan de gecoro.

#### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

#### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG EN UITVOERINGSPLANNEN**

##### Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplan + verkaveling

- gewestplan : -
- BPA : -
- RUP : GRUP Centrum, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 16 juni 2005, meer bepaald in zone 1: woonzone – deelzone 1.1: rooilijn in centrumgebied met mogelijkheid van stapelbouw op deze rooilijn
- Verkaveling : -
- Rooilijnplan : -
- Onteigeningsplan: -

##### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrum'. Er is geen ander bestemmingsplan van toepassing. Er is geen verkaveling. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het GRUP Centrum.

##### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Centrum, meer bepaald in zone 1: woonzone – deelzone 1.1: rooilijn in centrumgebied met mogelijkheid van stapelbouw op deze rooilijn.

##### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

#### **VERORDENINGEN**

Gewestelijke verordeningen :

- gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten : het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterput van 10.000 liter. Het water wordt hergebruikt. De overloop is aangesloten op een bufferput van 15.000 liter met vertraagde afvoer. Hiermee voldoet de aanvraag aan de verordening.
- gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid : uit de checklijst, toegevoegd bij de aanvraag, blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening

Provinciale verordeningen :

- ///

Gemeentelijke verordeningen :

- ///

#### **ANDERE ZONERINGSGEGEVENS**

- gescheiden riolering is verplicht : het gebouw is voorzien van een gescheiden riolering.
- waterzuivering : het gebouw kan aangesloten worden op een openbare riolering die voorzien is van een collectieve waterzuivering.

Derde  
blad

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd terrein, gelegen op de hoek van de Roeselarestraat en het Dorpsplein, in de kern van Oostnieuwkerke, achter de kerk.

Op het terrein stond vroeger een café met feestzaal die reeds in 2003 gesloopt is.

De aanvraag omvat het oprichten van een meergezinswoning met handelsgelijklvloers, 10 appartementen en 11 parkeerplaatsen.

Kenmerken van het gebouw :

- inplanting tegen de rooilijn van zowel de Roeselarestraat als het Dorpsplein
- er aangebouwd tot tegen de woning in de Roeselarestraat
- aan de zijde Dorpsplein wordt gebouw tot tegen de zijkavelgrens
- het gelijkvloers wordt volledig bebouwd
- op de verdieping is de bouwdiepte vanaf de Roeselarestraat 9,7m – vanaf het Dorpsplein 9m en komt de achtergevel tot op 3m van de aanpalende tuin
- het gebouw omvat
  - o een deel met drie bouwlagen en een dakverdieping op de hoek van de Roeselarestraat en Dorpsplein, kroonlijsthoogte van 9,32m en nokhoogte van 13,15m
  - o een deel met twee bouwlagen en dakverdieping langs het Dorpsplein, kroonlijsthoogte van 7,2m en nokhoogte van 10,35m
- de gevels worden afgewerkt met een grijze gevelsteen, met accent op de hoek in een witte sierpleister
- het dak wordt afgewerkt met zwarte pannen

De bouwheer beschikt ook over 5 bestaande parkeerplaatsen in een ander reeds gerealiseerd bouwproject in de onmiddellijke omgeving.

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning in de kern van Oostnieuwkerke. Het project past in de doelstelling van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan en past in de ruimtelijke visie van het ruimtelijke uitvoeringsplan 'Centrum' om via verdichting (meergezinswoningen) het aantal woonegelegenheden in de kern te verhogen.

Profiel en inplanting zijn in overeenstemming met het uitvoeringsplan.

In het ontwerp is rekening gehouden met de ruimtelijke aspecten van de omgeving en met de ruimtelijke impact ten aanzien van de straat en aangrenzende woningen. Het profiel is afgestemd om de aangrenzende bebouwing.

Bij de positionering van de ramen is rekening gehouden met de privacy van de aangrenzende tuinen. Zo zijn er aan de achterzijde geen terrassen voorzien. Aan de achterzijde zijn er enkel slaapkamers en badkamers voorzien.

Om de schaduwwerken te beperken tot een aanvaardbaar niveau is het deel aan de kant van het Dorpsplein beperkt tot twee bouwlagen in plaats van drie bouwlagen met dakverdieping. Uit de schaduwstudie, toegevoegd bij de aanvraag, blijkt duidelijk dat de schaduwwerking hierdoor beperkt blijft. Gelet op voorgaande elementen blijft de woonkwaliteit van de aangrenzende woningen gewaarborgd.

Het gebouw heeft een strak en eerder eigentijdse architectuur met enkele kenmerken die refereren naar het straatbeeld zoals de afwerking in een gevelsteen en het zadeldak. Er is gezocht naar een architectuur die passend is in het straatbeeld en een meerwaarde is voor het dorpsplein.

De te verwachten parkeerdruk wordt opgevangen binnen het project zelf en door de beschikbare garages in de onmiddellijke omgeving. In totaal zijn er 16 parkeerplaatsen beschikbaar voor 16 appartementen.

Met de gewijzigde plannen wordt er tegemoet gekomen aan de opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek (zie hoger). Het betreft kleine ingrepen die geen invloed hebben op het algemeen voorkomen van het gebouw.

Het appartementsgebouw omvat 10 volwaardige appartementen met telkens twee slaapkamers. Elk appartement heeft leefruimtes die voldoende ruim zijn met voldoende rechtstreekse lichtinval.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

#### **Watertoets**

- ten aanzien van de oorspronkelijke toestand is er geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte
- de aanvraag is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied
- het gebouw wordt voorzien van een gescheiden riolering
- bij het gebouw wordt een regenwaterput van 10.000 liter zodat het water kan hergebruikt worden
- het overtollige hemelwater wordt opgevangen in een buffertank van 15.000 liter met vertraagde afvoer
- het gebouw kan aangesloten worden op een openbare riolering die voorzien is van een collectieve zuivering
- er is enkel lozing van huishoudelijk afvalwater te verwachten
- gelet op voorgaande elementen kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de watertoets **positief** is

#### **Screening milieu-effecten**

Na toetsing aan de criteria van bijlage II en III van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, kan worden aangenomen dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Er moet aldus geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld.

#### **Natuurtoets**

De aanvraag geeft geen aanleiding tot bijkomende voorwaarden of passende maatregelen in functie van de natuurtoets.

#### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

Niet van toepassing

*Surde  
blad*

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16/07/2015 HET VOLGENDE:**

**Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is**

- het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.
- De bijzondere voorwaarden welke met onderhavige beslissing één geheel vormen strikt na te leven.
- De voorwaarden van het GRUP Centrum strikt na te leven.

#### **De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:**

- voorwaarden inzake nutsleidingen:

- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 28 mei 2015 van Eandis dienen strikt gevolgd te worden;
- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 29 april 2015 van Telenet (ref. 21008-OD) dienen strikt gevolgd te worden;
- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 29 april 2015 van Proximus (ref. JMS 335447) dienen strikt gevolgd te worden;
- o de voorwaarden opgenomen in het advies van 26 mei 2015 van De Watergroep (ref. 10/75/514-4352/15-0/1388) dienen strikt gevolgd te worden;

o de bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en aardgas, inzake < privé bouwprojecten- verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen > strikt na te leven. Deze zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.gaselwest.be](http://www.gaselwest.be);

- voorwaarden inzake riolering :

o de voorwaarden opgenomen in het advies van 13 mei 2015 van Infrac (ref. D-218229) dienen strikt gevolgd te worden;

o het te voorziene afvoerstelsel (DWA-RWA) dient gescheiden aangelegd tot aan de rooilijn (de scheidingslijn tussen privé- en openbaar domein). De plaats van aansluiting en wijze waarop wordt bepaald door Infrac, beheerder van de openbare riolering. Inlichtingen dienen vooraf te worden genomen bij Infrac, Noordlaan 9, 8820 Torhout of via [www.infrac.be](http://www.infrac.be);

- **tussen het nieuwe gebouw en het bestaand gebouw, Roeselarestraat 4, dient een passende isolatie (thermisch en akoestisch) geplaatst te worden in functie van het wooncomfort van beide panden. Inzake thermische isolatie dient de geldende reglementering gevolgd te worden;**

- voorwaarden inzake openbaar domein :

o alle bijkomende werken in het kader van nutsvoorzieningen (o.a. verplaatsen van OV-palen, enz...) of infrastructuurwerken ter hoogte van het openbaar domein, ten gevolge van de bouwwerken zijn te laste van de aanvrager;

o er moet voldaan worden aan het retributiereglement met betrekking tot het aanleggen en herstellen van voetpaden, opritten en parkeerplaatsen (hervaststelling), goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 2 mei 2013 (dossiernr. 2015/N/31 – retributie: 11.676,80 euro). **Deze retributie moet voldaan worden voor aanvang van de werken;**

o voor aanvang van de werken moet de aannemer de mooie verharding opbreken. Deze wordt naar de werkplaats van de gemeente Staden gevoerd waar deze tijdelijk wordt gestapeld – kosten ten laste van de aannemer

- manueel opbreken – controle technische dienst
- schade ten laste van de aannemer
- het herplaatsen van de betegeling gebeurt door een aannemer aangesteld door de gemeente Staden

o planning uitvoering van de bouwwerken

- moet minstens 3 maanden voor de aanvang van de werken besproken worden met de stedenbouwkundig ambtenaar en een verantwoordelijke voor het afleveren van de machtigingen

- bezetting openbaar domein
- afsluiten wegen
- plaatsen werfkraan
- rekening houden met de festiviteiten in het centrum van Oostnieuwkerke

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

### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

**Art. 4.7.19. §1.** Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

**§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.**

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

**§3.** Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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 (091-0131312-03 - bij Europese overschrijvingen: IBAN: BE21 0910 1313 1203, BIC : GKCCBEBB).

*Uijde  
Stad*



§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 beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

**Art. 2.** De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

## Verval van de vergunning

**Art. 4.6.2.** §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

## Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college

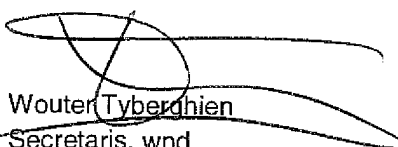


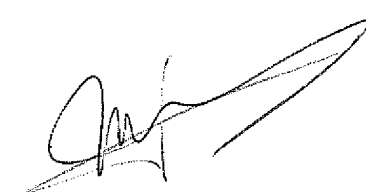
Tine Dochy  
(Get.) Gemeentesecretaris, wnd.

Francesco Vanderjeugd  
(Get.) Burgemeester

Voor eensluidend afschrift,  
Staden, de 30/07/2015



  
Wouter Tyberghien  
Secretaris, wnd

  
Geert Moerkerke  
Voor de Burgemeester,  
De afgevaardigde Schepenen

## ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

### RESIDENTIE "DELVAUX"

Te Staden (Oostnieuwkerke), Dorpsplein 7-9-11

#### 1. UITVOERINGSTERMIJN

Het privatief moet ter beschikking van de koper gesteld worden binnen de voorziene termijnen.

Met ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkochte privatief voldoende afgewerkt is om overeenkomstig zijn bestemming te kunnen worden gebruikt.

De overeengekomen afwerkingstermijn is gebaseerd op een normale en vlotte uitvoering der werken volgens de opgemaakte plannen.

Derhalve wordt deze termijn van rechtswege verlengd in volgende gevallen :

1. Wanneer de koper bijkomende of veranderingswerken aan zijn privatieven verlangt ;

2. Bij laattijdige keuze van de afwerkingsmaterialen door de koper ;

3. Bij vertraging opgelopen door overmacht, waarmee alle factoren worden bedoeld, die zich voordoen buiten de wil van de verkoper om, zoals : staking, oorlog, publieke of sociale onrusten, vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, werkonderbrekingen die algemeen opgelegd worden, regen - en vorstperiodes.

Deze opsomming is niet limitatief.

In elk van deze gevallen wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de verloren werkdagen, vermeerderd met een minimum van vijf dagen wegens desorganisatie van de werf.

#### 2. SCHADEVERGOEDING WEGENS LAATTIJDIGHEID DER WERKEN

Bij niet-verantwoorde vertraging, te wijten aan de verkoper en waardoor het gebruik van het privatief volgens zijn bestemming onmogelijk wordt, zal de verkoper na rechtelijke ingebrekestelling een vertragingsvergoeding verschuldigd zijn die overeenkomt met een intrest, berekend a rato vier ten honderd per jaar op de nettoverkoopprijs (exclusief aankoopkosten, BTW, en herzieningen) en dit te rekenen vanaf de datum van het exploit en met uitsluiting van elke andere schadevergoeding.

Volgende gevallen worden uitdrukkelijk aanzien als verzaking aan ieder recht op schadevergoeding wegens laattijdigheid.

1. de inbezitneming van de verkochte goederen door de koper.

2. de weigering van de koper binnen de contractuele termijnen vanaf het verzoek van de verkoper tot de oplevering over te gaan.

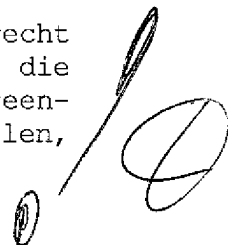
3. de ongegronde laattijdige betalingen van de verkoopprijs.

Laattijdige betalingen brengen in ieder geval een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn der werken teweeg.

#### 3. PLANNEN EN MATERIALEN

Zowel de verkoper als de architect hebben het recht eenzijdig aan de plannen alle wijzigingen aan te brengen, die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen,

*Levende  
Blad*



hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

Wanneer deze wijzigingen vijf ten honderd van het geheel der waarde of van de afmeting in min of meer niet overschrijden, geven zij geen aanleiding tot verrekening.

Deze veranderingen zullen steeds geschieden op verslag van de architect, en zullen ter kennis van de belanghebbende kopers gebracht worden, hetzij persoonlijk, hetzij op de eerstkomende algemene vergadering.

Om analoge redenen en onder dezelfde voorwaarden kunnen de voorziene materialen noodzakelijk vervangen worden op grond van economische situaties, zoals verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen verenigbaar met de normale gang der werken, minderwaarde in de kwaliteit, en dergelijke meer.

#### 4. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

Onder geen beding kan een koper wijzigingswerken aan gemeenschappelijke delen vragen. Aanvragen tot wijzigingen aan zijn privatief moet de koper schriftelijk ter kennis van de verkoper brengen, die alleen bevoegd is om erover te beslissen.

De verkoper brengt zijn eventueel akkoord schriftelijk ter kennis van de aanvrager.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen is, gelden volgende beginselen :

1. het opmaken van plannen voor de veranderingen gebeurt voor rekening van de koper.

2. alleen de verkoper is bevoegd om de wijzigingen uit te voeren of te laten uitvoeren.

3. de geraamde kostprijs voor meerwerken is eisbaar vóór de uitvoering der wijzigingswerken.

4. de werken in min worden verrekend bij de voorlopige oplevering.

#### 5. BETALINGEN

Alle eisbare bedragen zijn betaalbaar tien dagen na factuurdatum.

Na verloop van deze termijn loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een moratoire intrest van één frank ter honderd per maand op het verschuldigd saldo en tot de volledige betaling.

Om ontvankelijk te zijn moeten redenen tot nietbetaling binnen de acht dagen na ontvangst van de faktuur per aangetekend schrijven ter kennis van de verkoper gebracht zijn.

Kleine gebreken zijn geen beletsel tot opeisbaarheid der schijven.

#### 6. VERVREEMDING - HYPOTHEEKSTELLING

Tenzij met schriftelijk akkoord mag de koper zijn eigendom niet vervreemden of met een hypotheek bezwaren vóór de volledige betaling.

Wenst de koper zijn eigendom in hypotheek te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom, dan zal de verkoper enkel zijn akkoord geven op voorwaarde dat de geldschieter zich ertoe verplicht de gelden rechtstreeks aan de verkoper uit te betalen en dat het bedrag voldoende is om het saldo van de verkoopprijs te dekken vermeerderd met de kosten der meerwerken.

De hypotheekaanvraag vermeldt het bedrag van de lening en de wijze van uitbetaling van het geleende geld.

Tenzij anders is overeengekomen zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving. Bij ontslag van de inschrijving behoudt de verkoper steeds het recht voor tot vordering van de conventionele inschrijving.

In elk geval zijn de kosten van de inschrijving en doorhaling lastens de koper.

Deze bepalingen zijn essentieel en vormen een voorwaarde sine qua non voor deze verkoping. Niet eerbiediging is een grond tot koopvernietiging.

#### 7. OPLEVERING - AANVAARDING

Overeenkomstig de Wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, gewijzigd door de Wet van drie mei negentienhonderd drieennegentig, en de Koninklijke Besluiten tot uitvoering, zal de oplevering als volgt gebeuren :

##### a. Voorlopige oplevering

Wanneer de privaatieve gedeelten van het verkocht goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan, die dan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Voor de oplevering zal de verkoper de koper uitnodigen om tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd zijn conform met de plannen en de beschrijving der materialen.

Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal in twee exemplaren, ingevuld en ondertekend door beide partijen, opgemaakt worden en zal gelden als bewijs van de genoemde oplevering.

Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

Na ondertekening van het proces-verbaal worden de sleutels aan de koper overhandigd, op voorwaarde dat de koopprijs (inclusief herzieningen en meerwerken) integraal betaald is. Niet afgewerkte kleine werken en vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn hersteld kunnen worden, kunnen niet ingeroepen worden als voorwendsel voor inhoudingen op de prijs.

De partijen zijn ermee akkoord dat de voorlopige oplevering :

- goedkeuring inhoudt vanwege de koper van de afgeleverde werken en ieder verhaal voor zichtbare gebreken uitsluit, op voorwaarde evenwel dat de staat der werken tijdens de waarborgtermijn niet verslecht.
- de vertrekdatum is voor de tienjarige verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper wordt geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te aanvaarden in volgende gevallen :

- a. indien hij het verzoek tot oplevering zonder gevolg laat zonder gegronde reden tot weigering aangetekend ter kennis van de vennootschap-verkoopster te brengen binnen de vijf dagen na het schrijven van de verkoper.

Achtste  
blad

- b. het betrekken of gebruiken van het goed voor de oplevering.
- c. het uitvoeren van voltooiingwerken voor de oplevering (schilderen, behangen, plaatsen van meubels, ...)
- d. indien de koper binnen de vijftien dagen na de aanmaning, die de verkoper bij deurwaardersexploot betekend heeft, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot om tot de oplevering over te gaan.

De koper zal de kosten van dit exploot dragen.

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van de voorzitter en de syndicus van de gemeenschap die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de mede-eigenaars en zal dezelfde rechtsgevolgen hebben als de voorlopige oplevering van de privatieven.

#### b. Definitieve oplevering

Wanneer de werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering, zal volgens dezelfde procedure de definitieve oplevering der privatieven geschieden, voor zover de gemene delen definitief opgeleverd werden.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren zal minstens één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure gebeuren.

Voor zover als nodig geeft iedere koper reeds van nu volmacht aan de voorzitter en de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering der gemene delen.

#### 8. INBEZITNEMING

De koper ontzegt zich het recht bezit te nemen van zijn privaatief voor de algehele betaling van de koopsom.

Wordt aanzien als inbezitneming of vraag daartoe, het vragen of opnemen van de sleutels, het ter plaatse aanbrengen van meubels, het uitvoeren van versierings- of binnenschilderwerken. De verkoper van zijn kant heeft het recht de werken stop te zetten voor de privaatieve gedeelten van de koper die niet stipt tot betaling overgaat.

Indien het appartement betrokken wordt zonder betaling van de volledige prijs, zal dit saldo van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met tien frank ten honderd en zal de toevoer van verwarming, water en gas afgesneden worden zonder verhaal of schadeloosstelling van de koper of huurder.

#### 9. PRIJS

Behalve de aankoopprijs zal de koper moeten betalen en dragen:

1. de kosten van de notariële akte, van de basisakte met reglement van mede-eigendom; registratierechten en de BTW, de onroerende voorheffing en alle reeds bestaande taksen en belastingen of diegene die op de verkochte goederen zullen gelegd worden, en alle andere, gemeentelijke en provinciale taksen;
2. De kost voor het opmaken van het postinterventiedossier en van de EPB-aangifte

3. de aansluitingskosten op elektriciteit, gas en water voor het gebouw, alsook de plaatsings- en aansluitingskosten van de verschillende gemeenschappelijke meters, de aansluitingskosten op de riolering; (de voorlopige aansluiting en het verbruik op de werf van water, elektriciteit en telefoon vallen ten laste van de verkoper);
4. de plaatsings- en aansluitingskosten der privé water-, elektriciteits- en gasmeters;
5. de aansluitings- en abonnementskosten voor de teledistributie (of eventueel van de installatie voor collectieve TV/HV-antennes die door de mede-eigendom geplaatst worden);
6. zijn aandeel in de eerste gemene lasten en deze van eerste plaatsing, die in een algemeen reglement van mede-eigendom aangaande privatieven bepaald zijn.
7. Alle meerwerken door de koper besteld evenals het ereloon van de architect naar aanleiding van deze meerwerken.
8. De voorverwarming tot de voorlopige oplevering
- Door het enkel feit van hun verkrijging geven de kopers onherroepelijk volmacht aan de bouwpromotor, om in hun naam en voor hun rekening, alle voorwaarden te bedingen voor de oprichting van het gebouw en voor zijn aansluiting op de rioleringen, water, elektriciteit, telefoon en desgevallend voor het afsluiten van een erfpacht van negenennegentig jaar of van een ander recht van gebruik met toegang voor de plaats bestemd om er de transformator van elektrische stroom in onder te brengen, en voor het sluiten van alle overeenkomsten die het gebruik van deze transformator voor het gebouw of voor de gebouwen in de buurt regelen, voor het vervullen van alle formaliteiten voor het onderzoek de commodo et incommodo, dat noodzakelijk is wegens het plaatsen van elektrische motoren die in het gebouw gebruikt worden, enzomeer, ...
- De verkoper behoudt zich het recht voor om met de kopers naar goeddunken alle afwijkingen van de bepalingen van deze overeenkomst te bedingen.
- Deze afwijkingen mogen slechts aan de verkoper tegenstelbaar worden, indien zij uitdrukkelijk in de verkoopovereenkomst en/of verkoopakte bepaald zijn.

#### 10. BEVOEGDE RECHTSMACHT

Alle geschillen op grond van deze overeenkomst of naar aanleiding ervan kunnen enkel beslecht worden door de Kamer van Arbitrage en Bemiddeling (info@arbitrage-mediation.be - www.arbitrage-mediation.be), in overeenstemming met haar reglement.

*Regende blad*

# VERDELING DUIZENDSTEN

01/10/2015

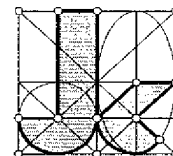
## RESIDENTIE

Gelegen :

DOPSPLEIN 7-9-11  
8840 STADEN - OOSTNIEUWERKE

Architect :

ARCHITECTENBURO JOHAN KETELE BVBA  
Minister Liebaertlaan 21  
8500 Kortrijk



oppervlaktes gemeten tot midden van deelmuren, incl. buitenmuren , excl. terrassen.

APPARTEMENTSGEBOUW		1.000sten oppervlakte		correctie	Reden voor de correctie	1.000sten na correctie
Naam op plan	huisnummer					
<b>GELIJKVLOERS</b>						
Autostandplaats 1	-	19	m2	14		14
Autostandplaats 2	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 3	-	13	m3	9		9
Autostandplaats 4	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 5	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 6	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 7	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 8	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 9	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 10	-	13	m2	9		9
Autostandplaats 11	-	13	m2	9		9
Handelsruimte	7	156	m2	112		112
<b>VERDIEPING 1</b>						
Appartement A.1	9 bus 1/1	148	m2	106	+ 3 hoekligging appartement	109
Appartement B.1	9 bus 1/2	94	m2	68		68
Appartement C.1	11 bus 1/1	91	m2	65		65
Appartement D.1	11 bus 1/2	95	m2	68		68
<b>VERDIEPING 2</b>						
Appartement A.2	9 bus 2/1	148	m2	106	+ 3 hoekligging appartement	109
Appartement B.2	9 bus 2/2	94	m2	68		68
Appartement C.2	11 bus 2/1	91	m2	65		65
Appartement D.2	11 bus 2/2	92	m2	66		66
<b>VERDIEPING 3</b>						
Appartement A.3	9 bus 3/1	124	m2	89	+ 6 hoekligging & dakappartement	95
Appartement B.3	9 bus 3/2	93	m2	67	+ 4 dakappartement	71
<b>Totaal</b>		<b>1375</b>	<b>m2</b>	<b>984</b>	<b>16</b>	<b>1000</b>

Trende  
blad  
en laatste



provincie  
gemeente

WEST-VLAANDEREN  
8840 STADEN (OOSTNIEUWKERKE)

bouwplaats

Dorpsplein 7-9-11  
2e AFDELING - SECTIE D - Nr 541w

ontwerp

BOUWEN van 10 APPARTEMENTEN  
+ HANDELSGELIJKVLOERS

bouwheer

bvba WONINGBOUW VANDEKERCKHOVE  
Menenstraat 39/0001  
8560 WEVELGEM  
0475/28 72 50

*getekend en verifieerd door partijen en  
bevoegde notaris Mullie Michael  
te Wevegem, omgehecht te blijven aan  
een akte, houdende, 4 november  
2015, zelderen.*

plan

Grondplan gelijkvloers  
Plan 1°-2°-3° verdieping  
Inplanting- en omgevingsplan

Goedgekeurd door het Schepencollege van Staden,  
in zitting van 16/07/2015  
Vanwege het College

De Secretaris Tine Dochy  
De Voorzitter Francesco Vanderjeugd

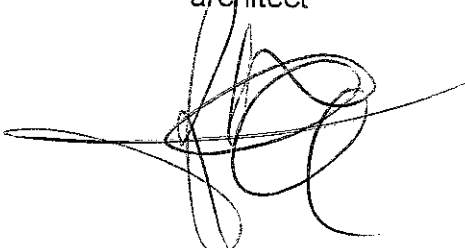

dossier nr 5449  
plan nr 1/2  
schaal 1/50

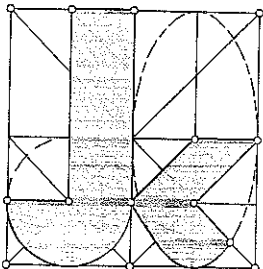
30/03/2015	BOUWAANVRAAG

*mits rekening te houden met de  
opgelegde voorwaarden (zie stedenbouwkundige  
vergunning)*

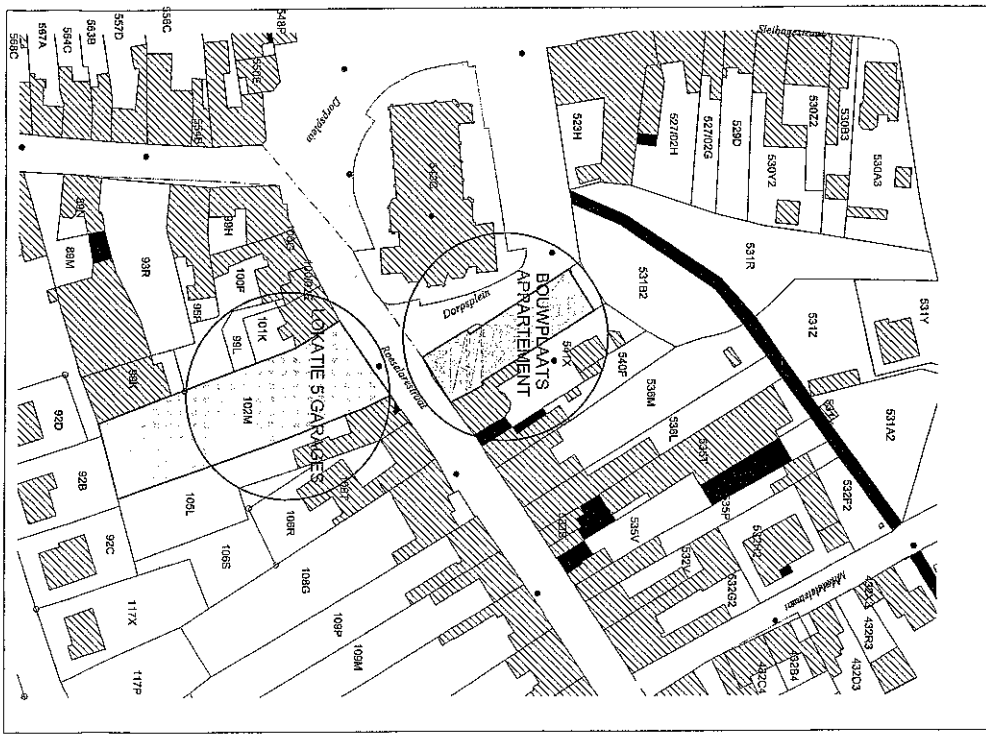
goedgekeurd en voor akkoord ondertekend

opdrachtgever	aannemer	architect
---------------	----------	-----------

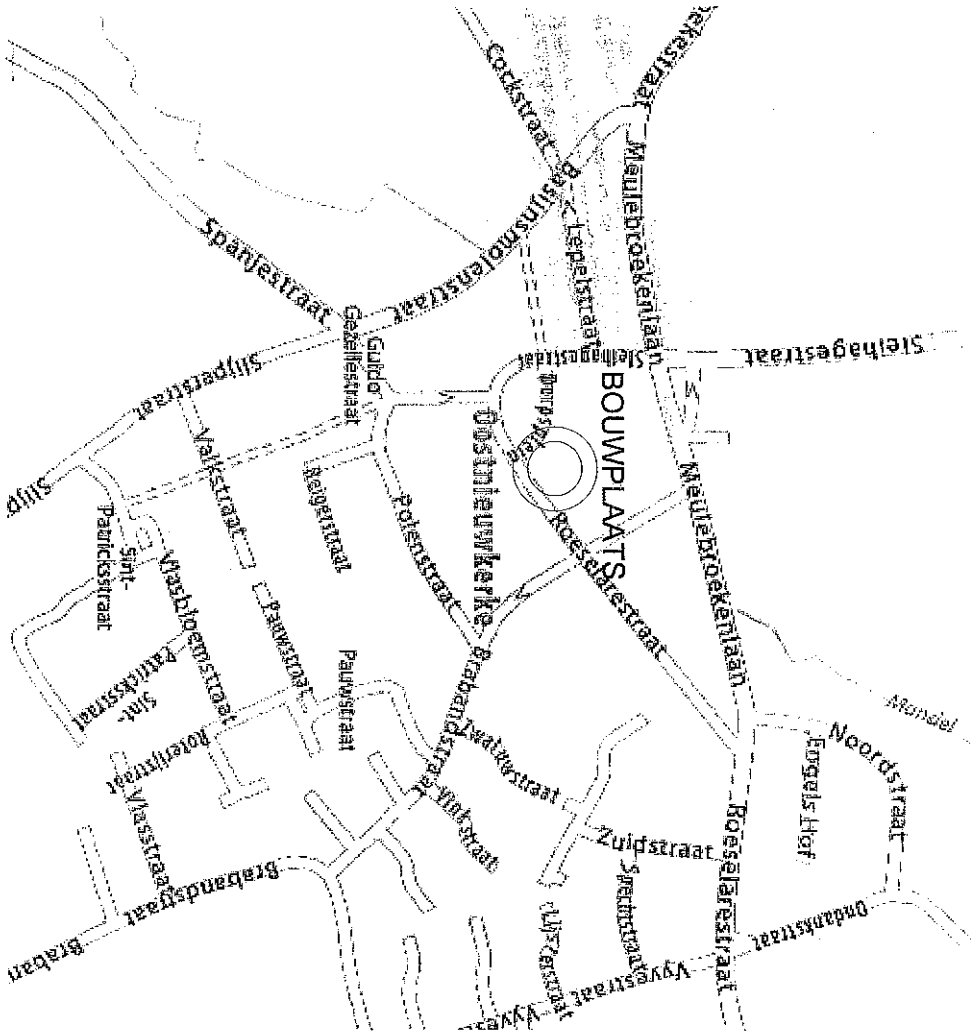




architectenburo **Johan KETELE** bvba  
minister Liebaertlaan 21 8500 Kortrijk  
tel. 056/259 260 fax. 056/259 323  
E.mail architectenburo@ketele.be

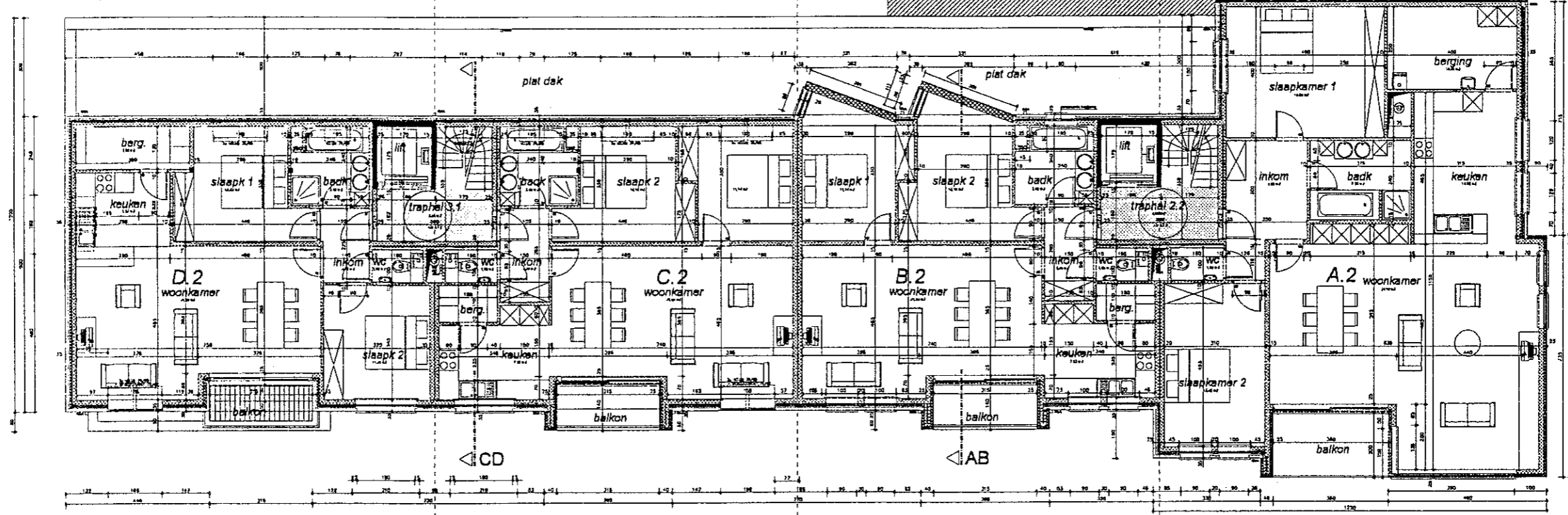


**KADASTRAAL PLAN**  
 schaal 1/1.000



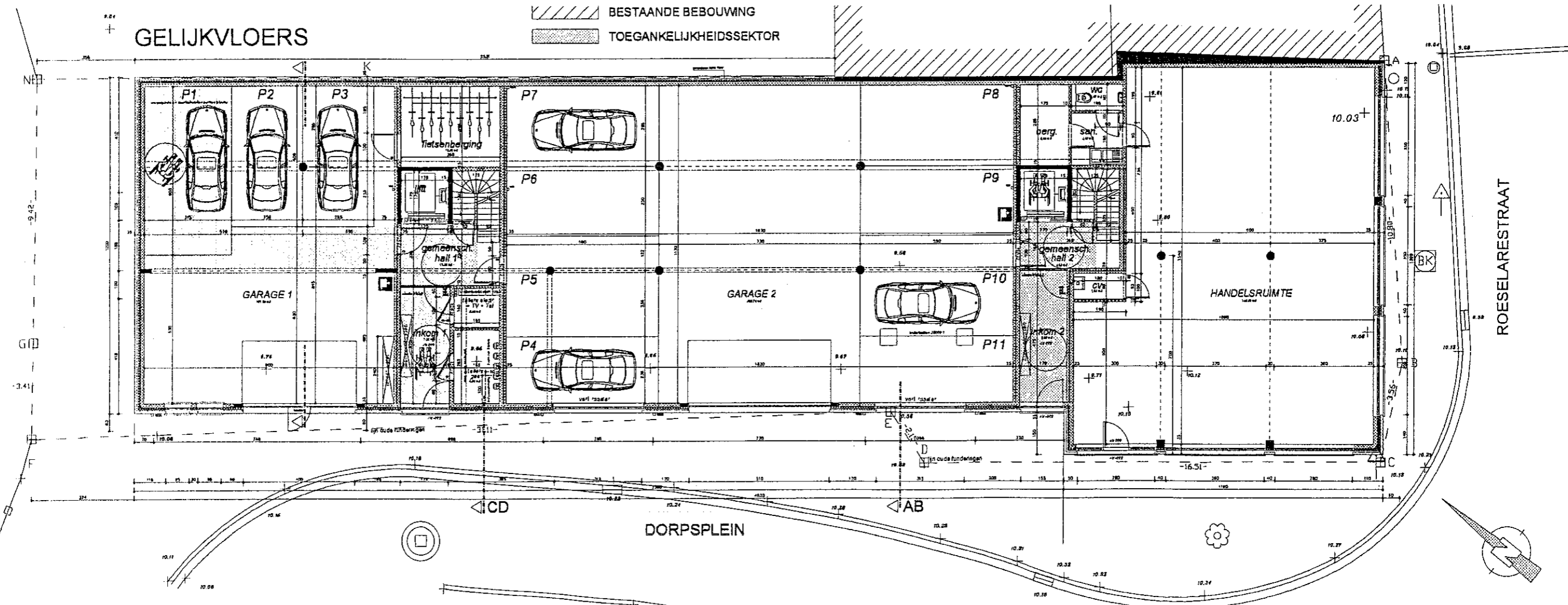
**SITUERINGSPAN**  
 schaal 1/10.000

# VERDIEPING 2



# GELIJKVLOERS

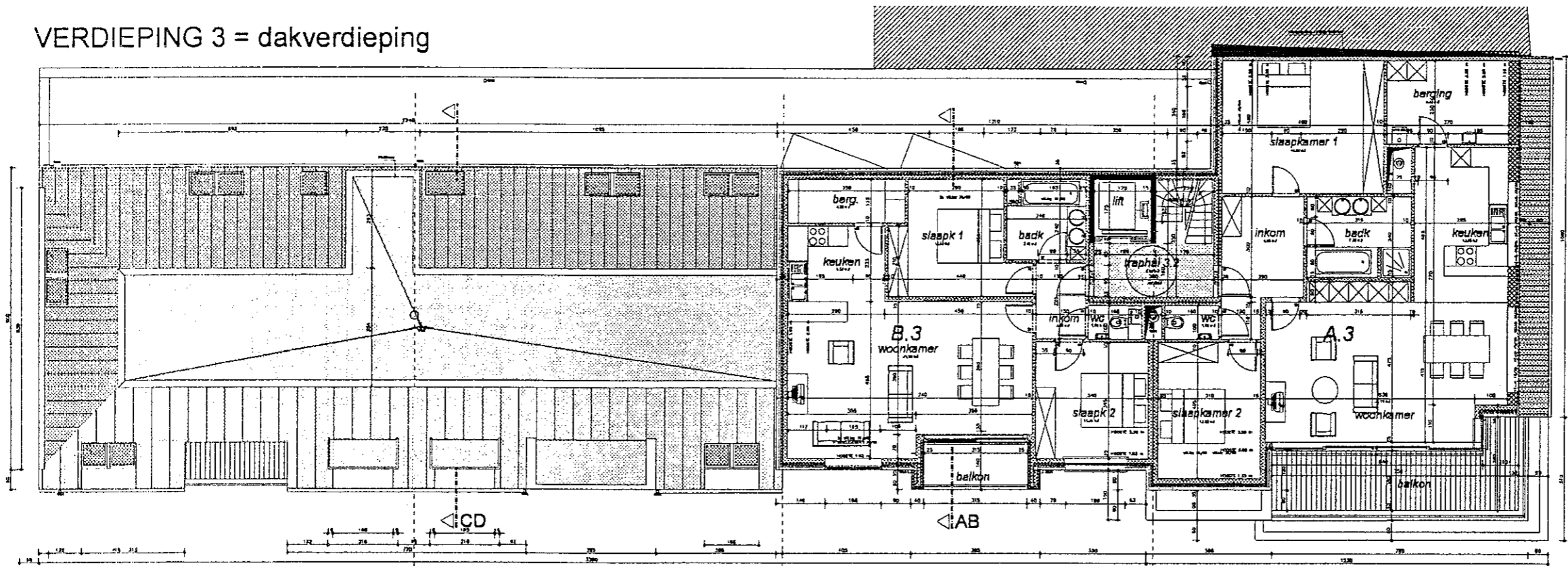
- BESTAANDE BEBOUWING
- TOEGANKELIJKHEIDSSSEKTOR



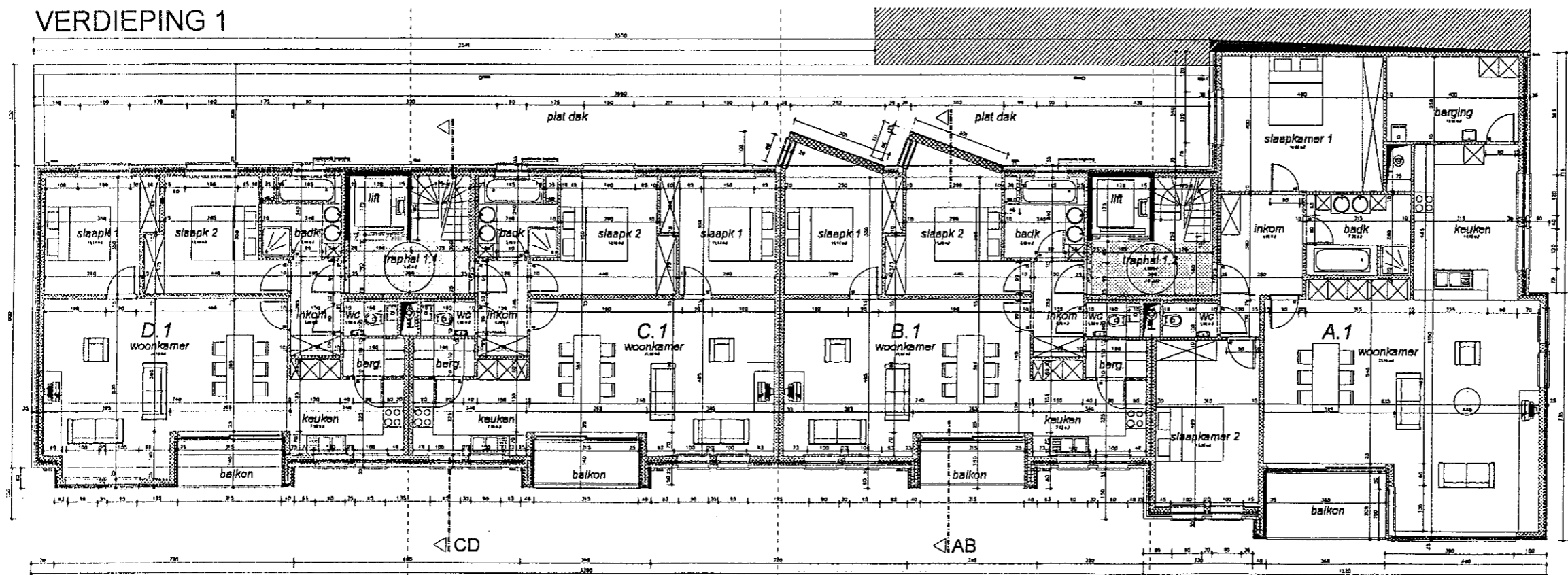
ROESELREESTRAAT

DORPSPLEIN

VERDIEPING 3 = dakverdieping



VERDIEPING 1



provincie **WEST-VLAANDEREN**  
 gemeente **8840 STADEN (OOSTNIEUWKERKE)**

bouwplaats **Dorpsplein 7-9-11**  
 2e AFDELING - SECTIE D - Nr 541w

ontwerp **BOUWEN van 10 APPARTEMENTEN**  
**+ HANDELSGELIJKVLOERS**

bouwheer **bvba WONINGBOUW VANDEKERCKHOVE**  
 Menenstraat 39/0001  
 8560 WEVELGEM  
 0475/28 72 50

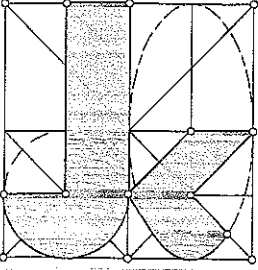
*Getekend en variëer door partijen en  
 beaergetekende notaris Mullier Michael  
 te wevelgem om gehecht te blijven aan  
 een akte herden, 4 november 2015, ketele*

plan  
**Funderings-en rioleringsplan**  
**Gevels - Doorsnedes**  
 Goedgekeurd door het Schepencollege van Staden  
 in zitting van *16/07/2015*  
 De Secretaris *mits rekening te houden met de*  
 Tine Dochy *opgelegde voorwaarden*  
 De Voorzitter  
 Francesco Vanderjeugd

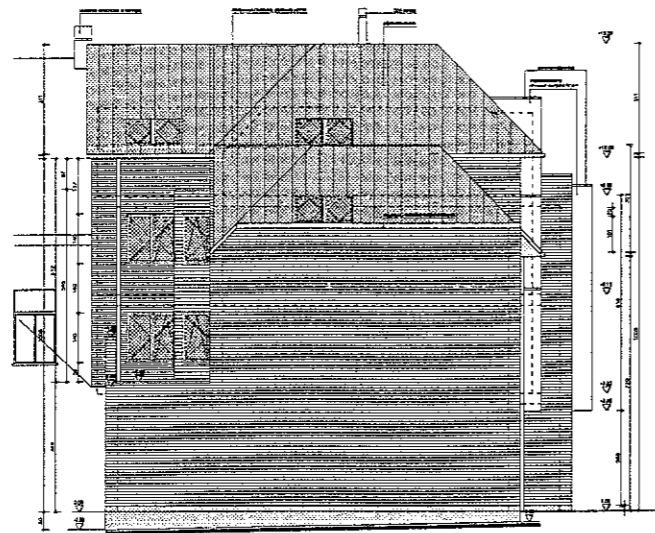
dossier nr **5449**  
 plan nr **2/2**  
 schaal **1/50**

30/03/2015	BOUWAANVRAAG

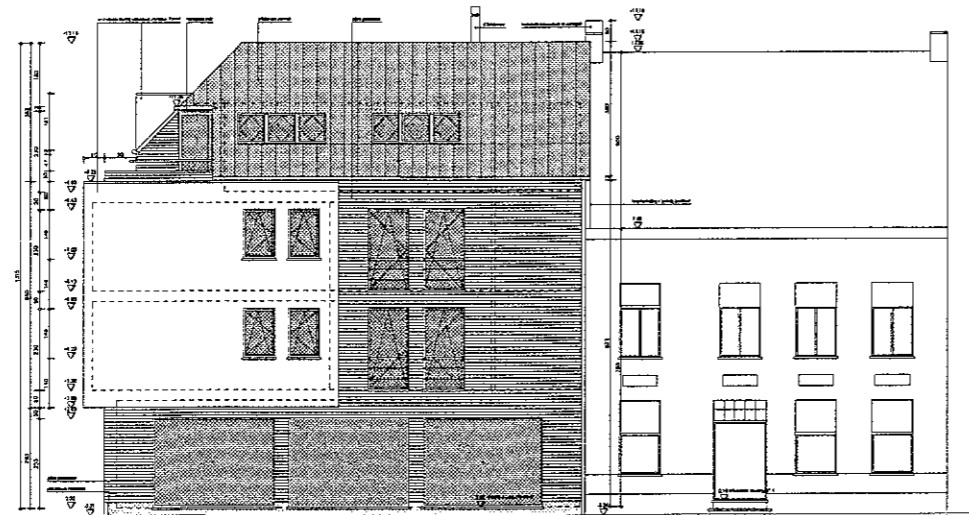
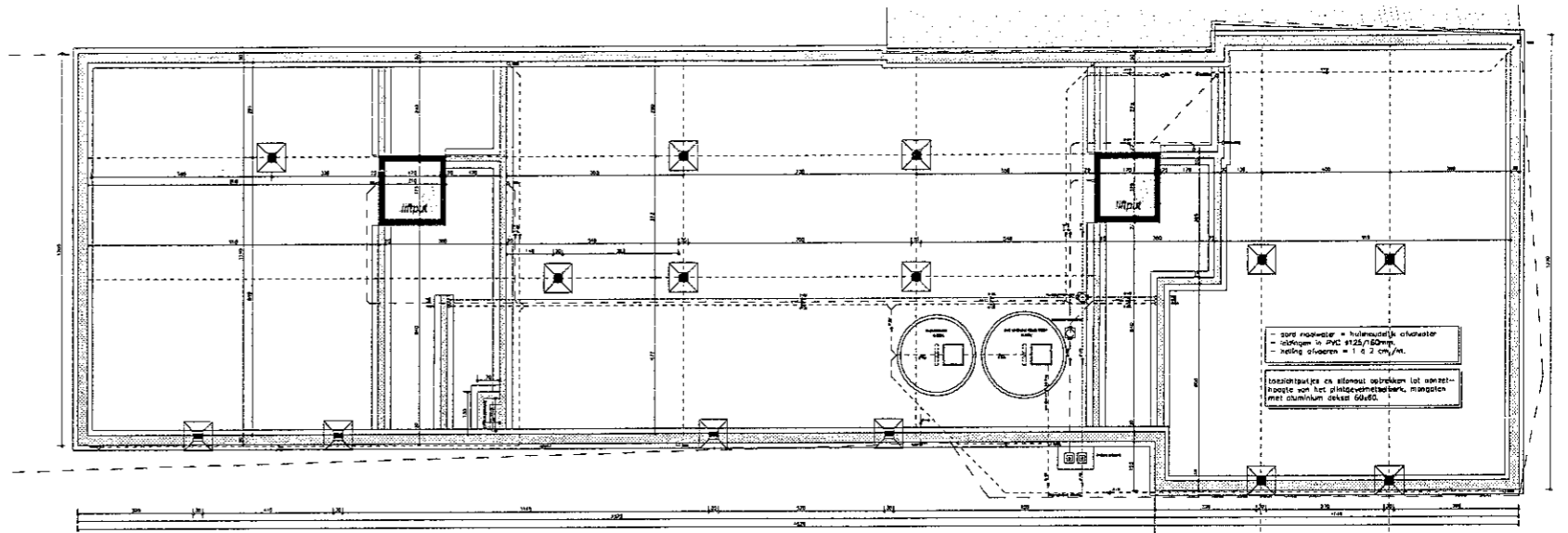
goedgekeurd en voor akkoord ondertekend  
 opdrachtgever *J* aannemer architect *[Signature]*



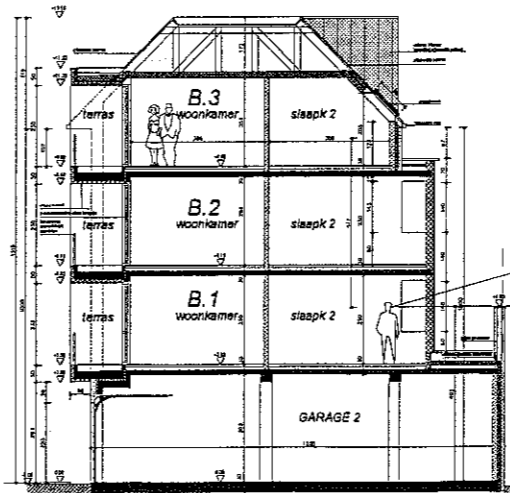
architectenburo **Johan KETELE** bvba  
 minister Liebaertlaan 21 8500 Kortrijk  
 tel. 056/259 260 fax. 056/259 323  
 E.mail architectenburo@ketele.be



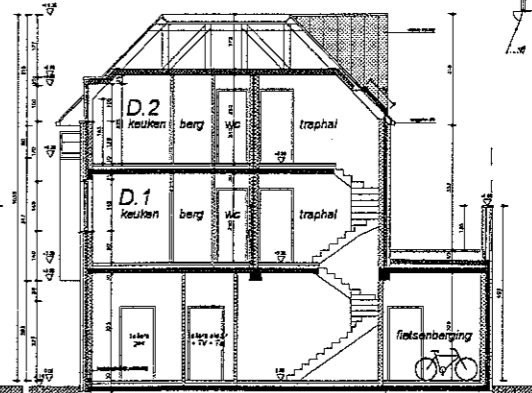
VOORGEVEL Dorpsplein



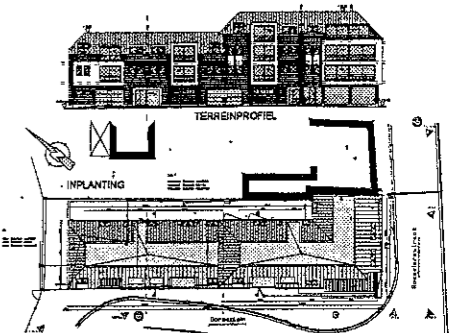
VOORGEVEL Roeselarestraat



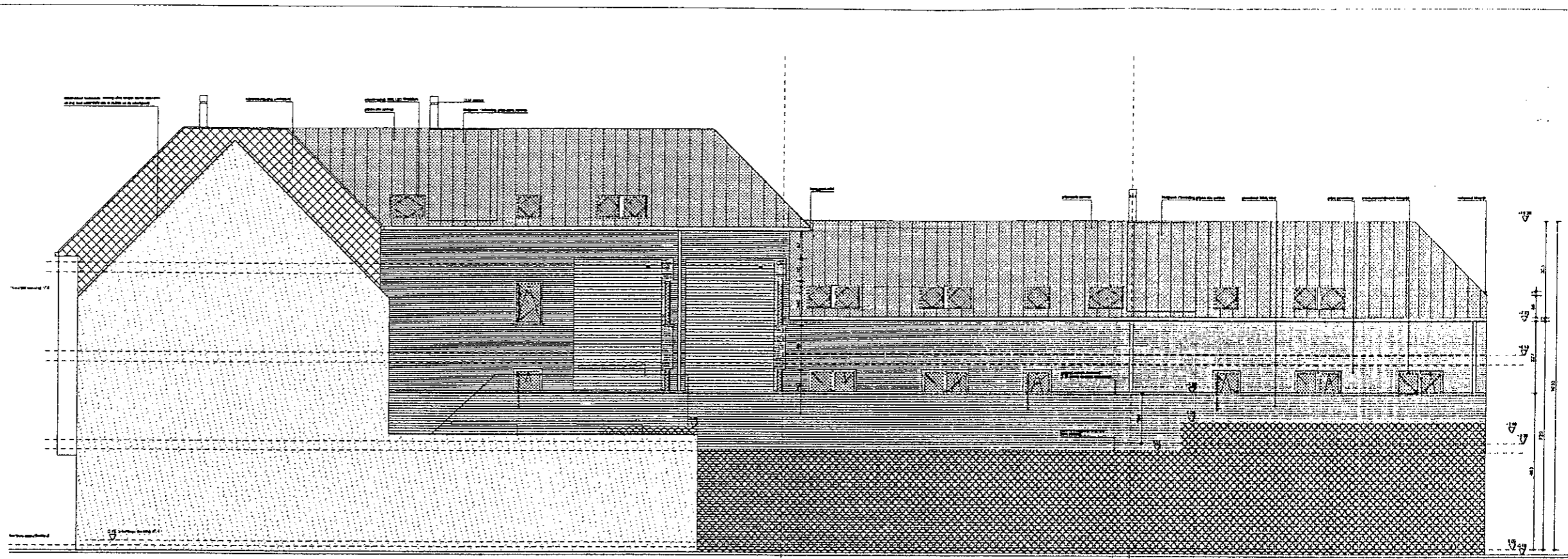
DOORSNEDE AB



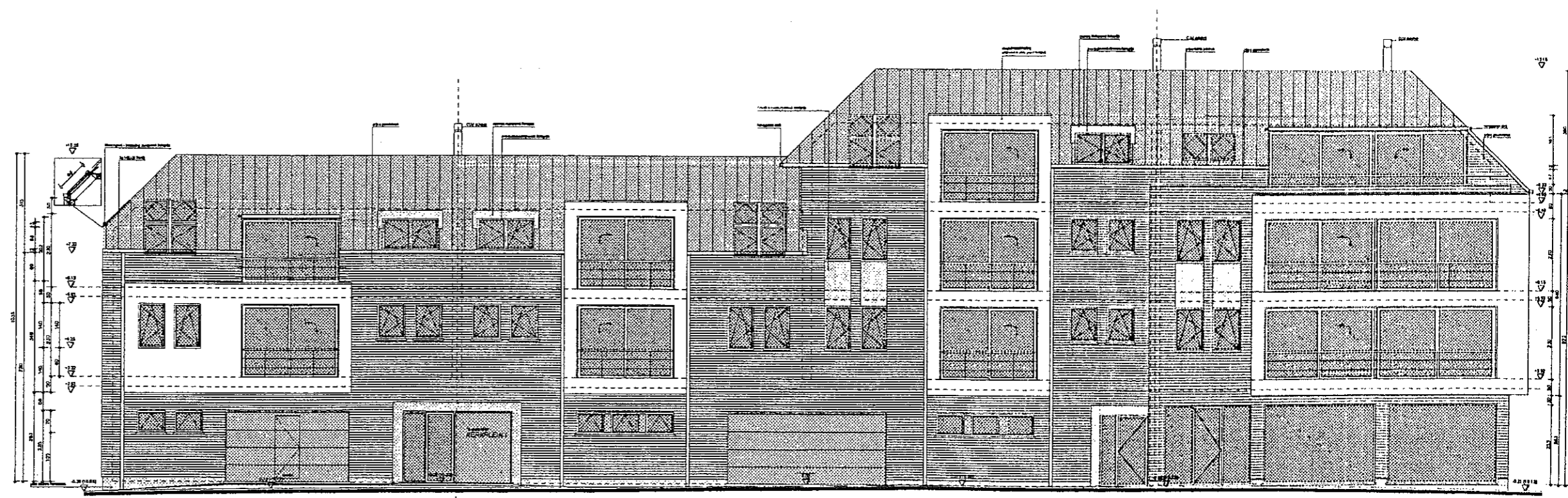
DOORSNEDE CD



gemeente	WEST-VLAANDEREN
gemeente	8848 STADEN (OOSTVLAANDEREN)
locatie	Dorpsplein 7-8-11 Luchthaven - BOSTEN - 9000
project	SCHAKEN van 10 APPARTEMENTEN + HANDELSGELUWAGERS
locatie	INDIA WONDERSBOUW VANDERKORPHE Kortrijksesteenweg 15000 8300 MEVELGEM 047518 71 58
datum	2014
plan nr.	202
jaar	1/20
titel	Handtekening
gepland op	aanvraag
opdrachtgever	aanvraag
architect	
architectenbureau	Johan KETELE bvba
nummer	Leopoldaan 71 8503 Kortrijk
tel.	053458 250
fax	053458 323
E-mail	architecten@joketele.be



ACHTERGEVEL Dorpsplein



VOORGEVEL Dorpsplein