

Notaris Hilde Fermon

Opwijk

BASISAKTE

**“Residentie Schroonshof”
Hoek P. Schroonstraat-Villastraat
1830 Machelen**

KLOOSTERSTRAAT 1
Tel. 052/35.28.80
Fax. 052/35.28.84

B-1745 OPWIJK
hilde.fermon@notaris.be

Het jaar tweeduizend en elf.

Op heden, twaalf december.

Voor mij, Hilde FERMON, notaris te Opwijk.

Zijn verschenen:

1. a) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**BRUNO VANBINST**", met maatschappelijke zetel te 1830 Machelen, Bergstraat 16, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0441.180.249. Oppericht bij akte verleden voor notaris Denis Vander Burght, destijds te Vilvoorde, op 1 augustus 1990, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1990, onder nummer 900823-55. De statuten werden laatst gewijzigd ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Martine Robberechts op 16 augustus 2005, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 september 2005, onder nummer 20050930-05136010.

Alhier vertegenwoordigd door Joelle Herrebosch te Meise, Barbierstraat 33, ingevolge volmacht verleend bij akte opstal verleden voor ondergetekende notaris op 9 augustus 2011, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 5 september 2011 onder nummer 07300.

b) De naamloze vennootschap "**ABO BUILDING PROJECTS**", met maatschappelijke zetel te 2870 Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9A, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0445.008.878. Oppericht onder de benaming CLASSIC HOUSING blijkens akte verleden voor notaris Pieter Leuridan te Kalmthout op datum van vier september negentienhonderd éénnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig september nadien onder nummer 910925-234 en waarvan de statuten laatst werden gewijzigd blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Peter Verhaegen te Puurs op achtentwintig maart tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig april nadien onder nummer 20020420-371.

Alhier vertegenwoordigd door Joelle Herrebosch te Meise, Barbierstraat 33, ingevolge volmacht verleend bij akte opstal verleden voor ondergetekende notaris op 9 augustus 2011, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 5 september 2011 onder nummer 07300.

Hierna samen genoemd: "de grondeigenaar".

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE COCK B.V.B.A." met zetel te Merchtem, Wolvertemsesteenweg 198; ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer BTW BE 0452.126.106 RPR Brussel.

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris Christiaan Van den Bossche, notaris te Buggenhout, op vierentwintig februari negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van éénendertig maart nadien, onder nummer 940331-147; en waarvan de statuten laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Fermon, op negenentwintig maart tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig april nadien, onder nummer 059122.

Alhier vertegenwoordigd krachtens de statuten door haar enige zaakvoerder, de heer De Cock Geert Jozef Leonie, wonende te Merchtem, Wolvertemsesteenweg 198, hiertoe benoemd in de oprichtingsakte.

Hierna genoemd: "de bouwpromotor".

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van hiernabeschreven onroerend goed, waarop een recht van opstal werd verleend aan de bouwpromotor:

Beschrijving van het onroerend goed:

Gemeente MACHELEN - eerste afdeling

(gemeentenr. 23047; artikelnr.: 08568; volgnr. 003).

Een perceel grond, belast met een recht van opstal in voordeel van de vennootschap DE COCK BVBA, gelegen te Machelen op de hoek van de Pieter Schroonstraat met de nieuw aangelegde straat genaamd Villastraat, ter plaatse genaamd 'Het Dorp', op het kadaster gekend onder Machelen, eerste afdeling, sectie A, deel van perceelnummer 461/M/2 (volgens titel idem), met een oppervlakte volgens nagemelde meting van zesentwintig aren drieënzestig centiaren (26a 63ca).

Zoals voorschreven goed afgebeeld staat op een metingsplan opgemaakt door Patrick Peeters, landmeter te Vilvoorde, op 5 april 2011, waarvan een exemplaar gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ondergetekende notaris Fermon op 9 augustus 2011, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 5 september 2011 onder nummer 07300.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven goed hoort in onverdeeldheid toe aan de

vennootschappen ABO BUILDING PROJECTS en BRUNO VANBINST, beiden voornoemd, om dit onder een grotere oppervlakte te hebben aangekocht jegens de INTERCOMMUNALE VOOR DE SANERING EN DE INRICHTING VAN HET WOLUWEDAL, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te Machelen, bij akte verleden voor notaris Martine Robberechts, te Zaventem, op 20 april 2009, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 11 juni 2009 onder nummer 04138.

De INTERCOMMUNALE VOOR DE SANERING EN DE INRICHTING VAN HET WOLUWEDAL, voornoemd, was eigenaar van zelfde goed voor meer dan dertig jaar terug.

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Fermon te Opwijk op 9 augustus 2011, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 5 september 2011 onder nummer 07300, werd door de grondeigenaar een recht van opstal voor een beperkte duur verleend aan de vennootschap DE COCK BVBA, voornoemd.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De eigenaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden, noch bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd lastens voorschreven eigendom, noch weet te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

BODEMDECREET.

1. De eigenaar verklaart dat voorschreven eigendom bij zijn weten geen risicoground 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 2,14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De eigenaar legt alhier het bodemattest betreffende dit perceel voor, afgeleverd door OVAM op 27 april 2011 en waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De eigenaar verklaart met betrekking tot dit goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot

gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

STEDENBOUW.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Verschijners erkennen door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van artikel 4.2.1., 4.2.2,3, 4 en 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; zij erkennen een kopie van de tekst van deze artikelen te hebben ontvangen.

Gelet op het feit dat de gemeente Machelen nog niet beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nog niet van toepassing.

Bij schrijven van de gemeente Machelen de dato 14 april 2011 werden aan ondergetekende notaris Fermon de stedenbouwkundige inlichtingen bezorgd betreffende voorschreven eigendom.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen verstrekt door de gemeente en de hypotheekstaat blijkt:

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 'woongebied' betreft.
- dat voor het verkochte goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met name voor het bouwen van een appartementsgebouw + vaststelling rooilijn Villastraat (090/2009) de dato 15 juni 2010;
- dat voor het verkochte goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 t.e.m. 6.1.43 of een andere in de zaak gewezen beslissing;
- dat voor dit goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart ondergetekende notaris dat zij bij aangetekend schrijven van 26 april 2011 het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Machelen op de hoogte heeft gebracht van de voorgenomen splitsing van het voornoemde kadastraal perceel nummer 461/M/2, waarbij een plan werd gevoegd met vermelding van de bestemming van het goed. De gemeente Machelen

antwoordde bij schrijven van 12 mei 2011 zich akkoord te verklaren met de verdeling van voormeld perceel grond.

Stedenbouwkundige vergunning:

Met betrekking tot voorschreven eigendom werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Machelen in zitting van 15 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan de grondeigenaar voor de bouw van een appartementsgebouw en de vasstelling van de rooilijn Villastraat (nummer dossier gemeente: 090/2009).

De grondeigenaar verklaart voormelde vergunning te hebben overgedragen naar de bouwpromotor die verklaart deze te aanvaarden.

De bouwpromotor verklaart dat de vergunning tijdig werd aangeplakt op de plaats waarop de vergunning betrekking heeft en dat tegen deze vergunning geen hoger beroep werd ingesteld binnen de wettelijke termijn.

Aangehechte documenten:

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen: de voormelde stedenbouwkundige vergunning en de vergunde plannen, te weten:

- plan 1/9: liggingsplan, omgevingsplan (bestaande toestand), inplantingsplan (nieuwe toestand), terreinprofielen
- plan 2/9: fuderingsplan, rioleringsplan
- plan 3/9: verdieping -2
- plan 4/9: verdieping -1
- plan 5/9: gelijkvloers
- plan 6/9: verdieping 1
- plan 7/9: verdieping 2
- plan 8/9: dakplan
- plan 9/9: gevels, doorsneden

Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De bouwplannen werden opgemaakt door de nv Styfhals & Partners, interprofessionele architectenvennootschap, met zetel te Machelen, Kwekerijstraat 3.

Voormelde stukken zullen mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden samen met een expeditie van onderhavige akte, behoudens voormelde plannen van de architect.

Uitvoering (- Wijzigingen):

Verschijners verklaren mij, notaris, dat er op

voorschreven eigendom een meergezinswoning zal worden opgericht, genaamd **residentie "SCHROONSHOF"**, door de bouwpromotor met het oog op de verkoop en dit conform voormelde vergunning en de vergunde plannen.

De plannen van het appartementsgebouw zijn gegeven ten titel van inlichting en zolang het gebouw niet volledig voltooid is, zullen ze steeds kunnen gewijzigd worden door de bouwpromotor op voorwaarde echter dat de wijzigingen in geen enkel geval de stevigheid van het gebouw noch het gemeenschappelijk belang van de medeëigenaars schaadt.

In dit verband wenst de bouwpromotor reeds melding te maken van zijn intentie om navolgende wijzigingen aan te brengen aan de vergunde plannen:

1) de omvorming van de gemeenschappelijke fietsenstalling aan 'inkomhal D' tot een private kavel, te weten een bureel-ruimte.

2) de overdekking van de parkeerplaatsen in het gebouw op verdieping -1 (niveau -3.42 volgens plan) aan de linkerzijde, te weten de parkeerplaatsen met nummer 8 tot en met 12.

3) de creatie van 2 bijkomende bergingen en een bijkomende fietsenstalling ter vervanging van een HS-lokaal op verdieping -1 (niveau -2.73 volgens plan).

De bouwpromotor verklaart dat voormelde wijzigingen nog niet stedenbouwkundig vergund zijn, doch dat hiervoor een wijzigende vergunning zal worden aangevraagd. Na aflevering van de noodzakelijke vergunning zal de basisakte aan de gewijzigde vergunde situatie worden aangepast op initiatief van en op kosten van de bouwpromotor.

Dit zal tevens zijn invloed hebben op de quotiteiten toegekend aan de private kavels. In de thans vergunde situatie beschikken nabeschreven (vergunde) private kavels samen over 9.577/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond; na vergunning van de kantoorkruimte en de 2 bijkomende bergingen zullen de private kavels samen beschikken over 10.000/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond, zoals dit alles blijkt uit nagemeld verslag van de architect ter berekening van de quotiteiten.

STATUTEN van het APPARTEMENTSGEBOUW

Ten einde de verdeling van het onroerend goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een

aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de verschijners de meergezinswoning te stellen onder het regime van gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

Er wordt tevens een **reglement van medeëigendom** opgemaakt, opgenomen in onderhavige akte, dat samen met de basisakte de statuten van het gebouw uitmaken. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van medeëigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

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

Alle eigendoms-, genots-, overdragende akten en huurcontracten dienen de uitdrukkelijke vermelding te bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de statuten van deze residentie, en meer in het bijzonder van het reglement van medeëigendom en het reglement van orde, en dat hij wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien.

Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met de nieuwe wet, zullen de strijdige

bepalingen van de statuten voor niet geschreven gehouden worden, zonder dat dit de geldigheid van de andere bepalingen van de statuten aantast.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door verschijners 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.

DEEL I : BASISAKTE

Algemeen

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief gedeelte of kavel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Begrip aandelen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels, zoals nagemeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan een privaatief gedeelte toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins. 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.

Het aandeel van ieder privaatief deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan, zoals blijkt uit het verslag opgesteld door Roger Styfhals, gedelegeerd bestuurder van de interprofessionele architectenvennootschap nv Styfhals & Partners, te Machelen, in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, welk verslag aan onderhavige akte aangehecht blijft, zonder evenwel te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Oriëntatie

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, vooraan en achteraan worden telkens gegeven vanop de straatzijde en kijkende naar het appartementsgebouw.

De aanduidingen van de private delen verwijzen naar de gegevens zoals aangeduid op de plannen van de architect.

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

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

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie SCHROONSHOF te Machelen**". Zij heeft haar zetel in het gebouw, Villastraat 1-3-5.

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

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

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

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

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

vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

A. Beschrijving van het onroerend geheel

Het appartementsgebouw wordt opgericht op een perceel grond gelegen op de hoek van de Pieter Schroonstraat met de Villastraat te Machelen, op het kadaster gekend onder Machelen, eerste afdeling, sectie A, deel van perceelnummer 461/M/2 (volgens titel idem), met een oppervlakte volgens meting van zesentwintig aren drieënzestig centiareen (26a 63ca).

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Machelen in zitting van 15 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van appartementsgebouw, bestaande uit 2 delen die worden gekoppeld in T-vorm (hoofdgebouw aan de Villastraat en bijkomend gebouw achterin aan de Pieter Schroonstraat) voor in totaal 22 appartementen, 25 ondergrondse garages en 8 parkeerplaatsen voor bezoekers, waarvan 4 binnen het gebouw en 4 buiten het gebouw. De toegang naar de woongebouwen is aan de Pieter Schroonstraat en de Villastraat. De toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen is voorzien op drie plaatsen aan de Villastraat.

Gezien de scherpe helling van het terrein langsheen de Villastraat wordt het gebouw voorzien van 2 ondergrondse niveaus. Op niveau -2 zijn 6 parkeerplaatsen voorzien; op niveau -1 zijn 20 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 voor bezoekers, en tevens 3 appartementen; op niveau 0 zijn 9 appartementen en tevens een gemeenschappelijke fietsenberging en 3 garages voorzien; op niveau +1 zijn 8 appartementen voorzien en op niveau +2 zijn 2 appartementen voorzien. Buiten het gebouw, met name kant Villastraat links van het gebouw, zijn nog 4 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

B. Beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die dienstig zijn voor de verschillende privaatieve delen of voor sommige van hen en in het algemeen al wat niet privaatief is of wat door de niet met onderhavige akte strijdige gebruiken, de wet of de rechtspraak beschouwd wordt als zijnde gemeenschappelijk, te weten:

1. Grond.

De grond, bebouwd of niet-bebouwd, is

gemeenschappelijk.

2. Steunmuren alsook de funderingen, het betonnen skelet van het gebouw, balken, pijlers, vloerplaten en dergelijke zijn gemeenschappelijk.

Steunmuren zijn deze muren die hun fundering hebben in de grond, en die, wanneer zij vernield worden, de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen.

3. Binnenmuren die twee privatieven scheiden.

Een binnenmuur, die twee privatieven scheidt en die geen steunmuur is, is slechts gemeenschappelijk aan deze twee privatieven, omdat hij tot het exclusief gebruik dient van de twee privatieven die hij scheidt.

4. Muur die een privaat van een gemeenschappelijk deel scheidt.

De muur die een privaat van een gemeenschappelijk deel scheidt, moet beschouwd worden als gemeenschappelijk aan dit privaat lot en de mede-eigendom.

5. Binnenmuur in een privaat.

De muren die verschillende ruimten binnenin een privaat scheiden zijn privaat, voor zover het geen steunmuren zijn.

6. Bekleding en bepleistering van gemene muren.

De bekleding en bepleistering van gemene muren zijn privaat aan de binnenkant van privaat lokale. Zij zijn gemeen aan de buitenkant.

7. Ruwbouw van plafonds en vloeren.

De ruwbouw van plafonds en vloeren zijn gemeen, evenals de bekleding en de bepleistering van de plafonds en de afwerking van de vloeren in de gemene delen.

8. Schoorstenen en verluchtingskokers.

Deze zijn gemeen in al hun onderdelen, doch het eventueel deel ervan dat zich in het privaat bevindt en enkel dit privaat bedient, is privaat.

9. Dak.

Het dak is gemeen. Het omvat de dakbepaling, het dakgebinte en de dakbedekking. Zijn erin eveneens begrepen: de dakgoten en de afvoerbuizen voor het regenwater, evenals de eventuele gemeenschappelijke bergingen en gemeenschappelijke dakvensters.

De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor onderhoud of herstelling van het dak.

Geen enkel voorwerp mag er geplaatst worden, tenzij mits toelating van de algemene vergadering van medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de

stemmen.

10. Gevels.

De gevel is een steunmuur en bijgevolg gemeen.

Met de gevel moet worden gelijkgesteld de decoratie, dit wil zeggen de uitspringende versieringen, de kroonlijsten, de dakgoten en afvoerbuizen van regenwater, de drempels van vensters en vensterdeuren, de balkons en hun aanhorigheden.

11. Vensters.

Het kaderwerk van vensters en vensterdeuren is gemeen, doch het glaswerk is privaat. Het onderhoud en de herstelling van het kaderwerk valt ten laste van de eigenaar der privatieven.

Enkel de schilderwerken en vervanging van het kaderwerk worden ten laste genomen door de onverdeeldheid en kunnen slechts beslist worden met het akkoord van de algemene vergadering van medeëigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars, tegenwoordig of vertegenwoordigd. Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte kosten terugbetaald worden door de eigenaar van een privaat, indien deze kosten hun oorzaak vinden in schade eraan veroorzaakt door die privaatieve eigenaar.

De schilderwerken van vensters en vensterdeuren moeten in één keer toegewezen worden, aan één aannemer, aangeduid door de mede-eigendom.

12. Traphal - liftinstallatie.

De traphalen en liftinstallaties, in al hun onderdelen, zijn gemeen.

13. Inkomdeuren van de privatieven.

De deuren en deurlijsten van privatieven die toegang verlenen tot gemeenschappelijke hall, gangen en overlopen zijn privaat langs de binnenkant, en ze zijn gemeenschappelijk langs de buitenkant.

Het onderhoud en de herstelling van de deuren en deurlijsten, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant, evenals de scharnieren, en het hang- en slotwerk, zijn ten laste van de eigenaar van het privaat.

Enkel het schilderwerk van de buitenkant van deze deuren en de vervanging van de deurlijsten en deuren met hun scharnieren, hang- en slotwerk zijn gemeenschappelijke lasten. Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte kosten terugbetaald worden door de eigenaar van een privaat, indien deze kosten hun

oorzaak vinden in schade eraan veroorzaakt door die
privatieve eigenaar.

14. Leidingen en algemene aansluitingen.

De afvoer van het regenwater en het rioleringsnet en
hun aanhorigheden, de algemene aansluitingen op water
en elektriciteit, evenals de tellers en aanhorigheden
en in één woord, alle leidingen van welke aard ook tot
nut van de mede-eigendom zijn gemeenschappelijk.

Uitzondering echter voor de leidingen die tot
exclusief genot dienen van een privaat, doch alleen
voor wat betreft de gedeelten die zich binnenin het
privaat bevinden.

15. Elektriciteit.

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie,
lichtpunten, stopcontacten, schakelaars...), die de
gemeenschappelijke delen bedient, zoals de toegang, de
hall en de trappen, de inrit naar de garages en de
manoeuvrerruimte is gemeen.

16. Technische uitrusting tot gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeen : het inkomsas, de hall, het
tellerlokaal, de gangen en overlopen, de automatische
deuropener, parlofoon, videofoon, interne telefoon en
hun aanhorigheden, het teledistributienetwerk, dit
alles in de mate dat deze installaties zich bevinden
in de gemene delen, evenals alle leidingen, die zich
bevinden in de gemeenschappelijke delen of voor
gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

De lasten die er uit voortvloeien zijn
gemeenschappelijk.

17. Balkons.

De balkons en de eventuele leuning, balustrade,
ondoordringbare beschermlaag, bekleding, isolerende
chape en het betonelement zelf zijn gemene delen,
evenals alle elementen met betrekking tot de externe
versiering van de gevels, zelfs indien ze deel
uitmaken van de privatieve delen.

Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte
kosten terugbetaald worden door de eigenaar van een
privaat, indien deze kosten hun oorzaak vinden in
schade eraan veroorzaakt door die privatieve eigenaar.

Elke eigenaar heeft de verplichting de eventuele
waterafloop van zijn balkon te onderhouden, om aldus
een normale afloop te verzekeren.

18. Individuele verwarming.

De leidingen van de verwarming en de radiatoren, die

dienen tot exclusief gebruik van een privaatief, zijn privaatief.

De mede-eigendom heeft het recht, indien hij dit nuttig oordeelt, om een bepaald type van individuele verwarming op te leggen, in geval van vervanging van de oorspronkelijke installatie, en dit met grote zorg voor de veiligheid.

19. Antennes.

De antennes zijn gemeen, indien ze geplaatst zijn om aan diverse eigenaars toe te laten zich er op aan te sluiten (collectieve antennes).

Daarentegen zijn de abonnementen en de vergoedingen van de kabeltelevisie privaatief.

Het gebruik van privaatieve antennes, ondermeer paraboolantennes is verboden. Enkel gemene antennes en paraboolantennes kunnen toegelaten worden en mits voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, en voorzover deze niet geplaatst worden boven privaatieven, behoudens het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van het desbetreffende privaatief.

20. Brievenbus, bel en camera van de videfoon.

De brievenbussen, bel en camera van de videfoon zijn gemeenschappelijk.

Het onderhoud en de herstelling van de brievenbussen, bel en videfoon valt ten laste van de eigenaar der privaatieven. Enkel de vervanging en onderhoud van de camera van de videfoon wordt ten laste genomen door de onverdeeldheid en kan slechts beslist worden met het akkoord van de algemene vergadering van medeëigenaars, beslissend met gewone meerderheid van stemmen der medeëigenaars, tegenwoordig of vertegenwoordigd.

Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte kosten terugbetaald worden door de eigenaar van een privaatief, indien deze kosten hun oorzaak vinden in schade eraan veroorzaakt door die privaatieve eigenaar.

Zijn derhalve **gemeenschappelijk** de hierna opgesomde zaken:

1. Buiten het gebouw :

- de grond,
- de niet bebouwde ondergrond;
- de toegangen tot het gebouw;
- de buiten-parkeerplaatsen voor bezoekers;
- de inrit naar de ondergrondse parkeergarages.

2. Niveau -2 van het gebouw:

- de inkomhal/traphal A met liftinstallatie;

- de traphal B met liftinstallatie;
- inrit en manoeuvreerruimte ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage (niveau -5.61 op plan);
- de kuisberging;
- het afvallokaal;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

3. Niveau -1 van het gebouw:

- de traphal A met liftinstallatie;
- de inkomhal/traphal B met liftinstallatie;
- inrit en manoeuvreerruimte ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage (niveau -3.42 op plan);
- afvallokaal;
- fietsenstalling;
- de traphal E met liftinstallatie;
- de kuisberging;
- de inkomhal/traphal C met liftinstallatie;
- inrit en manoeuvreerruimte ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage (niveau -2.88 op plan);
- het afvallokaal;
- de traphal D met liftinstallatie;
- sas;
- tellerslokaal gas
- tellerlokaal water/elektriciteit
- HS-lokaal
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

4. Niveau 0 (gelijkvloers) van het gebouw:

- de traphal A met liftinstallatie;
- de traphal B met liftinstallatie;
- de traphal E met liftinstallatie;
- de traphal C met liftinstallatie;
- de inkomhal/traphal D met liftinstallatie;
- sas;
- kuisberging;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

5. Niveau +1 van het gebouw:

- de traphal B met liftinstallatie;
- de traphal C met liftinstallatie;
- de traphal D met liftinstallatie;
- de traphal E met liftinstallatie;
- de platte daken;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

6. Niveau +2 van het gebouw:

- de traphal D met liftinstallatie;
- de platte daken;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

C. Beschrijving van de privatieve gedeelten en de bepaling van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden

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

Deze kavels zijn ingedeeld als hierna beschreven, en aan elke kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

Niveau -2:

Zes (6) **AUTOSTAANPLAATSEN**, genummerd van "AS1" tot en met "AS6", in de ondergrondse parkeergarage op niveau -2, omvattende elk:

a) in exclusieve eigendom:

de autostaanplaats zelf, zoals deze werden aangeduid op het hierbij aangehechte plan van de architect.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

15/9.577sten voor "AS1",

13/9.577sten voor "AS2", "AS3", "AS4" een "AS5",

16/9.577sten voor "AS6"

in de gemene delen waaronder de grond.

Zeven (7) **BERGINGEN**, genummerd van "B1" tot en met "B7", op niveau -2, omvattende elk:

a) in exclusieve eigendom:

de berging zelf met toegangsdeur.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

3/9.577sten voor "B1",

2/9.577sten voor "B2",

1/9.577ste voor "B3", "B4", "B5", "B6" en "B7"

in de gemene delen waaronder de grond.

NIVEAU -1:

zestien (16) **AUTOSTAANPLAATSEN**, genummerd van "AS8" tot en met "AS17" en van "AS20" tot en met "AS25", in de ondergrondse parkeergarage op niveau -1, omvattende elk:

a) in exclusieve eigendom:

de autostaanplaats zelf, zoals deze werden aangeduid op het hierbij aangehechte plan van de architect.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

17/9.577sten voor "AS8"
15/9.577sten voor "AS9" en "AS10"
14/9.577sten voor "AS11", "AS12", "AS13", "AS15",
"AS16", "AS17", "AS21", "AS22" en "AS23"
13/9.577sten voor "AS14", "AS20", "AS24" en "AS25"
in de gemene delen waaronder de grond.
Twaalf (12) **BERGINGEN**, genummerd van "**B8**" tot en met
"**B19**", op niveau -1, omvattende elk:

a) in exclusieve eigendom:

de berging zelf met toegangsdeur.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1/9.577ste voor "B8", "B16" en "B17"

2/9.577sten voor "B9", "B10", "B11", "B12", "B13",
"B14", "B15", "B18" en "B19"

in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "**A-1.1**", gelegen uiterst
links, bekeken vanop de Villastraat op niveau -1,
omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend
terras, water-closet, berging, één slaapkamer en
badkamer;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

319/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "**A-1.2**", gelegen rechts van
het appartement met nummer "A-1.1" op niveau -1,
omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend
terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer,
twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

420/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "**B-1.1**", gelegen rechts van
het appartement met nummer "A-1.2" op niveau -1,
omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend
terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer,
twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

433/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

NIVEAU 0:

Drie (3) **GARAGES**, genummerd "**AS26**" tot en met "**AS28**",
bereikbaar vanop de Pieter Schroonstraat op
gelijkvloersniveau, omvattende:

- a) in exclusieve eigendom:
de garage zelf met poort.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
17/9.577sten voor "AS26"
15/9.577sten voor "AS27"
13/9.577sten voor "AS28"
in de gemene delen waaronder de grond.
Twee (2) **BERGINGEN**, genummerd van "**B20**" tot en met "**B21**", op niveau 0, omvattende elk:
- a) in exclusieve eigendom:
de berging zelf met toegangsdeur.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
2/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.
APPARTEMENT met nummer "**A0.1**", gelegen uiterst links, bekeken vanop de Villastraat, op niveau 0, omvattende:
- a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, water-closet, berging, één slaapkamer en badkamer;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
319/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.
APPARTEMENT met nummer "**A0.2**", gelegen rechts van het appartement met nummer "A0.1" op niveau 0, omvattende:
- a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
420/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.
APPARTEMENT met nummer "**B0.1**", gelegen rechts van het appartement met nummer "A0.2" op niveau 0, omvattende:
- a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
433/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.
APPARTEMENT met nummer "**B0.2**", gelegen rechts van het appartement met nummer "B0.1" op niveau 0, omvattende:
- a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, berging, badkamer, drie slaapkamers;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
628/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.
APPARTEMENT met nummer "**C0.1**", gelegen rechts van het

appartement met nummer "B0.2" op niveau 0, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
433/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "C0.2", gelegen rechts van het appartement met nummer "C0.1", op niveau 0, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
428/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "E0.1", gelegen uiterst rechts, bekeken vanop de Pieter Schroonstraat, op niveau 0, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
451/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "E0.2", gelegen achteraan-links van het appartement met nummer "E0.1", op niveau 0, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
406/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "E0.3", gelegen vooraan-links van het appartement met nummer "E0.1", op niveau 0, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, water-closet, badkamer, één slaapkamer;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
357/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

NIVEAU +1:

APPARTEMENT met nummer "B1.2", gelegen uiterst links, bekeken vanop de Villastraat, op niveau +1,

omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
411/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "C1.1", gelegen rechts van het appartement met nummer "B1.2" op niveau +1, omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
433/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "C1.2", gelegen rechts van het appartement met nummer "C1.1", op niveau +1, omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
428/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "D1.1", gelegen rechts van het appartement met nummer "C1.2" op niveau +1, omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
428/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "D1.2", gelegen rechts van het appartement met nummer "D1.1", op niveau +1, omvattende:

a) in exclusieve eigendom:

inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, water-closet, badkamer, één slaapkamer;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
376/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "E1.1", gelegen uiterst rechts, bekeken vanop de Pieter Schroonstraat, op niveau +1, omvattende:

a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
451/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "**E1.2**", gelegen achteraan-links van het appartement met nummer "E1.1", op niveau +1, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
406/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "**E1.3**", gelegen vooraan-links van het appartement met nummer "E1.1", op niveau +1, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
407/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

NIVEAU +2:

APPARTEMENT met nummer "**D2.1**", gelegen uiteraard links, bekeken vanop de Villastraat, op niveau +2, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, nachthal, water-closet, badkamer, twee slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
428/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

APPARTEMENT met nummer "**D2.2**", gelegen rechts van het appartement met nummer "D2.1", op niveau +2, omfattende:

a) in exclusieve eigendom:
inkomhal, leefruimte met open keuken en aansluitend terras, berging, water-closet, badkamer, één slaapkamer;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
374/9.577sten in de gemene delen waaronder de grond.

Omvang van de private delen:

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven

opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

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

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de ramen en deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de individuele verwarmingsinstallatie op gas;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk ;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de eventuele videofoon;
- de deurbellen van de appartementen;
- de brievenbussen;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen en dienen voor het esthetisch uitzicht van het gebouw.

Nieuw gevestigde erfdiensbaaheden

Door de juridische verdeling in privaatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdiensbaaheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de meergezinswoning 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.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Volmacht

De toekomstige medeëigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de bouwpromotor, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

Bijzonderheden.

I. Elektriciteit.

Elk appartement is aangesloten op een afzonderlijke elektriciteitsteller.

Verder bestaat er een gemeenschappelijke elektriciteitsteller voor de gemene delen van het appartementsgebouw.

II. Water.

Elk appartement is aangesloten op een afzonderlijke teller voor het waterverbruik.

III. Centrale verwarming.

Elk appartement heeft een afzonderlijke verwarming die functioneert op gas.

IV. Tellers.

Alle tellers bevinden zich in de tellerlokalen op niveau -1.

DEEL II : REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

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

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

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

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep)

van de bewoners, zowel op de deuren van de particuliere kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan particuliere kavels.

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

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

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

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep of winkel.

De eigenaar van elk particulier is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding

staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

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

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

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de bouwpromotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

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

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 7. Verhuring.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-

eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

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

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

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

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

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

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

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

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van

televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

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

Artikel 15. Quotiteiten.

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

Als uitzondering op deze algemene regel is uitdrukkelijk bepaald dat:

- zowel het beheer als de kosten die uitsluitend betrekking hebben op het onderhoud, herstelling, verbetering of vervanging van gemeenschappelijke bestanddelen van '**TRAPHAL A**', met inbegrip van de inkom, trappenhal en liftinstallatie en de eraan gerelateerde verbruikslasten en taksen, worden uitsluitend toevertrouwd én ten laste gelegd van de mede-eigenaars van de appartementen "A-1.1", "A-1.2", "A0.1" en "A0.2"; en
- zowel het beheer als de kosten die uitsluitend betrekking hebben op het onderhoud, herstelling, verbetering of vervanging van gemeenschappelijke bestanddelen van '**TRAPHAL B**', met inbegrip van de inkom, trappenhal en liftinstallatie en de eraan gerelateerde verbruikslasten en taksen, worden uitsluitend toevertrouwd én ten laste gelegd van de mede-eigenaars van de appartementen "B-1.1", "B0.1", "B0.2" en "B1.2"; en
- zowel het beheer als de kosten die uitsluitend betrekking hebben op het onderhoud, herstelling, verbetering of vervanging van gemeenschappelijke bestanddelen van '**TRAPHAL C**', met inbegrip van de inkom, trappenhal en liftinstallatie en de eraan gerelateerde verbruikslasten en taksen, worden uitsluitend toevertrouwd én ten laste gelegd van de mede-eigenaars van de appartementen "C0.1", "C0.2", "C1.1" en "C1.2"; en
- zowel het beheer als de kosten die uitsluitend betrekking hebben op het onderhoud, herstelling, verbetering of vervanging van gemeenschappelijke bestanddelen van '**TRAPHAL D**', met inbegrip van de inkom, trappenhal en liftinstallatie en de

eraan gerelateerde verbruikslasten en taksen, worden uitsluitend toevertrouwd én ten laste gelegd van de mede-eigenaars van de appartementen "D1.1", "D1.2", "D2.1" en "D2.2"; en

- zowel het beheer als de kosten die uitsluitend betrekking hebben op het onderhoud, herstelling, verbetering of vervanging van gemeenschappelijke bestanddelen van 'TRAPHAL E', met inbegrip van de inkom, trappenhal en liftinstallatie en de eraan gerelateerde verbruikslasten en taksen, worden uitsluitend toevertrouwd én ten laste gelegd van de mede-eigenaars van de appartementen "E0.1", "E0.2", "E0.3" "E1.1", "E1.2" en "E1.3"; en

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

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

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

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

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

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

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

Reservekapitaal

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

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

Artikel 19. Onverdeeldheid Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig

voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 20. Overdracht van een kavel.

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de

algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee

op welke dag de akte wordt verlezen, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan

de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

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

Artikel 22. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel

aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

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

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

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

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

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan

derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

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

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

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

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

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval

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

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

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. Bevoegdheid.

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

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

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de

kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

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

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

Artikel 31. Quorum.

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

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

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

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

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

Artikel 34. Meerderheidsvereisten.

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

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

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

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages

en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

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

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

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

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

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

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover in-

licht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

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

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

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

De bouwpromotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de bouwpromotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen

verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

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

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

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

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

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

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve

inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verza-
king aan alle persoonlijke en zakelijke rechten
welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze
een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig
dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige
dossier van het beheer van het gebouw aan zijn
opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter
van de laatste algemene vergadering te overhandigen,
met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij
beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van
de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend,
alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen
welke werd gegeven aan elke som die niet op de
financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te
vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die
de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs
van die verzekering te leveren; in geval van een
mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op
kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te
nemen van alle niet private documenten of gegevens
over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn
bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door
de algemene vergadering, en, met name, via een
internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te be-
waren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te
verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de
vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens
aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of
aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die
van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde
graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen
de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming
waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn
of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten,

een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

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

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

Artikel 40. Bevoegdheid.

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

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

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 42. Vergoeding.

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

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk

vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreckte medewerking te geven.

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

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

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

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering

beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

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

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

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

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

VOLMACHTEN.

1. Volmacht tot verkoop.

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

1. Mevrouw VAN DE VIJVER Rita, notarisbediende, wonende te Bornem, Ploegstraat 15;

2. Mevrouw HERREBOSCH Joelle, notarisbediende, wonende te Wolvertem, Barbierstraat 13;

3. De heer RAMOUT Rudy François Rita, geboren te Anderlecht op 9 juni 1976, wonende te 1860 Meise, Jan De Meuterstraat 26;

4. Mevrouw DE SWAEF Katrien Greta Paula, geboren te Aalst op 1 juli 1983, wonende te 1860 Meise, Jan De Meuterstraat 26.

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 erf-dienstbaarheden 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 aangaarden 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.

2. Volmacht inzake nutsvoorzieningen.

De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

1. De heer RAMOUT Rudy François Rita, geboren te Anderlecht op 9 juni 1976, wonende te 1860 Meise, Jan De Meuterstraat 26;

2. Mevrouw DE SWAEF Katrien Greta Paula, geboren te Aalst op 1 juli 1983, wonende te 1860 Meise, Jan De Meuterstraat 26.

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdienstbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

DIVERSE BEPALINGEN

Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De bouwpromotor erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijk, of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005).

De bouwpromotor is er aldus van op de hoogte dat een **postinterventiedossier** dient te worden opgemaakt **voor alle bouwplaatsen waar - na 1 mei 2001 - werden opgestart - hetzij door één, hetzij door meerdere aannemers - één of meer van de volgende werken:**
graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; wegenwerken; plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door andere van de hier opgesomde werken); bouwwerken; montage- en demontagewerken (inzonderheid van geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen); inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwingenwerken;

vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken; afwerkingswerkzaamheden (behorende bij één of meer van de hier opgesomde). In het postinterventiedossier zal ook het energieprestatiecertificaat Bouw, op te maken door de energiedeskundige, worden opgenomen.

Algemeen reglement op de elektrische installaties.

De bouwpromotor erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 25 juni 2008, wijziging die in werking is getreden op 1 juli 2008.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden binnen deze residentie verklaart de verschijner dat de daarin aanwezige elektrische installaties oorspronkelijk in gebruik genomen werden of na verzwaring opnieuw in gebruik genomen werden **ná 1 oktober 1981**, en dat deze voor de ingebruikname of heringebruikname het voorwerp hebben uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

Teneinde de verplichtingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties na te leven zal de bouwpromotor aan de kopers der wooneenheden een exemplaar van het controleverslag overhandigen.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat de elektrische installaties overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, binnen de vijftwintig jaar na controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme.

Stookolietanks

De verschijner erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

Dienaangaande verklaart de grondeigenaar dat er op voorschreven eigendom en de bouwpromotor in de te bouwen residentie noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is of zal zijn.

SLOTBEPALINGEN

Kosten

De kosten voor het opstellen van onderhavige akte zijn ten laste van de bouwpromotor.

Keuze van woonplaats

Tot uitvoering dezer kiezen verschijners woonst in hun voormelde woonplaats of maatschappelijke zetel.

Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijner haar werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

* Voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, woonplaatsen, geboorteplaatsen en - data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

* Voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting, en het Belasting over de Toegevoegde Waarde-nummer of rijksidentificatienummer.

Verwijzing naar vroeger verleden akte

Voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke wet Notariaat naar een vroeger verleden akte, verklaart de verschijner dat zij bevestigt dat deze akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Tegenstrijdigheid van belangen - onevenwichtige bedingen

De verschijners erkennen door de notaris gewezen te zijn op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De verschijners bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Lezing en toelichting

De verschijners erkennen een ontwerp van onderhavige akte samen met de aangehechte stukken ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals

de gebeurlijke wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte en de aangehechte stukken werd door mij, notaris, ten behoeve van de verschijners toegelicht.

Rechte op geschrifte

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE.

Aldus verleden te Opwijk op datum als in hoofding vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners samen met mij, notaris, onderhavige akte ondertekend, na goedkeuring van doorhaling van 4 woorden en 15 lijnen.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt: dertig bladen, één verzending te Asse I op negentien december tweeduizend en elf. Boek 5/630 blad 61 vak 2. Ontvangen: vijfentwintig euro (25,00 €).

Volgt stempel de ontvanger Inspecteur Ann Van Riet en onleesbare handtekening.

Bijlage gehecht aan akte nr. 12802 verleden
voor notaris FERMON te Opwijk op 12.12.2011

Formulier I

GEMEENTEBESTUUR MACHELEN



Dienst Ruimtelijke Ordening

Maurits LAUWERS, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Tel: 02 254 12 48 email: maurits.lauwers@machelen.be

Nicole HEYNTJENS, medewerkster RO

Tel: 02 254 12 46 email: nicole.heyntjens@machelen.be

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag behandeld met volgende kenmerken en datum van ontvangst en volledigheidsonderzoek:

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| 1. DOSSIERNUMMER | : | 090/2009 |
| ONTVANGST | : | 09/11/2009 21/04/2010 |
| ONTVANKELIJK
EN VOLLEDIG | : | 19/11/2009 26/04/2010 |
| ENERGIEPRESTATIENR. | : | 23047-G-2009/0090 |
| 2. AANVRAGER/EIGENAAR | : | bvba BRUNO VANBINST & nv ABO BUILDING PROJECTS |
| ADRES | : | K. ALBERTLAAN 50 KONING LEOPOLDLAAN 9a
1830 MACHELEN 2870 BREENDONK |
| 3. LIGGING | : | PIETER SCHROONSS' STRAAT 61-63 / VILLASTRAAT 1-3-5 |
| 4. KADASTRALE AAND. | : | I A 461 M2 (deel) |
| 5. AARD DER WERKEN | : | BOUWEN APPARTEMENTSGEBOUW (22 apt.)
+ VASTSTELLING ROOILIJN VILLASTRAAT |

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 29/04/2010.

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

- De gronden die gelegen zijn binnen de goedgekeurde rooilijn gratis af te staan aan de gemeente, zoals reeds overeengekomen.
- De tuinzone dient te worden ingericht met groen zodat de bewoners van het appartementen er ten volle gebruik kunnen van maken.
- bijzondere aandacht aan het advies van de VMM in het kader van een duurzaam waterbeleid;

De gevraagde gewijzigde plannen moeten binnen de drie maanden na ontvangst van vergunning aan de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening bezorgd worden. De dienst Ruimtelijke Ordening moet op de hoogte gesteld worden bij de aanvang van de gerelateerde werken.

Een kopie wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse Milieumaatschappij, Operationeel Waterbeheer bezorgd.

ADVIES GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

- Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 05/05/2010.

Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

HET COLLEGE HEEFT DE AANVRAAG VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ONDERZOCHT EN MOTIVEERT ZIJN STANDPUNT ALS VOLGT:

ADVIES:

Deel I: geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1. Bestemmingsplannen en juridische bepalingen:

Het bouwperceel is opgenomen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse met K.B. 7/3/1977 en ondermeer gewijzigd op 17/7/2000 en heeft de bestemming: zone voor wonen

2. Procedure en historiek:

historiek

Het project werd reeds ingediend op 9 november 2009. Er werden de noodzakelijke adviezen aangevraagd en een openbaar onderzoek georganiseerd.

Vanwege AWW ontvingen we op 10/12/2009 de melding dat het advies negatief was, maar dan omwille van de complexiteit een bijkomend onderzoek zou volgen en een nieuw advies zou worden overgemaakt. Het gunstige advies werd ontvangen op 31 maart 2010.

Op dat moment was de periode waarin een vergunning kon worden afgeleverd onvoldoende om de volledige vergunningsprocedure te doorlopen, niet advies van Ruimte en Erfgoed.

De aanvrager heeft beslist de aanvraag van 9/11/2009 in te trekken en een nieuwe aanvraag in te dienen met het identieke dossier. Op deze manier kan opnieuw geldig worden vergund. Gezien het gaat om een identiek dossier en de adviezen minder dan 6 maanden oud zijn kunnen de adviezen behouden blijven voor het nieuw ingediende dossier. Dit geldt eveneens voor het openbaar onderzoek. Gezien het dossier ongewijzigd is, blijven de resultaten van het openbaar onderzoek geldig.

procedure

- reguliere procedure
- openbaar onderzoek van 19/11 tot 18/12/2009.
- advies aan Agentschap RO - Vlaanderen
- beslissing College van Burgemeester en Schepenen

Er was 2 maal overleg met Agentschap RO, de laatste maal op 13 mei 2009

externe adviezen

AWV

BRANDWEER

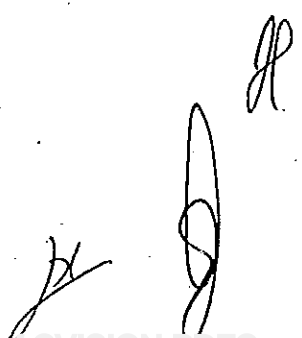
VMM

EANDIS

INFRAX

3. Beschrijving van het project en omgeving:

het project



Het project voorziet het bouwen van een appartementsgebouw bestaande uit 2 delen die worden gekoppeld in T-vorm en opgericht op een hoekperceel. Een hoofdgebouw wordt aan de Villastraat geplaatst en een bijkomend gebouw wordt achterin aan de Schroonsstraat voorzien. In totaal worden 22 appartementen voorzien, 25 ^{Andersompl.} + 3 ^{Garages} ondergrondse garage en 8 buiten parkeerplaatsen voor bezoekers.

3!!
De toegang naar de woongebouwen is aan de Schroonsstraat en de Villastraat. De toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen is voorzien op twee plaatsen aan de Villastraat. De Villastraat krijgt een bredere rooilijn.

De inplanting wordt voorzien op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De bouwdiepte van het gebouw is op alle niveaus beperkt tot 13m.

Gezien de scherpe helling van het terrein langsheen de Villastraat wordt het gebouw voorzien van 2 ondergrondse niveaus.

Op -2 zijn 6 parkeerplaatsen voorzien.

Op niveau -1 zijn 19 parkeerplaatsen voorzien en tevens 3 appartementen.

Op niveau 0 zijn 9 appartementen en tevens een ruime fietsenberging en 3 garages ^{buurman?} voorzien.

Op niveau +1 zijn 8 appartementen voorzien. En op niveau +2 zijn 2 appartementen voorzien.

Door gebruik te maken van de helling van het terrein en de schikking van de appartementen dermate te voorzien wordt het aantal woonlagen overal tot 2 beperkt.

Op het gebouw worden platte daken voorzien.

de omgeving

de omgeving bestaat uit diverse woontypologieën in gesloten en half-open bouworde met 2 tot 3 lagen.

Deel II: verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

1. Verslag van openbaar onderzoek:

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw meer bepaald art. 109 en 127 §1, en op de uitvoeringsbesluiten terzake.

Overwegende dat de openbaarmaking van de stedenbouwkundige aanvraag op de voorgeschreven wijze, bepaald in artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 is geschied en dat (1) GEEN bezwaarschriften of opmerkingen werden ingediend namelijk: (2) geen bezwaarschriften

Overwegende dat (3) geen bezwaarschriften werden ingediend

BESLUIT:

ART.1: De ingediende bezwaren en opmerkingen zijn niet (4) van aard de stedenbouwkundige vergunning te weigeren aan Bvba BRUNO VANBINST & nv ABO BUIDING PROJECTS.

ART.2: Afschrift van deze beslissing zal bij het aanvraagdossier worden gevoegd.

Te Machelen, 18 december 2009

2. Beoordeling van het project:

2.1. Toetsing aan de juridische bepalingen

Het is mogelijk een appartementsgebouw in de woonzone op te richten.

2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het project voorziet een inplanting van een appartementsgebouw op een vrij ruim terrein, waarop voldoende ruimte blijft voor groenaanleg. De noodzakelijke parkeerplaatsen zijn ondergronds en er worden nog bezoekersparkings toegevoegd.

De inplanting en bouwhoogte is aanvaardbaar. Er wordt gebruik gemaakt van het hellend terrein waardoor de hoogte van het gebouw beperkt blijft en het aantal woonlagen eveneens.

De tuinzone dient te worden ingericht met groen zodat de bewoners van het appartementen er ten volle gebruik kunnen van maken.

JL

176

Voor de Villastraat werd een rooilijnplan opgemaakt en goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 maart 2010. Er werd een overeenkomst afgesloten met de eigenaar van de gronden waarbij de gronden volgens de gewijzigde rooilijn zal worden afgestaan aan de gemeente. De gemeente zal de komende jaren de straat volledig heraanleggen tot een volwaardige uitgeruste woonstraat. Het gebouw is gelégen aan de Schroonstraat die voldoende is uitgerust. De bestaande Villastraat is voldoende uitgerust om te voldoen als toegang voor dit gebouw en voor de bediening van de garages.

Er werden geen bezwaren in gediend tijdens het openbaar onderzoek.

Er werd gunstig advies verleend door de afdeling wegen en verkeer.

Het project is bijgevolg aanvaardbaar.

2.3. Waterparagraaf:

2.3.1. Vaststellingen in het bouwproject i.f.v. het waterbeheer

- Nieuwe verhardingen: 118 m² in waterdoorlatende klinkers;
- Horizontale dakoppervlakte nieuwbouw: 962 m² waarvan 777m² extensief groendak;
- Het project ligt gedeeltelijk in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- Het project ligt in een erosiegevoelig gebied;
- Het project ligt in een niet- infiltratiegevoelig gebied;
- Het project ligt in een gebied dat zéér gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1);
- Ingrijpende reliëfwijziging;

2.3.2. Waterparagraaf

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicogebied voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van het verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp moet voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de Vlaamse milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

2.3.3. Besluit

Het project kan enkel goedgekeurd worden mits aanpassing van het initiële voorstel zodat voldaan wordt aan de voorwaarden, opgelegd door de Vlaamse milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer. Deze zijn de volgende:

- Het in de hemelwaterput opvangen hemelwater moet verplicht hergebruikt worden door middel van een pomp en apart leidingcircuit bij de toiletspoeling en de gemeenschappelijke dienstkranen;
- Het volume van de infiltratievoorziening op de plannen moet gewijzigd worden naar analogie met de gegevens die in de hemelwateraanstijlijst opgesomd werden.
- De kelder moet uitgevoerd worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem;
- Voor de bronbemalingen moet voldaan worden sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1) van de Vlarem II reglementering
- De lozing van bemalingswater moet voldoen aan art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II.
- Niet- uitloogbare alternatieven gebruiken voor bekleding in metalen van dakbedekking en regenwaterafvoer (bv. polypropyleen, polyethyleen, gecoat of geprepatineerd zink);

In het kader van een duurzaam waterbeleid worden volgende aanbevelingen meegegeven:

- Het aantal aftappunten voor regenwater maximaal te voorzien, dus ook voor kuis- en waswater;
- De aanleg van een extensief groendak heeft een esthetisch, isolerend en milieuvoordeel. Om geur- en kleurproblemen van het eventueel gerecupereerde hemelwater afkomstig van het groendak te voorkomen, is het aangeraden dat het substraat zo weinig mogelijk organisch materiaal bevat om uitspoeling te voorkomen (substraat op basis van lava 95 %,aandeel organisch materiaal max 5 %). Indien het substraat voldoet aan de Duitse FLL- norm, wordt aan deze voorwaarden voldaan, in Vlaanderen zijn de normen nog niet wettelijk vastgelegd.

- Voor de aanleg van een extensief groendak is een gemeentelijke subsidie van max. 31€/m² verkrijgbaar. Hiervoor moet het gemeentelijk subsidieaanvraagformulier ingevuld worden vóór de aanleg van het groendak.
- Bij eventuele reliëfwijzigingen moet rekening gehouden worden met de erosiegevoeligheid van het perceel

Het advies van de VMM in het kader van een duurzaam waterbeleid moeten gevolgd worden. De gevraagde gewijzigde plannen moeten binnen de drie maanden na ontvangst van vergunning aan de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening bezorgd worden. De dienst Ruimtelijke Ordening moet op de hoogte gesteld worden bij de aanvang van de gerelateerde werken. Een kopie wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse Milieumaatschappij, Operationeel Waterbeheer bezorgd.

2.4. normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod
Niet van toepassing

Deel III: Besluit:

Gunstig op voorwaarde:

- De gronden die gelegen zijn binnen de goedgekeurde rooilijn gratis af te staan aan de gemeente, zoals reeds overeengekomen.
 - De tuinzone dient te worden ingericht met groen zodát de bewoners van het appartementen er ten volle gebruik kunnen van maken.
 - bijzondere aandacht aan het advies van de VMM in het kader van een duurzaam waterbeleid:
- De gevraagde gewijzigde plannen moeten binnen de drie maanden na ontvangst van vergunning aan de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening bezorgd worden. De dienst Ruimtelijke Ordening moet op de hoogte gesteld worden bij de aanvang van de gerelateerde werken. Een kopie wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse Milieumaatschappij, Operationeel Waterbeheer bezorgd.

Deel IV. Na te leven adviezen:

AWV VAN 31/3/2010
BRANDWEER VAN 11/1/2010
VMM VAN 22/1/2010
EANDIS 17/12/2009
INFRAX

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING
VAN 15 JUNI 2010.

HET VOLGENDE:

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- De gronden die gelegen zijn binnen de goedgekeurde rooilijn gratis af te staan aan de gemeente, zoals reeds overeengekomen.
- De tuinzone dient te worden ingericht met groen zodat de bewoners van het appartementen er ten volle gebruik kunnen van maken.
- bijzondere aandacht aan het advies van de VMM in het kader van een duurzaam waterbeleid:

De gevraagde gewijzigde plannen moeten binnen de drie maanden na ontvangst van vergunning aan de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening bezorgd worden. De dienst Ruimtelijke Ordening moet op de hoogte gesteld worden bij de aanvang van de gerelateerde werken.

Een kopie wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse Milieumaatschappij, Operationeel Waterbeheer bezorgd.

Adviezen na te leven van: - AWV VAN 31/3/2010

- BRANDWEER VAN 11/1/2010
- VMM VAN 22/1/2010
- EANDIS 17/12/2009
- INFRA

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 ordetermijn 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. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

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 vijftientermin, 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 gedeeltes, 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.

Daniël Schell
Gemeentesecretaris

Namens het college,



Jean-Pierre De Groef
Burgemeester

(Handwritten signatures and initials)

Geboekt: ^{leven}blad(en); ^{geen}verzending(en)
te Asser op 19 december 2011
boek 6/91 blad 62 vak 13 Ontvangen:
Vijfentwintig euro (€25)

De Ontvanger,

~~RIET
RIET
RIET~~

VOOR EENSLUIDENDE KOPIE

HILDE FERMON

NOTARIS

KLOOSTERSTRAAT 1

1745 OPWIJK

TEL. 052/35.28.80 - FAX 052/35.28.84