

De gemeente Putte leverde op 1 september 2015, zijnde minder dan 1 jaar voor heden, stedenbouwkundige uittreksels af. Partijen verklaren voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van deze stedenbouwkundige uittreksels, kennis te hebben genomen van de inhoud en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op artikel 4.2.1. van voormelde Codex waarin vermeld staat in welke gevallen een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

Overeenkomstig artikel 6.3.1. van gemelde codex verklaren de partijen voor zover als nodig te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

### **KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN**

De bouwheer erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

De bouwheer verklaart dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt.

Teneinde de kopers van een privatieve kavel toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zal de bouwheer binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering:

a) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve kavels, overhandigen aan deze kopers;

b) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, overhandigen aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

## **HOOFDSTUK I – BASISAKTE VAN HET ONROEREND COMPLEX**

### **AFDELING 1 - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND COMPLEX EN DE GEBOUWEN**

Het onroerend complex wordt opgericht op de hierna beschreven percelen:

#### **Gemeente PUTTE, eerste afdeling:**

Een af te breken appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen Mechelbaan 507 en Poststraat +16, volgens titel ten kadaster gekend sectie B, nummers 922/D/deel, 923/L, 925/G en 925/H, voor een totale oppervlakte van duizend driehonderd zestig vierkante meter (1.360 m<sup>2</sup>) en thans ten kadaster gekend sectie B, nummers 925/P en 925/H, met eenzelfde oppervlakte.

#### **NUMMERING EN BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN**

##### **Voorafgaandelijke opmerkingen**

1. **Zoals reeds hoger gezegd wordt het onroerend complex verdeeld in:**

**Bovengrondse staanplaatsen;**

**Gebouw A (Blok A);**

### **Gebouw B (Blok B);**

**Garagecomplex, zijnde de ondergrondse parking, zich uitstreckende onder de gebouwen A en B, maar een afzonderlijk geheel uitmakend voor de lastenverdeling.**

#### **2. De hierna volgende beschrijving wordt telkens opgemaakt per Gebouw**

De appartementen worden telkens ingedeeld en beschreven bij het Gebouw waarin zij toegang hebben via lift of traphall.

#### **NUMMERING**

1. De appartementen van elk gebouw worden juridisch genummerd zoals aangeduid op voormelde uitvoeringsplannen.

**2. De officiële huisnummering zal echter geschieden bij aanvang der werken door de daartoe bevoegde instanties.**

**Van zodra deze nummers bekend zijn, zullen deze door de comparant aan de eigenaars van de privatieven worden overgemaakt.**

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

#### **1 - OMSCHRIJVING BEGRIP PRIVATIEVE DELEN**

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijke privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld:

- de bekleding van de grond, zoals vasttapijt of tegels
- de binnenmuren met deuren, hun bedekking en bekleding
- de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden
- de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, de tellers zelf
- de volledige verwarmingsinstallatie met alle leidingen
- de sanitaire installatie
- de volledige keukeninrichting
- de plafond vastgehecht aan de gewelven of roosterings
- de brievenbus in de inkom
- de parlofoon en de video-installaties

Samengevat is privaatieve eigendom al wat zich binnen de privatieven bevindt en hetgeen tot de uitsluitende dienst van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar tot hun uitsluitende dienst zijn zoals:

- de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen
- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers

#### **2 - OPSOMMING PRIVATIEVE KAVELS**

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaatieve kavels. Aan elke privaatieve kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

Voor wat betreft de indeling van de appartementen wordt verwezen naar de hier aangehechte uitvoeringsplannen.

<b>Bovengrondse staanplaatsen</b>
-----------------------------------

**Er zijn 11 staanplaatsen gelegen op de gelijkvloerse verdieping, genummerd 23 tot en met 33, bevattende elk:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zoals afgebakend door op de bodem aangebrachte markeringen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: totaal honderdzesenzeventig tienduizendsten (176/10.000sten) aandelen of zestien tienduizendsten (16/10.000sten) aandelen per staanplaats in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0053 tot B\_925\_R\_P00 B\_925\_R\_P0063.*

<b>Gebouw A</b>
-----------------

**Dit gebouw bestaat 2 commerciële ruimten en 11 appartementen, met de nummers**

- op het gelijkvloers: de commerciële ruimten A en B en het appartement 0.1;
- op de eerste verdieping: de appartementen 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4;
- op de tweede verdieping: de appartementen 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4
- op de derde verdieping: de appartement 3.1 en 3.2.

**1. De commerciële ruimte gemerkt A, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de commerciële ruimte met inkomdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zevenentwintig tienduizendsten (527/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0027.*

**2. De commerciële ruimte gemerkt B, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de commerciële ruimte met inkomdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieënnegentig tienduizendsten (493/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0028.*

**3. Het appartement gemerkt 0.1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C. 1, leefruimte met open keuken met terras en tuin, berging, nachthal, W.C. 2, badkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en badkamer 1;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd vierenvijftig tienduizendsten (654/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0001.*

**4. Het appartement gemerkt 1.1, gelegen op de eerste verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C. 1, leefruimte met open keuken en terras, berging, nachthal, W.C. 2, badkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras en badkamer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd vierenvijftig tienduizendsten (654/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0002.*

**5. Het appartement gemerkt 1.2, gelegen op de eerste verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 1, berging, leefruimte met open keuken en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zevenennegentig tienduizendsten (497/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0003.*

**6. Het appartement gemerkt 1.3, gelegen op de eerste verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., leefruimte met open keuken en terras, berging, slaapkamer, badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zevenennegentig tienduizendsten (397/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0004.*

**7. Het appartement gemerkt 1.4, gelegen op de eerste verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., berging, leefruimte met open keuken en terras, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieënvijftig tienduizendsten (453/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0005.*

**8. Het appartement gemerkt 2.1, gelegen op de tweede verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C. 1, leefruimte met open keuken en terras, berging, nachthal, W.C. 2, badkamer 2, slaapkamer 3 en slaapkamer 2 met terras, slaapkamer 1 en badkamer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd eenenzeventig tienduizendsten (671/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0006.*

**9. Het appartement gemerkt 2.2, gelegen op de tweede verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 1, berging, leefruimte met open keuken en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd en acht tienduizendsten (508/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0007.*

**10. Het appartement gemerkt 2.3, gelegen op de tweede verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., leefruimte met open keuken en terras, berging, slaapkamer, badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd en acht tienduizendsten (408/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0008.*

**11. Het appartement gemerkt 2.4, gelegen op de tweede verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., berging, leefruimte met open keuken en terras, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vierenzestig tienduizendsten (464/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0009.*

**12. Het dakappartement gemerkt 3.1, gelegen op de derde verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met open keuken en terras, nachthal, W.C., badkamer, slaapkamer 2 en slaapkamer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd dertig tienduizendsten (630/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0029.*

**13. Het dakappartement gemerkt 3.2, gelegen op de derde verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met open keuken en terras, berging, W.C. 1, nachthal, berging 2, badkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 2 met terras, badkamer 1, W.C. 2, slaapkamer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd zestien tienduizendsten (916/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0030.*

<b>Gebouw B</b>
-----------------

**Dit gebouw bestaat 3 appartementen,** met de nummers

- op het gelijkvloers: het appartement B 0.1
- op de eerste verdieping: het appartement B 1.1
- op de tweede verdieping: het appartement B. 2.1

**1. Het appartement gemerkt B 0.1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: 2 voortuinen, inkom, badkamer, living - eetplaats met open keuken en terras, berging, W.C., slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd achtentachtig tienduizendsten (488/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0010.*

**2. Het appartement gemerkt B 1.1, gelegen op de eerste verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, badkamer, living - eetplaats met open keuken en terras, berging, W.C., slaapkamer 1 met terras en slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijfenzeventig tienduizendsten (475/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0011.*

**3. Het appartement gemerkt B 2.1, gelegen op de tweede verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., slaapkamer 1, badkamer, living – eetplaats met open keuken en terras, berging;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd negenenegentig tienduizendsten (399/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0012.*

### Ondergronds garagecomplex

**Het garagecomplex bestaat uit 22 staanplaatsen genummerd 1 tot en met 22 en 14 bergingen, genummerd 1 tot en met 14 bevattende elk:**

#### **A. De staanplaatsen**

- de staanplaatsen 1 tot en met 22:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zoals afgebakend door op de bodem aangebrachte markeringen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: totaal duizend negenenzeventig tienduizendsten (1.079/10.000sten) aandelen of negenenveertig tienduizendsten (49/10.000sten) aandelen per staanplaats in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificaties B\_925\_R\_P0031 tot en met B\_925\_R\_P0052.*

#### **B. De bergingen**

**De berging gemerkt 1 tot en met 14, gelegen in de ondergrondse verdieping,** bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: totaal honderd en zeven tienduizendsten (107/10.000sten) aandelen of acht tienduizendsten (8/10.000sten) aandelen per berging in de gemene delen van het ganse complex.

*Met gereserveerde perceelsidentificatie B\_925\_R\_P0013 tot B\_925\_R\_P0026.*

**AFDELING 3. TOEKENNING VAN DE GEMENE DELEN**

Het geheel complex vertegenwoordigt duizend/duizendsten (1.000/1.000sten). De comparante verklaart dat de verdeling der aandelen van het project overeenkomstig de wet volgend resultaat geeft

- de **bovengrondse staanplaatsen** vertegenwoordigen hierin honderd zesenzeventig/tienduizendsten (**176/10.000sten**);
- het **gebouw A**, vertegenwoordigt hierin zeventuizend tweehonderd tweeënzeventig/tienduizendsten (**7.272/10.000sten**);
- het **gebouw B**, vertegenwoordigt hierin duizend driehonderd tweeënzeventig/tienduizendsten (**1.362/10.000sten**);
- het **ondergronds garagecomplex** vertegenwoordigt hierin duizend honderd negentig/tienduizendsten (**1.190/10.000sten**).

Hierna volgen de gedetailleerde quotiteiten per privaatief.

Bovengrondse staanplaatsen	
Staanplaats 23	16/10.000sten
Staanplaats 24	16/10.000sten
Staanplaats 25	16/10.000sten
Staanplaats 26	16/10.000sten
Staanplaats 27	16/10.000sten
Staanplaats 28	16/10.000sten
Staanplaats 29	16/10.000sten
Staanplaats 30	16/10.000sten
Staanplaats 31	16/10.000sten
Staanplaats 32	16/10.000sten
Staanplaats 33	16/10.000sten
<b>Totaal</b>	<b>176/10.000sten</b>

	<b>Blok A</b>	<b>Blok B</b>
Commercieel A	527/10.000sten	
Commercieel B	493/10.000sten	
0.1	654/10.000sten	
1.1	654/10.000sten	
1.2	497/10.000sten	
1.3	397/10.000sten	
1.4	453/10.000sten	
2.1	671/10.000sten	
2.2	508/10.000sten	
2.3	408/10.000sten	
2.4	464/10.000sten	
3.1	630/10.000sten	
3.2	916/10.000sten	
B 0.1		488/10.000sten
B 1.1		475/10.000sten
B 2.1		399/10.000sten

Totaal	7.272/10.000sten	1.362/10.000sten
--------	------------------	------------------

Blok C - garagecomplex		
Berging 1		8/10.000sten
Berging 2		8/10.000sten
Berging 3		8/10.000sten
Berging 4		8/10.000sten
Berging 5		8/10.000sten
Berging 6		8/10.000sten
Berging 7		8/10.000sten
Berging 8		8/10.000sten
Berging 9		8/10.000sten
Berging 10		8/10.000sten
Berging 11		8/10.000sten
Berging 12		8/10.000sten
Berging 13		8/10.000sten
Berging 14		8/10.000sten
Staanplaats 1		49/10.000sten
Staanplaats 2		49/10.000sten
Staanplaats 3		49/10.000sten
Staanplaats 4		49/10.000sten
Staanplaats 5		49/10.000sten
Staanplaats 6		49/10.000sten
Staanplaats 7		49/10.000sten
Staanplaats 8		49/10.000sten
Staanplaats 9		49/10.000sten
Staanplaats 10		49/10.000sten
Staanplaats 11		49/10.000sten
Staanplaats 12		49/10.000sten
Staanplaats 13		49/10.000sten
Staanplaats 14		49/10.000sten
Staanplaats 15		49/10.000sten
Staanplaats 16		49/10.000sten
Staanplaats 17		49/10.000sten
Staanplaats 18		49/10.000sten
Staanplaats 19		49/10.000sten
Staanplaats 20		49/10.000sten
Staanplaats 21		49/10.000sten
Staanplaats 22		49/10.000sten
Totaal		1.190/10.000sten

Deze aandelen werden bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van ieder privaatief, zoals blijkt uit het aangehechte



verslag opgemaakt door notaris Cathérine Goossens op heden, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

Conclusie van het verslag: de conclusie van het verslag zijn de quotiteiten zoals hierboven weergegeven.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welke gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in onderhavige statuten is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaatief element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaatief gedeelte bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die er aangehecht zijn

### **3 - ONDERDELEN VAN DE PRIVATIEVE KAVELS**

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

#### **A) 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 begripjende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken en rolluiken en andere afschermingen
- . de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- . het gebruik en het onderhoud van de bevloering en bekleding der terrassen en balkons;
- . de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- . de sanitaire installaties;
- . het schrijnwerk;
- . 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.

#### **B) BUITEN DE KAVEL:**

- . de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon of de videofoon;
- . de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;

## **AFDELING 4 – OMSCHRIJVING EN BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **1 - OMSCHRIJVING BEGRIP AANDELEN**

Alle elementen die behoren tot het onroerend complex, en niet ten uitsluitende dienste zijn van één privaatief, behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, zowel deze bestemd tot het gebruik door of nuttig voor alle mede-eigenaars van het complex, als deze enkel bestemd tot het gebruik door of nuttig voor mede-eigenaars van de desbetreffende residentie of garagecomplex, zijn nader omschreven per residentie.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hierna opgesomd, alles wat niet tot de uitsluitende dienst is van één mede-eigenaar en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

Indien hierna sprake is van “gemeenschappelijke delen” bedoelt men al naar gelang het geval, hetzij deze bestemd tot gebruik door of nuttig voor alle mede-eigenaars van het complex, hetzij deze enkel bestemd tot gebruik door of nuttig voor mede-eigenaars van de desbetreffende residentie of garagecomplex.

#### Band met het privaat lot

De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privaatdelen waarvan zij bijhorigheden zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek of elk zakelijk recht gevestigd op een privaat deel, bezwaard van rechtswege het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

## **2 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET ONROEREND COMPLEX**

### **1. De kelderverdieping of het garagecomplex**

#### **Gebouw A**

- trap en traphal, liftkoker en lift;

#### **Ondergronds garagecomplex**

- Gemeenschappelijke inrit met poort;
- circulatieruimte, sassen;
- fietsenberging;
- vuilnisruimte, ruimte voor meters en tellers voor gas en ruimte voor meters en tellers water/elektriciteit;
- noodtrap.

### **2. Het gelijkvloers van de gebouwen A en B**

#### **Gebouw A**

inkomhal, traphal en trap, lift en liftkoker;

#### **Gebouw B**

Voortuin, inkomhal, traphal en trap, ruimte voor tellers;

#### **Tussen de gebouwen A en B**

Gemeenschappelijke groenruimte, fietsenstalling voor 11 fietsen;

### **3. De eerste verdieping van de gebouwen A en B**

#### **Gebouw A**

Traphal met trap, lift en liftkoker en hal;

#### **Gebouw B**

Traphal met trap;

**4. De tweede verdieping van de gebouwen A en B**

**Gebouw A**

Traphal met trap, lift en liftkoker en hal;

**Gebouw B**

Traphal met trap;

**5. De derde verdieping van gebouw A**

Traphal met trap, lift en liftkoker en hal;

**6. Niveau van het dak van de gebouwen A en B**

Het dak met zijn bekleding; de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, uitloopruijnte voor de lift.

**3- GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN**

Bepaalde gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars in het complex, zoals hierna vermeld onder a).

Andere gemeenschappelijke delen zijn enkel bestemd tot gebruik door of zijn enkel nuttig voor de mede-eigenaars van een bepaalde residentie of van het garagecomplex, zoals hierna vermeld onder b) en worden beschreven in de beschrijving van elke residentie of het garagecomplex.

**a) Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.**

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het complex in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de bebouwde en niet bebouwde grond, en de grondvesten, de waterdichte vloerplaat en buitenwand van de grondverdiepingen en de dragende elementen van de gebouwen
- de algemene infrastructuur van de grondwerken, riolering en algemene leidingen voor nutsvoorzieningen
- de bekleding en versiering van de buitengevels, het buitenverfwerk, de goten en dakgoten, het dak en zijn onderconstructie van de gebouwen
- de gemeenschappelijke voorzieningen en infrastructuur die dienen voor alle residenties en garagecomplex

**b) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De tussenkomst in de lasten (verdeelsleutels) van de gemeenschappelijke zaken zijn hierna vermeld onder artikel 18 "Verdeling van de lasten"

**1. Statuut van de balkons en (dak)terrassen**

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar in de beschrijving van de privatieve delen in de basisakte wordt gesproken van terrassen en balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van de terrassen en balkons en niet het eigendomsrecht.

**2. Statuut van de tuin**

De eigenaars van het appartement 0.1 op de gelijkvloerse verdieping van blok A zullen het eeuwigdurend en uitsluitend genot hebben van de achtertuin die

paalt aan hun appartement en zoals ter plaatse afgepaald, mits op hun kosten te zorgen voor behoorlijk onderhoud en nodige herstellingen veroorzaakt door het normaal gebruik ervan.

De eigenaars van het appartement 0.1 op de gelijkvloerse verdieping van blok B zullen het eeuwigdurend en uitsluitend genot hebben van de voortuinen die palen aan hun appartement en zoals ter plaatse afgepaald, mits op hun kosten te zorgen voor behoorlijk onderhoud en nodige herstellingen veroorzaakt door het normaal gebruik ervan.

De eigenaars of de bewoners van het gelijkvloers hebben het exclusief en privaat gebruik over deze tuin, zonder dat ze eigenaar worden van de grond.

De eigenaar van een gelijkvloerse privaat kavel, begunstigd met het uitsluitende genot en gebruik van een tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privaat kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privaat kavel, het tijdelijk plaatsen toe te staan van een ladder of ladderlift, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings-, of bouwwerken, voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende privaat kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de drie weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitende genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van die eigenaar of bewoner te doen herstellen.

### 3. Inkomhal, trappen, traphallen, bordessen, gangen, afvalberging en ondergrondse fietsberging

Aangezien de handelsruimte geen toegang heeft tot, en bijgevolg geen gebruik kan maken van de gemene inkomhal, de gemene trappen, de gemene traphallen, de gemene bordessen, de gemene afvalberging, de gemene gangen en de gemene ondergrondse fietsberging, wordt de eigenaar van de handelsruimte vrijgesteld van bijdrage tot het onderhoud, verbruik elektriciteit, controle en onderhoud blusapparatuur en dergelijke meer met betrekking tot deze gemene delen.

## **HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **AFDELING 1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVAATIEVE DELEN**

#### **Artikel 1 - Algemeen**

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, doch niet de bouwheer, verboden een deel van een kavel af te staan aan derden, al dan niet mede-eigenaars 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, op voorwaarde dat een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen en na voorafgaandelijk te zijn medegedeeld aan de syndicus.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot

samenvoeging overgaat, het voorschrift van navolgend artikel 4 (werken aan privatieve kavels) 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, behalve wanneer de splitsing geschiedt op verzoek van de bouwheer.

### **Artikel 3 - Uitzicht van privatieve kavels**

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

Aan ramen, terrassen en borstweringen 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, aan de gevels van het gebouw en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst, noch installaties voor airconditioning.

De eigenaars verbinden zich ertoe deze beperkingen aan eventuele gebruikers mee te delen en te controleren.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten 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.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, te plaatsen zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden. Geen enkel ander voorwerp zal mogen aangebracht worden op de vensters, terrassen, buitendeuren, noch op de trappen en doorgangen.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht (van buitenaf) van gordijnen, rolluiken, zonnewering, enzoverder.

Aan de handelsruimte zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden, dienstig voor de uitoefening van een activiteit als kantoor, handel of vrij beroep, voor zover deze wijzigingen niet schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw en na het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen indien vereist.

### **Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels**

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid of de esthetiek 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 architect aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de vier 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 medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve 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 ingebreke blijvende eigenaar.

De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privaatief om eventuele expertises of herstellingswerken uit te voeren aan hun eigen en/of andere privaatieven of aan de gemene delen.

Voor zover technisch mogelijk en stedenbouwkundig vergund, indien vereist:

- is het de eigenaars van de bovenste verdieping toegelaten om op eigen kosten en risico op het gemeenschappelijk dak een airco-unit of zonnepanelen te (laten) plaatsen. Hiervoor mogen leidingen worden aangebracht door het gemeenschappelijk dak. De aanleg zal dienen te geschieden volgens de regels van het goede vakmanschap;

- voor zover een stedenbouwkundige vergunning verkregen wordt, mag de eigenaar van de handelsruimte de ramen, etalage en inkomdeur van zijn privaatief wijzigen en publiciteit aanbrengen, mits deze wijziging of deze publiciteit niet schaadt aan het goede uitzicht van orde en standing van het complex. Voor zover als nodig wordt aan de eigenaar van de handelsruimte alle nodige volmachten verleend ter aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning;

#### **Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik**

##### Kavel gelijkvloers

De handelsruimten zijn bestemd voor handel, kantoor of de vestiging van een vrij beroep.

Voor zover een stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen:

- is een wijziging van de bestemming van de handelsruimte toegelaten mits melding aan de syndicus bij wijze van aangetekend schrijven;

- kunnen de handelsruimten samengevoegd worden tot één handelsruimte;

- kunnen de handelsruimten verbonden worden met ofwel wooneenhe(i)d(en) op de eerste verdieping. Indien in dit kader wooneenhe(i)d(en) een handelsbestemming zou(den) krijgen, is hiervoor een stedenbouwkundige vergunning vereist.

De eigenaar van de handelsruimte dient dit te melden aan de syndicus bij wijze van een aangetekend schrijven.

Voormelde mogelijkheden tot bestemmingswijziging en verbinding met wooneenheden in het gebouw zullen gebeuren op kosten van de eigenaars van de betrokken privaatieven met respect voor de stedenbouwkundige voorschriften, de

architectuur van het gebouw (stabiliteit) en de technieken (leidingen). De wijzigingen kunnen doorgevoerd worden – inbegrepen het doorslaan van gemene muren en verplaatsen van gemene leidingen, zonder voorafgaandelijke machtiging van de algemene vergadering.

Zijn verboden alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw, met de goede zeden of die lawaai- en reukhinder kunnen veroorzaken. Er geldt in het bijzonder een verbod op het uitbaten van een discotheek.

#### De appartementen

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van elke handelsuitbating.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Het gebruik van een appartement als opslagplaats is steeds verboden.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning 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.

#### Autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen gelegen in het garagecomplex hebben tot uitsluitende bestemming het bergen van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, motoren en bromfietsen.

Het is verboden aldaar, evenals op de gemeenschappelijke in- en uitrit en op de circulatieruimtes :

- motoren nutteloos te laten draaien; er benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken;
- te parkeren buiten de grenzen van de privatieve autostaanplaatsen;
- er kinderen te laten spelen, er dieren te houden of te laten rondlopen;
- met fietsen, autopetten, skeelers, skateboards en motoren rond te rijden;
- er geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van toeters of lawaaiërie motoren en toestellen;
- gelijk welk voorwerp, zoals onder meer benzinebussen, autobanden, batterijen, gereedschap of koopwaren op te stapelen;
- er voertuigen te wassen;
- er enig huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de doorritten te belemmeren; in geval van defect moeten de voertuigen zo spoedig mogelijk worden verwijderd.

Daarenboven geldt voor het gebruik van de autostaanplaatsen de volgende regel: de eigenaars van een autostaanplaats, die géén eigenaar zijn van een appartement in het gebouw, mogen de garage enkel binnenkomen en verlaten via de garagepoort en mogen dus geen gebruik maken van de inkomhal van de appartementen.

#### Hygiëne - Veiligheid

De titularissen van de privatieven 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.

Zij zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Zij zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis

veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Zij zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde producten of apparaten is verboden.

#### Risico-inrichtingen en risico-activiteiten

Het is uitdrukkelijk verboden om in de privatieve delen van het appartementsgebouw en garagegebouw inrichtingen te vestigen of activiteiten uit te voeren die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, en die voorkomen op de lijst opgesteld door de Vlaamse Regering in overeenstemming met artikel zes van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006; dit alles behoudens uitdrukkelijke toestemming van de vereniging van mede-eigenaars beslissend met unanimiteit van stemmen.

#### **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 volle 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 appartementsgebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

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

In geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus



hiervan binnen de veertien dagen in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan. Dit om de syndicus in staat te stellen de door de wet en onderhavig reglement van mede-eigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.

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

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

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

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

#### **Artikel 8 - Toezicht**

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

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

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

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

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

#### **Artikel 9 - Algemene interpretatieregels en toepassing van deze regel**

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

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

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten,

huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen of 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 10 - Nutsvoorzieningen - Volmacht**

Contracten voor aansluiting op de riolen, levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

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

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

#### **Artikel 11 - Antenne, ontvangers en installaties voor airconditioning**

Tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen is het de bouwheer uitdrukkelijk toegelaten om (schotel)antennes en installaties voor air-conditioning te plaatsen op het dak, zonder voorafgaandelijke toelating van de mede-eigenaars mits evenwel de eventuele voorafgaandelijke toelating van de bevoegde stedenbouwkundige diensten.

Het is de titularissen van privaatieven niet toegelaten om (schotel)antennes, installaties voor air-conditioning; ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie op het dak of op de gevels te plaatsen, tenzij ingevolge voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering.

#### **Artikel 12 - Onderhouds- en herstellingswerken.**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve 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.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de bouwheer en volgens zijn plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privaatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de bouwheer en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

**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.

**Artikel 15 - Risico-inrichtingen en risico-activiteiten**

De aanwending van de gemeenschappelijke delen tot het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, en die voorkomen op de lijst opgesteld door de Vlaamse Regering in overeenstemming met artikel zes van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 is verboden; dit alles behoudens uitdrukkelijke toestemming van de vereniging van mede-eigenaars beslissend met unanimitéit van stemmen.

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

**Artikel 16 - Opsomming.**

**Uitsluitend privatieve kosten**

Voor elk appartement bestaan er particuliere meters voor water, elektriciteit en gas.

Het individueel verbruik voor deze meters valt ten laste van elke gebruiker.

De bouwheer zal de nodige contracten afsluiten met de respectievelijke maatschappijen voor individuele aansluitingen van gas, water, elektriciteit, TV-distributie, enzovoorts, en dit in naam en voor rekening van de diverse eigenaars. Deze kosten voor de individuele aansluiting alsmede hun tellers vallen evenwel lastens de kopers en zullen hen aangerekend worden.

Elk appartement beschikt over een afzonderlijke centrale verwarming en staat hiervoor zelf in.

Derhalve zal onder andere het vernieuwen van het verwarmingssysteem ten laste vallen van de eigenaar van het privaat; het onderhoud of de vernieuwing van de algemene uitlaatbuizen daarentegen zijn ten laste van de gemeenschap.

#### **Gemeenschappelijke kosten – Categorieën**

De verschillende algemene onkosten worden onderverdeeld in verschillende hierna vermelde categorieën, naargelang zij door alle of een gedeelte van de mede-eigenaars gedragen worden. Bij deze categorie wordt telkens vermeld welke mede-eigenaar in welke verhouding de gezamenlijke kosten van deze categorie zullen dragen.

##### **Categorie A**

**Kosten die gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen**

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de uitgaven voor alle verzekeringen aangaande het gebruik van het complex;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

##### **Categorie B**

**Kosten die gedragen worden door de eigenaars van een appartement per residentie, in verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van deze residentie**

- de uitgaven voor onderhoud en herstellingen aan de gemeenschappelijke inkomhall, trappen, traphall, met inbegrip van het verbruik van water en elektriciteit voor dit onderhoud en voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
- de uitgaven voor onderhoud en herstellingen, onderhoudscontracten en elektriciteitsverbruik voor de lift en de liftkoker

##### **Categorie C**

**Kosten die gedragen worden door de eigenaars van een privaat per residentie, in verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van deze residentie**

- de kosten voor onderhoud en herstellingen aan gezegde residentie, met uitzondering van deze vereist voor de harmonie en stijl van de buitenkant, en andere kosten in categorie A opgenomen.

**Categorie D****Kosten die gedragen worden door de eigenaars van een garage, in verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het garagecomplex**

- de kosten voor onderhoud en herstellingen aan de gemene delen van het garagecomplex, zoals in- en uitritten en circulatieruimte, poort, pompput, ventilatie- en rookbeheersysteem, sprinkler-installatie;
- het elektriciteitsverbruik van de verlichtingsinfrastructuur van het garagecomplex;
- de uitgaven voor alle verzekeringen aangaande het gebruik van het gebouw (wat de garages betreft).

**Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.**

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars:

- hetzij naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals voorafgaandelijk nader omschreven;
- hetzij naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten hebben voor elk van de private delen.

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.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

**Artikel 18 - Bijzondere Verdeling van bepaalde lasten.****Kosten met betrekking tot de terrassen en balkons van het appartementsgebouw.**

De kosten van herstel en vervanging van de ruwbouw en waterdichtheid van de (dak)terrassen en balkons, voorwerp van een uitsluitend genotsrecht, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

Enkel de eventuele bevoering en bekleding van de (dak)terrassen en balkons is privaatief. Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van de begunstigde kavel.

Ingeval van herstel en vervanging van de ruwbouw en waterdichtheid van de (dak)terrassen en de leuning is de begunstigde kavel er ten alle tijde toe gehouden om het uitbreken van de bevoering te gedogen, zonder enige genotsderving te kunnen eisen. In dit geval zijn de kosten van het wegnemen en het terugplaatsen (of vervangen) van de bevoering ten laste van alle mede-

eigenaars volgens hun aandeel in mede-eigendom. Bij de begroting van deze laatste kost zal rekening gehouden worden met de staat van de betreffende bevoering.

#### **Kosten met betrekking tot de tuin en de wandelpaden**

Alle kosten met betrekking tot de algemene groeninfrastructuur worden door alle mede-eigenaars gedragen in functie van hun aandeel in gemeenschappelijke delen..

#### **Artikel 19 - 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 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 bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

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.

#### **Artikel 20 - 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 het onderhoud, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, enzoverder.

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 21 - 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 22 - 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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal 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 ingenottreding.

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

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

**§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:**

1° is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet het genot bezat 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 het verlijden 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 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

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

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

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

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

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

**Artikel 24 - Brandverzekering**

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

Elke titularis van een privaatief dient echter zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering van de inboedel van zijn privaatief.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 25 - 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.

#### **Artikel 26 - Polissen**

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, 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 27 - 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 is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens één 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.

Kortingen evenwel die door verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen rechtstreeks aan de bouwheer toe.

#### **AFDELING 4. VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS**

##### **Artikel 28 - Rechtspersoonlijkheid van de Vereniging**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

- na de overschrijving van de statuten van het appartementsgebouw op het hypotheekkantoor;

- na het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of toekenning van ten minste één kavel.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van ieder mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

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

##### Mogelijkheid tot het oprichten van deelverenigingen

Voor zover voorschreven gebouw 20 of meer kavels omvat, kan de algemene vergadering beslissen tot het oprichten van deelverenigingen. Onder "kavel" wordt verstaan elk privaatief dat autonoom bestaat.

Deze deelverenigingen kunnen slechts rechtspersoonlijkheid verkrijgen voor zover hun oprichting wordt vastgelegd in een wijzigende basisakte. In die ondersplitsingsakte worden ook meteen de aan deze deelverenigingen toegewezen bevoegdheden vastgelegd.

##### **Artikel 29 - Rechtsvorm**

De vereniging van mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

##### **Artikel 30 - Naam**

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars Kastele**".

### **Artikel 31 - Duur**

De vereniging is opgericht voor onbepaalde duur. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 32 - Zetel**

De zetel van de vereniging is gevestigd in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, kant Mechelbaan.

### **Artikel 33 - Ondernemingsnummer**

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994 en door de wet van 2 juni 2010;

- de wet van 16 januari 2003 houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichter van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;

- en artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de Wet van 16 januari 2003.

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

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

### **Artikel 34 - Doel**

De vereniging van mede-eigenaars heeft als enige doel het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen; het bestuur van de gemeenschappelijke delen.

### **Artikel 35 - Vermogen**

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

### **Artikel 36 - Boekjaar**

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

### **Artikel 37 - Ontbinding en vereffening**

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 38 - Benoeming vereffenaar(s)**

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De toepasselijke artikelen van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

### **AFDELING 5. DE ALGEMENE VERGADERING**

#### **Artikel 39 - Omschrijving**

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het onroerend complex.

#### **Artikel 40 - 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 de mede-eigenaars.

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

- de beschikking, het beheer, daarin inbegrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus en van de huisbewaarder, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- 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 uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

#### **Artikel 41 - Delegatie van de bevoegdheden**

Delegatie van de 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 42 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen telkens tussen 16 en 30 april en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens **een /vijfde** van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen of uiterlijk binnen het jaar na het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid door de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 43 - Plaats van de algemene vergadering**

De algemene vergadering wordt gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats aangeduid in de oproeping.

#### **Artikel 44 - 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 de nadere regels volgens dewelke de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

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

Ten alle 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 45 - 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 privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### **Artikel 46 - 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 47 - 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.

De voorzitter van de algemene vergadering dient zelf lid te zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van een 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 grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal delen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

De voorzitter dient te zorgen voor het ordentelijk verloop van de vergadering, hij dient de notulen van de algemene vergadering na te lezen en mee te ondertekenen onmiddellijk na de algemene vergadering en hij dient de documenten van de mede-eigendom te bewaren in geval van einde van het

mandaat van de syndicus. Bovendien wordt aan de voorzitter van de algemene vergadering de macht toegekend om namens de vereniging van mede-eigenaars de contracten te tekenen waarbij de syndicus verhinderd is te tekenen wegens tegenstrijdig belang.

#### **Artikel 48 - 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 de vereniging 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 49 - Meerderheidsvereisten**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte 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.

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 private 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 **éénparigheid 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;

c. over overeenkomsten waarbij de mede-eigenaars hoofdelijk verbonden worden.

Eénparigheid houdt in dat alle mede-eigenaars akkoord moeten zijn, niet alleen de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 51 - 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 6. DE SYNDICUS**

#### **Artikel 52 - Aanstelling**

De bouwheer heeft volgende syndicus aangewezen: **Hannes Vastgoed te 2500 Lier, Mechelsesteenweg 204 (telefoon: 03 455 23 70 of info@hannesvastgoed.be).**

De syndicus wordt 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 of in de benoeming van een voorlopige syndicus voorzien. Ook kan de algemene vergadering een toegevoegde syndicus benoemen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, alsook de regels aangaande de opzegging van zijn mandaat, 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. Bovendien dient ook het ondernemingsnummer van de syndicus te worden vermeld.

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 53 - 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 vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

#### **Artikel 54 - Opdrachten van de syndicus**

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen en diens beslissingen te notuleren;
- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 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;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- 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;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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;

- alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

- 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;

- 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;

- desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

- 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;

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

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

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

- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig

kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

- na afsluiting van ieder boekjaar een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene jaarvergadering en aan te tonen dat de aanwezige middelen weldegelijk voor gemeenschapsdoeleinden aangewend zijn. De syndicus dient deze balans samen met de bewijsstukken minstens vijftien dagen voor de algemene jaarvergadering ter beschikking te stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Op basis van deze balans zal de syndicus aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening bezorgen.

- 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;

- zorg te dragen voor de vertaling van de documenten van de mede-eigendom wanneer deze gevraagd wordt en te zorgen dat deze binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld;

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

#### 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.

#### Aansprakelijkheid

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

#### **Artikel 55 - Opvolging**

Wanneer het mandaat van de syndicus een einde neemt en hij wordt opgevolgd door een nieuwe syndicus of vereffenaar, dan dient hij ingevolge artikel 577-8, §4, 9° van het Burgerlijk Wetboek alle documenten aangaande het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom, de boekhouding, en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger.

Deze overdracht:

- dient plaats te vinden binnen de dertig kalenderdagen na de opvolging;
- zal plaatsvinden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- zal plaatsvinden tegen aflevering van een ontvangstbewijs door de opvolger.

Indien er nog geen nieuwe syndicus werd aangesteld worden voormelde documenten overgedragen aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

#### **AFDELING 7. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

##### **Artikel 56 - 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.

Indien het gebouw bestaat uit minder dan twintig kavels is de oprichting van een raad van mede-eigendom facultatief.

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 eender 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 8. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

##### **Artikel 57 - Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.**

De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft toezicht te houden over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus.

Het mandaat van commissaris is niet exclusief voorbehouden aan bedrijfsrevisoren. Evenwel kan alleen een bedrijfsrevisor, een externe accountant, een boekhouder, een notaris of een advocaat tot commissaris benoemd worden. De commissaris moet bovendien een goede kennis hebben van boekhouding en financieel management en minstens een elementaire kennis van de wet op de appartementsmede-eigendom en aanverwante wetgeving.

De algemene vergadering bepaalt de duur van het mandaat van de commissaris.

Bij de aanvang van zijn mandaat bepaalt de algemene vergadering de bezoldiging van de commissaris, die moet bestaan uit een vast bedrag.

De algemene vergadering kan de commissaris enkel ontslaan om ernstige wettige redenen. De commissaris kan op elk ogenblik en met onmiddellijke ingang ontslag nemen om gewichtige persoonlijke redenen. Hij kan bovendien ontslag nemen op iedere jaarvergadering op voorwaarde dat hij zijn ontslag en de beweegredenen daarvan op voorhand ter kennis heeft gebracht van de algemene vergadering.

De opdracht van de commissaris bestaat in de controle op de financiële toestand, de boekhouding en de balans van de vereniging van mede-eigenaars. Dit houdt onder meer in: controle van de betalingsverrichtingen, controle van de

realiteit van de facturen, controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen en controle op de verdeling en effectieve uitbetaling van de gemeenschappelijke inkomsten.

De commissaris brengt ieder jaar schriftelijke verslag uit aan de jaarvergadering over de door hem verrichte controles. Hij is bovendien verplicht deze jaarvergadering bij te wonen en er te antwoorden op de door de mede-eigenaars gestelde vragen, voor zover ze betrekking hebben op de door hem uitgevoerde controles. De jaarvergadering beslist over de kwijting te verlenen aan de commissaris.

De commissaris heeft het recht elke algemene vergadering bij te wonen en er het woord te nemen of er schriftelijk verslag aan uit te brengen. De syndicus moet zijn volledige medewerking verlenen aan de commissaris.

Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan:

- te allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, brieven en notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vereniging van mede-eigenaars;

- aan de syndicus alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht;

- alle verificaties te verrichten die hij nodig acht;

- van de syndicus te eisen dat hij aan derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of andere betrekkingen met de vereniging van mede-eigenaars.

Tenslotte kan de commissaris steeds een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen als hij belangrijke onregelmatigheden vaststelt in het beheer van de syndicus of in de door de syndicus gevoerde boekhouding.

## **AFDELING 9. RECHTSVORDERINGEN EN TEGENSTELBAARHEID**

### **Artikel 58 - Rechtsvorderingen**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Iedere mede-eigenaar zal echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

### **Artikel 59 - Tegenstelbaarheid.**

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld aan de titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

## **HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

### **Artikel 60 - Vaststelling huishoudelijk reglement (= reglement van inwendige orde)**

De statuten van het appartementsgebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, 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 maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

#### **Artikel 61 - Kennisgeving en tegenstelbaarheid**

Indien een reglement van orde wordt opgesteld, zal het binnen de maand na de opstelling en goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars worden neergelegd op het 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 dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

#### **Artikel 62 - Onderhoud**

De werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De syndicus zal toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

#### **Artikel 63 - Verscheidene verbodsbepalingen**

1. Het is verboden onvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

2. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enzovoorts.

3. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enzovoorts.

4. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

5. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

#### **Artikel 64 - Gebruik van liften en KB liftveiligheid**

Het gebruik van de liften is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars en bewoners van de privatieven en aan hun bezoekers.

De liften zijn verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een volwassene.

De algemene vergadering kan een aanvullend reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift; welk reglement in de lift zal worden aangebracht en alsdan verplichtend wordt voor alle bewoners en gebruikers.

De wet, in het kader van het KB van negen maart tweeduizend en drie betreffende de beveiliging van de liften, schrijft voor dat de syndicus de werkgevers die een deel of een geheel van gebouw gebruikt voor zijn beroepsactiviteiten, op de hoogte dient te brengen van alle onderhoudsactiviteiten en/of risico-analyse aan de lift die door zijn werknemers tijdens de uitoefening van het arbeidscontract wordt gebruikt.

Gezien de syndicus geen toegang heeft tot het Rijksregister kan hij moeilijk steeds op de hoogte zijn van de identiteit van de bedoelde werkgevers.

De gebruiker die optreedt als werkgever dient de syndicus hiervan op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven binnen de acht dagen na de aanvang van zijn activiteiten in het gebouw. Bij ontstentenis hiervan wordt de syndicus ontslagen van alle verdere verantwoordelijkheden.

Het uitreiken van de nodige documenten maakt deel uit van bijkomende prestaties waarvan de werkgever, waaromtrent het attest gaat, is tot terugbetaling gehouden.

#### **Artikel 65 - Vuilnis**

Onder geen enkel beding is het de eigenaars of bewoners van een privaat toegestaan om vuilniszakken en ander afval in de residentie of op het domein te plaatsen. De vuilniszakken dienen geplaatst te worden in de daartoe bestemde lokalen of daartoe aangeduide plaatsen.

In de kelderverdieping van het onroerend complex zijn er daarvoor geen ruimtes voorzien.

Deze zullen echter voorzien worden op de gelijkvloerse verdieping van gebouw B.

#### **Artikel 66 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio - Internet**

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten appartementsgebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie, telefoon en internet.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van het appartementsgebouw, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting zijn ten laste van de eigenaar.

#### **Artikel 67 - Huisdieren - gedoogzaamheden**

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts als gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één van deze huisdieren oorzaak is van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tien euro per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

#### **Artikel 68 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid**

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten, doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties en deze welke zouden nodig zijn voor de dienstenactiviteit der privatieve delen die een dienstenbestemming hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

#### **Artikel 69 - Diverse bepalingen**

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

Bij verhuizing zullen de eigenaars, de syndicus daarvan schriftelijk verwittigen, aangaande de eventuele bestaande schade aan de gemeenschappelijke delen. Indien dit voorschrift door de betrokken eigenaar niet wordt nageleefd, voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemde kunnen aansprakelijk

worden gesteld voor de na de doortocht der verhuizers door de syndicus vastgestelde schade aan de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 70 - Verplichting tot uitwisseling met betrekking tot veiligheids-coördinatie**

Zowel de mede-eigenaar als de huurder kunnen fungeren als opdrachtgever van bouwwerken die onder de bepalingen vallen van de veiligheidscoördinatie van tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Eens de werken uitgevoerd zijn, moeten alle nieuwe elementen die van enig belang zijn voor het postinterventiedossier van de vereniging van mede-eigenaars per aangetekend schrijven aan de syndicus worden overgedragen.

Bij gebrek aan kennisgeving wordt de syndicus ontslagen van alle aansprakelijkheid en/of verantwoordelijkheid.

### **HOOFDSTUK IV - DIVERSE SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 71 - Woonstkeuze**

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

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

#### **Artikel 72 - Vertaling**

Elke mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 73 - Voorlopige beschikking**

Zolang de bouwheer niet alle kavels in het appartementsgebouw heeft verkocht, zal hij de nodige verkooppubliciteit mogen voeren in en rond het appartementsgebouw.

#### **VOLMACHT**

Mevrouw Van de Castele Christina, mevrouw Van de Castele Lutgardis, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Procom' en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Newbrix', allen voornoemd, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. Ieder der bestuurders van voormelde vennootschappen
2. Mevrouw Vercammen Evelyn, geboren te Herentals op 27 februari 1990, wonende te 2220 Heist-op-den-Berg, Theophiel De Biestraat 1 /0005.
3. De heer Bloemen Philippe Marcel Maria, geboren te Antwerpen op 8 mei 1969, wonende te 2200 Herentals, Klapvekens 4.
4. Mevrouw Struyfs Joke, geboren te Lier op 18 juli 1988, wonende te 2280 Grobbendonk, Bouwelse steenweg 8/0201.

5. De heer Sander Liekens, wonende te 2580 Putte, Teintstraat 41

Met macht te handelen, ieder afzonderlijk, om voor zijn en in zijn naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen en te ruilen met of zonder opleg, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen, evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop het appartementsgebouw wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, 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, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

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

Alle schuldvorderingen voor het niet-betaald saldo van de verkoopprijzen over te dragen of in pand te geven in het voordeel van derden.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder 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, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting 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, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin; alle wijzigingen of verbeterende basisakten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen.

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

Teneinde voorschreven, 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.

Waarmerking en uitvoering van wetsbepalingen:

Ondergetekende notaris bevestigt:

1. de identiteit van partijen zoals hierboven vermeld aan de hand van stukken door de wet vereist.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris voor de rechtspersoon de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

2. partijen te hebben gewezen op de inhoud en draagwijdte van artikels 3.4.7.0.06 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro.

SLOTBEPALINGEN

1. Nadat ondergetekende notaris gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel negen paragraaf 1 alinea twee en drie van de Organieke Wet op het Notariaat hebben de verschijners verklaard dat de notaris hen gewezen heeft 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 er 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 deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De verschijners erkennen ieder voldoende tijdig een ontwerp van de akte ontvangen te hebben en dat zij het ontwerp voorafgaandelijk hebben nagelezen.

De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf alinea één en twee van de Organieke Wet op het Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die aangebracht werden aan het ontwerp van de akte.

De gelezen akte werd door mij, notaris, toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Grobbendonk, datum als gezegd.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners met ons notarissen deze akte ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

opdracht

# BOUWEN VAN 14 APPARTEMENTEN + 2 COMM. RUIMTEN + ONDERGRONDSE PARKINGS

PROVINCIE : ANTWERPEN  
 ADRES : MECHELBAAN 507 (HOEK LEUVENSEBAAN) +  
 POSTSTRAAT 16-18, 2580 PUTTE  
 KADASTER: afdeling 1, sectie B nrs 992F + 925H + P

tekening

## AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

MECHELBAAN : FUNDERING / RIOLERING

opdrachtgever

**NEWBRIX bvba**  
 MECHELSESTEENWEG 204A  
 2500 LIER

gsm: 0475 / 49 43 24 e-mail: info@hannesvastgoed.be

architect

**SCHELLEN ARCHITECTEN bvba**  
 BOSLAAN 26  
 2820 BONHEIDEN

tel: 015 / 42 05 25 gsm: 0475 / 28 13 49 e-mail: info@schellen.be

Gevoegd bij besluit Schepencollege  
 van : ..... 27 JULI 2015 .....

SU / 201500042

INDEX	DATUM	WIJZIGING
A	04-07-2012	VOORONTWERP
B	30-04-2014	VOORONTWERP
C	24-10-2014	AANPASSINGEN VOLGENS BESPREKING
D	27-01-2015	DIVERSE AANPASSINGEN
E	24-03-2015	AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
F		
G		
H		
I		

plannr. : 2/8





opdracht

**BOUWEN VAN 14 APPARTEMENTEN + 2 COMM. RUITEN + ONDERGRONDSE PARKINGS**

PROVINCIE : ANTWERPEN  
 ADRES : MECHELBAAN 507 (HOEK LEUVENSEBAAN) + POSTSTRAAT 16-18, 2580 PUTTE  
 KADASTER: afdeling 1, sectie B nrs 992F + 925H + P

tekening

**AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

MECHELBAAN : VERDIEPING +2 / +3

opdrachtgever

**NEWBRIX bvba**  
 MECHELSESTEENWEG 204A  
 2500 LIER

gsm: 0475 / 49 43 24 e-mail: info@hannesvastgoed.be

architect

**SCHELLEN ARCHITECTEN bvba**

BOSLAAN 26  
 2820 BONHEIDEN

tel: 015 / 42 05 25 gsm: 0475 / 28 13 49 e-mail: info@schellen.be

Gevoegd bij besluit Schepencollege  
 Van : ..... **27 JULI 2015** .....

*Handwritten notes and signatures:*  
 Su / 201500092  
 [Signature]

INDEX	DATUM	WIJZIGING
A	04-07-2012	VOORONTWERP
B	30-04-2014	VOORONTWERP
C	24-10-2014	AANPASSINGEN VOLGENS BESPREKING
D	27-01-2015	DIVERSE AANPASSINGEN
E	24-03-2015	AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
F		
G		
H		
I		

opdracht

# BOUWEN VAN 14 APPARTEMENTEN + 2 COMM. RUIMTEN + ONDERGRONDSE PARKINGS

PROVINCIE : ANTWERPEN  
 ADRES : MECHELBAAN 507 (HOEK LEUVENSEBAAN) + POSTSTRAAT 16-18, 2580 PUTTE  
 KADASTER: afdeling 1, sectie B nrs 992F + 925H + P

tekening

## AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING GEBOUW B - POSTSTRAAT GRONDPLANNEN / GEVELS / SNEDES

opdrachtgever

**NEWBRIX bvba**  
 MECHELSESTEENWEG 204A  
 2500 LIER

gsm: 0475 / 49 43 24 e-mail: info@hannesvastgoed.be

architect

**SCELLEN ARCHITECTEN bvba**  
 BOSLAAN 26  
 2820 BONHEIDEN

tel: 015 / 42 05 25 gsm: 0475 / 28 13 49 e-mail: info@schellen.be

Gevoegd bij besluit Schepencollege  
 van : ..... **27 JULI 2015** .....

ALLE AFMETINGEN TE CONTROLEREN DOOR DE AANNEMER ALVORENS TOT UITVOERING OVER TE GAAN. STABILITEITSBEREKENINGEN WORDEN UITGEVOERD DOOR EEN ERKEND INGENIEUR STABILITEIT.

INDEX	DATUM	WIJZIGING
A	04-07-2012	VOORONTWERP
B	30-04-2014	VOORONTWERP
C	15-10-2014	VOORONTWERP 2
D	24-10-2014	AANPASSINGEN VOLGENS BESPREKING 20-10-2014
E	27-01-2015	DIVERSE AANPASSINGEN
F	24-03-2015	AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
G		
H		
I		

Formulier I  
Gemeente Putte  
Dossiernummer : **SV/201500048**  
EPB nr.: 12029-G-SV/201500048

## **STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door NEWBRIX B.V.B.A, met als adres Mechelsesteenweg 204 bus A te 2500 Lier, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 25 maart 2015, werd ontvangen op 25 maart 2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 april 2015.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Mechelbaan 507 te 2580 Putte, Poststraat 18 te 2580 Putte en met kadastrale omschrijving: afdeling 01, sectie B, perceelnummer 925P, 925H.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van 14 appartementen, 2 commerciële ruimten en ondergrondse parkeergarage, na afbraak appartementsgebouw en bijgebouw.

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

### **Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

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

## **VERSLAG GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 30 april 2015 tot 29 mei 2015 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werd 1 bezwaar ingediend.

1 opmerking van aangeschreven aanpalend eigenaar, Leuvensebaan 13/301, tijdig ingediend 29/5/2015 tegen ontvangstbewijs.

#### **Bezwaar handelt over:**

– bezorgdheid over impact bijkomend verkeer op Poststraat.

#### **Bespreking bezwaar:**

De huidige aanvraag tot bouwen van appartementsgebouw langs de Mechelbaan (gewestweg), dient toegang te nemen tot parkeerplaatsen (zowel bovengronds als ondergronds) langs de ondergeschikte Poststraat (gemeenteweg).

De Poststraat is een centrumstraat, die voldoende is uitgerust om ontsluiting te verlenen aan de appartementsgebouwen in de omgeving. De versterking van de dorpskern door oprichting van de meergezinswoningen is eigen aan het woongebied volgens het gewestplan Mechelen KB 5/8/1976. De mobiliteitsimpact wordt minimaal verzwaard, door de bijkomende uitrit van de nieuw te bouwen appartementen.

### **Externe en Interne adviezen**

Het advies van PROXIMUS(BELGACOM) is niet beoordeeld Het advies van TELENET Netaanleg Private Verkavelingen en appartementen met referentie 21066-PM afgeleverd op 6 mei 2015 is gunstig met voorwaarden

Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

Er zijn aanpassingen aan het kabelnet nodig om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen. Deze kosten zijn ten laste van de aanvrager.

Het advies van Pidpa-HidroRio met referentie ALG 1314182 afgeleverd op 26 mei 2015 is gunstig met voorwaarden

Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

Beoordeling: volgens plannen dd. 24/03/2015 en aanstiplijst hemelwater dd. 23/03/2015.

- De regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter (voor gebouw A) voldoet aan de aanstiplijst hemelwater voor de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen, waarvan minstens een gebouw groter is dan 100m<sup>2</sup>.

- De regenwaterput met een inhoud van 5.000 liter (voor gebouw B) voldoet niet aan de aanstiplijst hemelwater voor de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen, waarvan minstens een gebouw groter is dan 100m<sup>2</sup>. Voor de opgegeven aangesloten dakoppervlakte van 113m<sup>2</sup> bedraagt de minimum inhoud van de regenwaterput 5.650 liter.

Dit dient aangepast te worden.

- De regenwaterputten dienen voorzien te zijn van effectief herbruik van regenwater. Volgens de bijgevoegde aanstiplijst hemelwater zal dit herbruik gebeuren voor spoeling toiletten en tuinonderhoud.

- De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een infiltratievoorziening.

- De infiltratievoorzieningen met een inhoud van 20.000 liter (2 x 10.000 liter voor gebouw A) en met een inhoud van 2.000 liter (voor gebouw B) voldoen aan de bijgevoegde aanstiplijst hemelwater voor een aangesloten verharde oppervlakte van 735m<sup>2</sup> (gebouw A) en 53m<sup>2</sup> (gebouw B).

- In totaliteit wordt er voldaan aan de aanstiplijst hemelwater voor de opgegeven aangesloten verharde oppervlakte van 795m<sup>2</sup> (gebouw A: 60m<sup>2</sup> regenwaterput + 735m<sup>2</sup> infiltratievoorziening) en 113m<sup>2</sup> (gebouw B: 60m<sup>2</sup> regenwaterput + 53m<sup>2</sup> infiltratievoorziening).

- Een voldoende grote (volgens 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. De voorziene septische putten dienen hieraan te voldoen.

- De afvoer van DWA en RWA dient op privaat terrein strikt gescheiden te zijn tot op de rooilijn. De verbinding tussen de filters van de regenwaterputten en de DWA-afvoer is niet toegestaan. Dit dient aangepast te worden.

- De afvoer van overdekte terrassen dient aangesloten te worden op de afvoer van DWA en de afvoer van niet-overdekte terrassen dient aangesloten te worden op de afvoer van RWA.

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering in de Mechelbaan/Poststraat.

- De bestaande huisaansluitingen van de te slopen gebouwen dienen herbruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dienen deze aansluitingen op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. De aansluiting van de nieuwe huisaansluiting op de bestaande huisaansluiting dient gecontroleerd te worden door Pidpa-Riolering. Nieuwe huisaansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de aanvrager. Deze dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering.

- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA

voorzien te worden, per aansluiting DWA en RWA. Deze putjes mogen maximaal 1 m uit elkaar geplaatst worden en minimaal 0,5m.

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering/huisaansluiting zijn ten laste van de aanvrager. De aanvraag voor de uitvoering van deze werken dient gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
  - De aanvraag voor de aansluiting op de riolering dient gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
  - De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden.
- Het advies is voorwaardelijk gunstig, er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en opmerkingen.

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer wegendistrict 112 met referentie 112/B/BAV/2015/1684 afgeleverd op 28 mei 2015 is ongunstig

Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

**BIJZONDERE VOORWAARDEN**

1. Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein : maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag via de gemeente.

2. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg :

a) het K.B. 08/07/1936 is van toepassing.

3. De min. bouwlijn ligt op de verbinding van de voorgevels van de aanpalende gebouwen.

4. Volgende werken zijn in dit advies niet inbegrepen en dienen het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag:

a - Het oprichten van reclameconstructies, uithangborden...

Ten minste één maand voor het begin der werken wordt aan de administratie Wegen en Verkeer, wegendistrict Ruisbroek een vergunning gevraagd voor alle werken op het openbaar gewestdomein.

5 Er dient vóór de start van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt te worden. Bij het ontbreken van een dergelijke plaatsbeschrijving wordt het openbaar domein geacht zich in perfecte staat te bevinden.

**BESLUIT: ONGUNST/G ADVIES**

**A. Schending direct werkende normen**

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is. "indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. "

In casu worden door de vergunningsaanvraag volgende direct werkende normen geschonden.

1. Schending van het Besluit van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor het privaat gebruik van het openbaar domein van de wegen, de waterwegen en hun aanhorigheden, de zeewering en de dijken.

**De verluchting van de kelder en de vloerplaat worden voorzien in het openbaar domein. Dit kan niet toegelaten worden in het openbaar domein.**

2. Schending van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

**Er worden geen boven- of ondergrondse constructies toegelaten voor de rooilijn.**

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ongunstig betreffende voorliggende aanvraag.

Het HERZIEND advies van Agentschap Wegen en Verkeer wegendistrict 112 met referentie 112/B/BAV/2015/1684 afgeleverd op 23 juli is gunstig

Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein : maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag via de gemeente.
2. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg :
  - a) De rooilijn volgens KB 8/7/1936 is van toepassing.
3. De minimum bouwlijn ligt op de verbinding van de voorgevels van de aanpalende gebouwen.
4. Volgende werken zijn in dit advies niet inbegrepen en dienen het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag:
  - a - Het oprichten van reclameconstructies, uithangborden...Ten minste één maand voor het begin der werken wordt aan de administratie Wegen en Verkeer, wegendistrict Ruisbroek een vergunning gevraagd voor alle werken op het openbaar gewestdomein.
5. Er dient vóór de start van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt te worden. Bij het ontbreken van een dergelijke plaatsbeschrijving wordt het openbaar domein geacht zich in perfecte staat te bevinden.

#### BESLUIT :

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden.

Het advies van Vlaamse overheid - Onroerend Erfgoed Antwerpen Anna Bijnsgebouw met referentie 4.002/12029/99.61 afgeleverd op 12 mei 2015 is gunstig

Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

Geen bezwaar.

Het advies van Intern advies - dienst mobiliteit is niet beoordeeld Het advies van BRANDWEERZONE RIVIERENLAND PUTTE met referentie P13656-001/01 afgeleverd op 13 juli 2015 is gunstig met voorwaarden

Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

De brandweer verleent een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de onder  
rubrieken 4 en 5 aangehaalde opmerkingen en de nodige aanpassingen hieromtrent worden gedaan. (zie bijlage)

Het advies van Dienst Integraal waterbeleid Provincie Antwerpen - departement leefmilieu met referentie DWAD-2015-0543 afgeleverd op 18 mei 2015 is gunstig met voorwaarden

Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

#### TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- Bij de gecombineerde infiltratieputten van 2 x 10 000 l dient de overloop naar de riolering zodanig aangesloten dat het infiltratievermogen van de tweede put volledig benut wordt.
- Bij de hemelwaterput van 5000 l worden twee overlopen voorzien, één naar de riolering en één naar de infiltratieput. De overloop van de hemelwaterput naar de riolering moet weggelaten worden.
- Vooraf moet bestudeerd worden of infiltratie op de voorziene diepte haalbaar is.
- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor

subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlare I (art. 5. 53.6.1.1 van Vlare II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlare II art. 6.2.2.1.2 § 5.

– De lozing van het bemalingwater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlare II.

Het advies van EANDIS met referentie SSOL/1506/0110 afgeleverd op 1 juni 2015 is gunstig. Hierbij toegevoegd, het uitgebreid advies:

Er is geen behoefte aan een lokaal voor de oprichting van een cabine. Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten mits de uitbreiding van het laagspanningsnet. Dergelijke uitbreidingen nemen een uitvoeringsperiode van minstens acht maanden in beslag.

### **Historiek**

Dossiernummer: 1964/P339 – stedenbouwkundige vergunning

Status: Vergund

Datum: 6 augustus 1964

Onderwerp: bouwen van een appartementsgebouw

### **Bepaling welk plan van toepassing is**

De aanvraag is volgens het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 goedgekeurd Koninklijk besluit van 5 augustus 1976 betreffende het gewestplan Mechelen gelegen in woongebieden ;

In deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; het blijft de bevoegdheid van de overheid om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

### **Afwijkings- en uitzonderingsregels**

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

### **Verordeningen**

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en geschelden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05/07/2013, treedt in werking vanaf 01/01/2014)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor Toegankelijkheid. De verordening geldt bij nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingen van gebouwen die publiek toegankelijk zijn (denken we aan winkels, banken, overheidsgebouwen). De bouwheer moet ervoor zorgen dat iedereen het gebouw kan betreden, ook rolstoelgebruikers, mensen met een kinderwagen, slechthorenden, oudere personen, mensen met een ledemaat in het gips enz. (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05/06/2009 en latere wijzigingen). Het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).

### **Beschermde monumenten en landschappen**

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

## **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

### Omschrijving

De aanvraag betreft het bouwen van 14 appartementen, 2 commerciële ruimten en ondergrondse parkeergarage, na afbraak appartementsgebouw en bijgebouw. Het terrein is gelegen in het centrum van Putte op de hoek Mechelbaan - Leuvensebaan, en langs de Poststraat.

Er staan momenteel een appartementsgebouw en een bijgebouw op het terrein die worden beiden afgebroken: Tegen de gevel gericht naar de Leuvensebaan bevindt zich de "Sint-Niklaaskapel". Deze kapel wordt tevens afgebroken.

De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit handelsgebouwen & appartementen in gesloten verband (richting Mechelbaan), en appartementen, halfopen en vrijstaande woningen (richting Poststraat).

De omgeving bestaat uit een zeer heterogene samenstelling van bouwhoogtes, -diepten en -stijlen.

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Mechelen KB 5/8/1976.

### Bestemming: GEBOUW A: INKOM MECHELBAAN

- GELIJKVLOERS: 2 commerciële ruimten + 1 appartement + tuin
- VERDIEP +1: 4 appartementen
- VERDIEP +2: 4 appartementen
- DAKVERDIEP: 2 appartementen
- VERDIEP -1: ondergrondse parking

### Bestemming: GEBOUW B: INKOM POSTSTRAAT

- GELIJKVLOERS: 1 appartement + tuin
- VERDIEP +1: 1 appartement
- DAKVERDIEP: 1 appartement

Gebouw B maakt deel uit van een groter project waarbij het parkeren in de gemeenschappelijk ondergrondse parking onder gebouw A wordt voorzien. Hierdoor is er geen poort nodig in gebouw B zelf en kunnen de gevels volwaardig uitgewerkt worden en is er op alle niveau's voldoende ruimte om volwaardige woningen in onder te brengen. Gezien het bovenvermeld is de bestemming in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

· Kroonlijsthoogte (tov 0-pas van gebouw A):

GEBOUW A: 9m60

Terug getrokken dakverdiep: 12m57

GEBOUW B: 6m32

Terug getrokken dakverdiep: 9m14

- Dakvorm : plat dak + dakverdiepen bevinden zich binnen het gabarit van 45°.
- Gevelmaterialen: Genuanceerde grijze gevelsteen in combinatie met balkons in wit architectonisch beton, geveldelen in plaatmateriaal met hout imitatie en delen (Mechelbaan) in natuursteen.

Dakverdieping gebouw A: in plaatmateriaal in hout imitatie.

Dakverdieping gebouw B: in plaatmateriaal met witte kleur.

· Verhardingen: Verhardingen werden beperkt in oppervlakte en zijn in waterdoorlatende materialen voorzien. Hierdoor kan hemelwater maximaal op eigen terrein in de bodem infiltreren.

Alle platte daken worden aangesloten op een hemelwaterput, waarbij het hemelwater gefilterd wordt, waarna het maximaal zal worden gerecupereerd in & rond de woningen. Een noodoverloop aan deze hemelwaterput vloeit over in een infiltratieput.

· Parking: minimum 1 parkeerplaats per woongelegenheden, minimum 1 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> winkelruimte, 45 stalplaatsen voor fietsers

· Terras: Elke woongelegenheden is voorzien van minimaal 1 terras van minimaal 8m<sup>2</sup>

· Compost & diffar: In het binnengebied wordt een zone voor compost en diffar voorzien.

· Groenscherm: Door voldoende groen aan te leggen langs de perceelsgrenzen zal een groenscherm ontstaan tussen de verschillende percelen en het binnengebied van het project. De inrit naar de ondergrondse parking wordt overkapt met een met groen begroeide pergola. Het wordt een groen binnengebied.

De dieptewerking in de gevel, de terrassen en het gebruik van verschillende materialen



zorgen voor een gevarieerd straatbeeld, en suggereren toegevoegde perceelsgrenzen. In de Mechelbaan vormt de hoek met zijn inpandige terrassen en overstekende luifels een architecturaal accent in het straatbeeld.

Het volume in de Poststraat is kleinschaliger. Ook hier zorgen de terrassen en het gebruik van verschillende materialen voor een gevarieerd straatbeeld.

Gelet op de voorgestelde vormgeving en materiaalgebruik zal de toekomstige bebouwing harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing. De goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied blijven gewaarborgd.

De geplande werkzaamheden zullen zich integreren in de onmiddellijke omgeving en aldus geen storend effect veroorzaken.

De goede, plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan. Er dient rekening gehouden te worden met de opmerkingen/richtlijnen opgenomen in bijgevoegde adviezen.

Bijgevolg kan het gevraagde vanuit een goede ruimtelijke ordening toegestaan worden zoals hierboven omschreven.

#### Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5: Uitgeruste weg toestand: De Mechelbaan is een gewestweg, geasfalteerd, parkeerstrook in betonstraatstenen met fietspad en voetpad, alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

De Leuvensebaan is een buurtweg, geasfalteerd, strook met parkeerstrook en voetpad en inplanting 'St.Niklaaskapel', alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

De Poststraat is een gemeenteweg, geasfalteerd, alle nutsleidingen aanwezig.

4.3.8. Rooilijn en reservatiestrook De Mechelbaan heeft een goedgekeurd rooilijnplan KB 08/07/1936.

De Leuvensebaan heeft een goedgekeurd rooilijnplan KB 2/8/1938 met een achteruitbouwstrook van 5m.

#### Toetsing aan de voorschriften en regelgeving

Bestemming, inplanting, afmetingen, vormgeving en materiaalgebruik dienen in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het gewestplan. Deze laatste waken over een overeenstemming met de omliggende bebouwing. Bijgevolg kan worden geoordeeld dat de aanvraag zich integreert in de plaatselijke ruimtelijke ordening.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

#### **De functionele inpasbaarheid**

Meergezinswoningen zijn principieel in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan en met de omgeving in een dorpskern. Het gevraagde is dan ook functioneel inpasbaar in een kern op voorwaarde dat de parkeerbehoefte op het eigen terrein kan worden opgevangen, wat het geval is in huidig dossier.

#### **De mobiliteitsimpact**

De aanvraag is gelegen langs de Mechelbaan (N15) hoek Leuvensebaan (bouw van appartementsgebouw met 11 woonegelegenheden en 2 commerciële ruimtes) en langsheen de Poststraat (bouw van appartementsgebouw met 3 woonegelegenheden).

De ondergrondse- en bovengrondse parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Poststraat. Deze straat kent reeds een mix van meer- en ééngezinswoningen. Gezien de ligging in het centrum zal de verkeersoverlast tot een minimum beperkt worden.

Qua parkeergelegenheid dient er per woonelegenheden minimaal in 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien te worden om het openbaar domein niet bijkomend te belasten, wat het geval is in huidig dossier.

### **De schaal**

De omgeving wordt gekenmerkt door vooral gesloten Mechelbaan-Leuvensebaan) en open- en halfopen bebouwing (Poststraat) met één- en meergezinswoningen. Het gevraagde omvat een gelijkaardig aantal bouwlagen zoals gangbaar bij nieuwbouwprojecten in de omgeving.

De omvang en het volume van de meergezinswoning passen in het straatbeeld. Het voorliggende voorstel overstijgt de schaal van de omgeving niet.

### **Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid**

De aanvraag voorziet in de bouw van 11 woonentiteiten en 2 commerciële ruimtes langsheen de Mechelbaan en 3 woonentiteiten langsheen de Poststraat.

Gezien de omgevingsfactoren dient daarvan enige abstractie gemaakt te worden en dient vooral naar het voorkomend ritme in de straat gekeken te worden.

Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het gevraagde qua ruimtegebruik en bouwdichtheid op deze plaats aanvaardbaar is.

### **Visueel-vormelijke elementen**

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het geplande zich visueel-vormelijk kan inpassen in het straatbeeld van de dorpskern van Putte.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing.

De "Sint-Niklaaskapel" aanwezig tegen de gevel van het bestaande appartementsgebouw, zal afgebroken worden. Er zal een gedenkplaat met foto van de oorspronkelijke Sint-Niklaas kapel tegen de nieuwe gevel bevestigd worden. (hierover dienen de nodige afspraken gemaakt door de bouwheer met de bevoegde instanties).

### **Het bodemreliëf**

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

### **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied.

Met de opmerkingen/richtlijnen opgenomen in bijgevoegde adviezen zal rekening gehouden moeten worden (Brandweer, AWV, pidpa, enz,...).

In alle redelijkheid kan er geoordeeld worden dat er geen aanleiding is tot hinder, of het in gedrang brengen van de gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid.

### Lasten en voorwaarden

Niet van toepassing voor deze aanvraag

### **Rookmelders**

Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders ( Vlaamse Overheid 08-05-2009 – B.S. 25-06-2009): alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan werken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, na inwerkingtreding van dit decreet, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

Er worden in elke appartement, 1 à 2 rookmelders voorzien. Tevens worden in de commerciële ruimte rookmelders voorzien.

### **Waterparagraaf**

#### Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de gewestelijke verordening.

### Zonerings-en clusterplan

ORANJE CLUSTER. De aanvraag is gelegen in een 'centraal gebied' of een 'collectief geoptimaliseerd buitengebied' volgens het definitief ZP Putte (MB 09/06/08-BS 28/08/08). Dit

betekent dat in deze straat een riolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Een aansluiting op de riolering is verplicht! Het DWA dient opgevangen te worden in een septische put met een min. inhoud van 1000l (voor 1 t.e.m. 4 gebruikers) (voor meergezinswoningen 1000l per woongelegenh.), alvorens het af te voeren via de DWA-afvoer.

Het RWA en DWA dient gescheiden georganiseerd en aan het openbaar domein aangeboden te worden in functie van de (eventuele latere) afkoppeling van RWA en DWA. Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio (in bijlage), inzonderheid - Voor gebouw B - Poststraat : voor de opgegeven aangesloten dakoppervlakte van 113m<sup>2</sup> bedraagt de minimum inhoud van de regenwaterput 5.650 liter.

Dit dient aangepast te worden.

- De afvoer van DWA en RWA dient op privaat terrein strikt gescheiden te zijn tot op de rooilijn. De verbinding tussen de gitters van de regenwaterputten en de DWA-afvoer is niet toegestaan. Dit dient aangepast te worden.

### **Project-merscreening**

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

### **Advies en eventueel voorstel van voorwaarden:**

De aangevraagde werken of handelingen komen in aanmerking voor goedkeuring, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- De "Sint-Niklaaskapel" aanwezig tegen de gevel van het bestaande appartementsgebouw, zal afgebroken worden. Er zal een gedenkplaat met foto van de oorspronkelijke Sint-Niklaas kapel tegen de nieuwe gevel bevestigd worden. (hierover dienen de nodige afspraken gemaakt door de bouwheer met de bevoegde instanties)
- allerhande aanpassings- en aanlegwerken op het openbaar domein, vallen onder het retributiereglement van GR 19/12/2013 (geldig tot 31/12/2019). De kosten zijn ten laste van de aanvragers. Op het inplantingsplan 1/8 zijn verschillende werken aangeduid binnen het openbaar domein, bv. weghalen kapel, perk, vuilnisbak en verplaatsen van 2 parkeerplaatsen.

### **Specifieke voorwaarden**

- voldoen aan de voorwaarden van de Provinciale Directie, dienst Welzijn-Centrum voor Toegankelijkheid, het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).
- alvorens het appartementsgebouw en andere gebouwen te slopen dient de aanvrager alle nutsmaatschappijen (Iverlek, Pidpa, Belgacom, enz.) te verwittigen. -het slooppuin van de gebouwen (appartement en kapel), en eventueel aanwezige andere materialen (brandstoftanks, materialen bestaande uit asbest ...) dienen volgens de vigerende milieuwetgeving (Vlarem II, Vlaro, Vlarebo, ...) afgevoerd te worden.
- voldoen aan de voorwaarden gesteld in het bijgevoegd brandweerverslag Brandweer Rivierenland Putte d.d. 13/07/2015. De voorschriften betreffende brandpreventie zijn wettelijk bepaald en dienen dus nageleefd te worden. De aansprakelijkheid op het naleven van deze voorschriften ligt volledig bij de bouwheer (of de architect).

### **Algemene voorwaarden**

- HEMELWATERPUTTEN, INFILTRATIEVOORZIENING OF BUFFERVOORZIENING EN

AFKOPPELING DWA - gelet op de verplichte aansluiting op de openbare riolering en afkoppeling van hemelwater (aanleg regenwaterputten en verplicht hergebruik) afkomstig van particuliere woningen; het regenwaterreservoir heeft een minimaal inhoud van 5000 l en verder dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake plaatsen hemelwaterputten met verplicht hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater (o.m. WC-spoeling, wasmachine, pompinstallatie, ...), infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en lozing van niet-verontreinigd hemelwater afkomstig van verhardingen en overdekte constructies en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, nageleefd te worden ! (zie formulier Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij een aanvraag stedenbouwkundig vergunning in bijlage)

- ROOKMELDERS - Decreet van 8/5/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (van kracht voor aanvragen stedenbouwkundige vergunningen vanaf 5 juli 2009) Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.
- WATERTOETS - Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- ZONERINGSPLAN - ORANJE CLUSTER. De aanvraag is gelegen in een 'centraal gebied' of een 'collectief geoptimaliseerd buitengebied' volgens het definitief ZP Putte (MB 09/06/08-BS 28/08/08). Dit betekent dat in deze straat een riolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Een aansluiting op de riolering is verplicht! Het DWA dient opgevangen te worden in een septische put met een min. inhoud van 1000l (voor 1 t.e.m. 4 gebruikers) (voor meergezinswoningen 1000l per woonegelegen.), alvorens het af te voeren via de DWA-afvoer. Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio (in bijlage)

### **STANDPUNT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het bovenvermelde verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 JULI 2015 HET VOLGENDE:**

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

**-de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen na te leven:**

**-voldoen aan de voorwaarden van de Provinciale Directie, dienst Welzijn-Centrum**

voor Toegankelijkheid, het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).

-alvorens het appartementsgebouw en andere gebouwen te slopen dient de aanvrager alle nutsmaatschappijen (Iverlek, Pldpa, Belgacom, enz.) te verwittigen.  
-het slooppuin van de gebouwen (appartement en kapel), en eventueel aanwezige andere materialen (brandstoftanks, materialen bestaande uit asbest ...) dienen volgens de vigerende milieuwetgeving (Vlarem II, Vlario, Vlarebo, ...) afgevoerd te worden.

-voldoen aan de voorwaarden gesteld in het bijgevoegd brandweerverslag Brandweer Rivierenland Putte d.d. 13/07/2015. De voorschriften betreffende brandpreventie zijn wettelijk bepaald en dienen dus nageleefd te worden. De aansprakelijkheid op het naleven van deze voorschriften ligt volledig bij de bouwheer (of de architect).

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :  
**Niet van toepassing voor deze aanvraag**

Te voldoen aan het waarborgreglement naar aanleiding van bouwwerken. Het betalen van de waarborg ten bedrage van 1.700,00 € maakt deel uit van deze stedenbouwkundige vergunning (beslissing gemeenteraad d.d. 19 december 2013).

**Deze betaling dient te gebeuren vóór aanvang van de bouwwerken.**

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 orde termijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

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

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

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

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

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

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende,

vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 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.

**Uitbreuk van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 Juli 2009**

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweemde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder

de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

### Verval van de vergunning

**Art. 4.6.2. §1.** Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor 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 vijftiengetermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Afgeleverd te Putte, 27 JULI 2015

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De secretaris,

L. VERBIST



De burgemeester,

P. GYSBRECHTS



Verslag opgemaakt overeenkomstig artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek betreffende de waarde der privatieve delen in het appartementsgebouw gelegen te

**GEMEENTE PUTTE, eerste afdeling:**

**I. PRIVATIEVE DELEN**

Gemeld appartementsgebouw bestaat uit volgende privatieve delen:

**IN HET APPARTEMENTSGEBOUW:**

**Bovengrondse staanplaatsen**

Er zijn 11 staanplaatsen gelegen op de gelijkvloerse verdieping, genummerd 23 tot en met 33, bevattende elk:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zoals afgebakend door op de bodem aangebrachte markeringen;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: totaal honderdzesenzeventig tienduizendsten (176/10.000sten) aandelen of zestien tienduizendsten (16/10.000sten) aandelen per staanplaats in de gemene delen van het ganse complex.

**Gebouw A**

Dit gebouw bestaat 2 commerciële ruimten en 11 appartementen, met de nummers

- op het gelijkvloers: de commerciële ruimten A en B en het appartement 0.1;
- op de eerste verdieping: de appartementen 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4;
- op de tweede verdieping: de appartementen 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4
- op de derde verdieping: de appartement 3.1 en 3.2.

**1. De commerciële ruimte gemerkt A, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de commerciële ruimte met inkomdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zevenentwintig tienduizendsten (527/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**2. De commerciële ruimte gemerkt B, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de commerciële ruimte met inkomdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieënnegentig tienduizendsten (493/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**3. Het appartement gemerkt 0.1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C. 1, leefruimte met open keuken en terras en tuin, berging, nachthal, W.C. 2, badkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en badkamer 1;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd vierenvijftig tienduizendsten (654/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**4. Het appartement gemerkt 1.1, gelegen op de eerste verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C. 1, leefruimte met open keuken en terras, berging, nachthal, W.C. 2, badkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras en badkamer 1;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd vierenvijftig tienduizendsten (654/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**5. Het appartement gemerkt 1.2, gelegen op de eerste verdieping, bevattende:**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 1, berging, leefruimte met open keuken en terras;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zevenennegentig tienduizendsten (497/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**6. Het appartement gemerkt 1.3, gelegen op de eerste verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., leefruimte met open keuken en terras, berging, slaapkamer, badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zevenennegentig tienduizendsten (397/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**7. Het appartement gemerkt 1.4, gelegen op de eerste verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., berging, leefruimte met open keuken en terras, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieënvijftig tienduizendsten (453/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**8. Het appartement gemerkt 2.1, gelegen op de tweede verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C. 1, leefruimte met open keuken en terras, berging, nachthal, W.C. 2, badkamer 2, slaapkamer 3 en slaapkamer 2 met terras, slaapkamer 1 en badkamer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd eenenzeventig tienduizendsten (671/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**9. Het appartement gemerkt 2.2, gelegen op de tweede verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 1, berging, leefruimte met open keuken en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd en acht tienduizendsten (508/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**10. Het appartement gemerkt 2.3, gelegen op de tweede verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., leefruimte met open keuken en terras, berging, slaapkamer, badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd en acht tienduizendsten (408/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**11. Het appartement gemerkt 2.4, gelegen op de tweede verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., berging, leefruimte met open keuken en terras, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vierenzestig tienduizendsten (464/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**12. Het dakappartement gemerkt 3.1, gelegen op de derde verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, berging, leefruimte met open keuken en terras, nachthal, W.C., slaapkamer 3, badkamer, slaapkamer 2 en slaapkamer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd dertig tienduizendsten (630/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**13. Het dakappartement gemerkt 3.2, gelegen op de derde verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, leefruimte met open keuken en terras, berging, W.C., nachthal, berging 2, badkamer 2, slaapkamer 2, slaapkamer 2 met terras, badkamer 1, W.C., slaapkamer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd zestien tienduizendsten (916/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

## **Gebouw B**

**Dit gebouw bestaat 3 appartementen, met de nummers**

- op het gelijkvloers: het appartement B 0.1

- op de eerste verdieping: het appartement B 1.1

- op de tweede verdieping: het appartement B. 2.1

**1. Het appartement gemerkt B 0.1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, badkamer, living - eetplaats met open keuken en terras, berging, W.C., slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd achtentachtig tienduizendsten (488/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**2. Het appartement gemerkt B 1.1, gelegen op de eerste verdieping**, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, badkamer, living - eetplaats met open keuken en terras, berging, W.C., slaapkamer 1 met terras en slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijfenzeventig tienduizendsten (475/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

**3. Het appartement gemerkt B 2.1, gelegen op de tweede verdieping**, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., slaapkamer 1, badkamer, living - eetplaats met open keuken en terras, berging;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd negenennegentig tienduizendsten (399/10.000sten) aandelen in de gemene delen van het ganse complex.

### Ondergronds garagecomplex

Het garagecomplex bestaat uit 22 staanplaatsen genummerd 1 tot en met 22 en 14 bergingen, genummerd 1 tot en met 14, bevattende elk:

#### A. De staanplaatsen

##### • de staanplaatsen 1 tot en met 22:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zoals afgebakend door op de bodem aangebrachte markeringen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: totaal duizend negenenzeventig tienduizendsten (1.079/10.000sten) aandelen of negenenveertig tienduizendsten (49/10.000sten) aandelen per staanplaats in de gemene delen van het ganse complex.

#### B. De bergingen

De berging gemerkt 1 tot en met 14, gelegen in de ondergrondse verdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: totaal honderd en zeven tienduizendsten (107/10.000sten) aandelen of acht tienduizendsten (8/10.000sten) aandelen per berging in de gemene delen van het ganse complex.

## II. BESTEMMING EN LIGGING DER PRIVATIEVEN

Voor berekening van de waarde wordt, naast de nuttige oppervlakte, ook rekening gehouden met de bestemming en de ligging der privatieven, alsmede het uitsluitend genot van de tuin de op de gelijkvloerse verdieping verbonden aan het appartement op de gelijkvloerse verdieping in gebouw A.

De entiteiten gelegen op het gelijkvloers in gebouw A zijn bestemd voor handelsuitbating, uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor. De zeer gunstige commerciële ligging wordt in aanmerking genomen bij het bepalen van de waarde van deze entiteiten en bij de berekening van de gemene delen.

De privatieve kelders en staanplaatsen in het ondergronds garagecomplex, evenals de bovengrondse staanplaatsen hebben een gelijkaardige oppervlakte.

De nuttige oppervlakte van de appartementen, tuinen, terrassen is als volgt:

#### Bovengrondse staanplaatsen

11 staanplaatsen gelegen op de gelijkvloerse verdieping:

- Staanplaats genummerd 23: 12,51 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 24: 12,51 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 25: 17,50 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 26: 12,51 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 27: 14,50 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 28: 14,10 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 29: 14,10 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 30: 15,58 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 31: 12,89 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 32: 12,51 m<sup>2</sup>
- Staanplaats genummerd 33: 12,51 m<sup>2</sup>

### **Gebouw A**

**1. De commerciële ruimte gemerkt A, gelegen op de gelijkvloerse verdieping:**

- de commerciële ruimte = 138 m<sup>2</sup>

**2. De commerciële ruimte gemerkt B, gelegen op de gelijkvloerse verdieping:**

- de commerciële ruimte = 129 m<sup>2</sup>

**3. Het appartement gemerkt 0.1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping:**

- appartement = 132 m<sup>2</sup>
- terras = 21 m<sup>2</sup>
- tuin = 41 m<sup>2</sup>

**4. Het appartement gemerkt 1.1, gelegen op de eerste verdieping:**

- appartement = 133 m<sup>2</sup>
- terras = 12,40 m<sup>2</sup> + 0,90 m<sup>2</sup>

**5. Het appartement gemerkt 1.2, gelegen op de eerste verdieping:**

- appartement = 103 m<sup>2</sup>
- terras = 7,40 + 3,00 m<sup>2</sup>

**6. Het appartement gemerkt 1.3, gelegen op de eerste verdieping:**

- appartement = 68 m<sup>2</sup>
- terras = 8,20 m<sup>2</sup>

**7. Het appartement gemerkt 1.4, gelegen op de eerste verdieping:**

- appartement = 83 m<sup>2</sup>
- terras = 8,60 m<sup>2</sup>

**8. Het appartement gemerkt 2.1, gelegen op de tweede verdieping:**

- appartement = 133 m<sup>2</sup>
- terras = 1,40 + 12,40 m<sup>2</sup>

**9. Het appartement gemerkt 2.2, gelegen op de tweede verdieping:**

- appartement = 103 m<sup>2</sup>
- terras = 7,40 + 3,00 m<sup>2</sup>

**10. Het appartement gemerkt 2.3, gelegen op de tweede verdieping:**

- appartement = 68 m<sup>2</sup>
- terras = 8,20 m<sup>2</sup>

**11. Het appartement gemerkt 2.4, gelegen op de tweede verdieping:**

- appartement = 84 m<sup>2</sup>
- terras = 8,70 m<sup>2</sup>

**12. Het dakappartement gemerkt 3.1, gelegen op de derde verdieping:**

- appartement = 90 m<sup>2</sup>
- terras = 15,80 m<sup>2</sup>

**13. Het dakappartement gemerkt 3.2, gelegen op de derde verdieping:**

- appartement = 131 m<sup>2</sup>

- terras =  $11,50 \text{ m}^2 + 17,10 \text{ m}^2$

**Gebouw B**

**1. Het appartement gemerkt B 0.1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping:**

- appartement =  $100 \text{ m}^2$
- terras =  $17,40 \text{ m}^2$

**2. Het appartement gemerkt B 1.1, gelegen op de eerste verdieping:**

- appartement =  $101,10 \text{ m}^2$
- terras =  $1,70 + 9,30 \text{ m}^2$

**3. Het appartement gemerkt B 2.1, gelegen op de tweede verdieping:**

- appartement =  $101,10 \text{ m}^2$
- terras =  $1,70 + 9,30 \text{ m}^2$

**Ondergronds garagecomplex**

**A. De staanplaatsen**

- Staanplaats genummerd 1:  $17,83 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 2:  $18,73 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 3:  $14,70 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 4:  $14,70 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 5:  $19,99 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 6:  $15,17 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 7:  $15,16 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 8:  $14,00 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 9:  $14,00 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 10:  $14,00 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 11:  $17,08 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 12:  $18,50 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 13:  $14,75 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 14:  $14,75 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 15:  $14,75 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 16:  $14,75 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 17:  $14,70 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 18:  $18,09 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 19:  $13,20 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 20:  $13,20 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 21:  $13,58 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 22:  $16,63 \text{ m}^2$
- Staanplaats genummerd 23:  $12,51 \text{ m}^2$

**B. De bergingen**

- Berging genummerd 1:  $4,11 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 2:  $5,74 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 3:  $5,42 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 4:  $5,28 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 5:  $7,28 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 6:  $5,82 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 7:  $7,11 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 8:  $4,90 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 9:  $5,05 \text{ m}^2$
- Berging genummerd 10:  $7,38 \text{ m}^2$

- Berging genummerd 11: 6,77 m<sup>2</sup>
- Berging genummerd 12: 6,77 m<sup>2</sup>
- Berging genummerd 13: 6,64 m<sup>2</sup>
- Berging genummerd 14: 9,32 m<sup>2</sup>

### **III. WAARDERING**

De waardering in functie van voorgaande bedraagt:

#### **Bovengrondse staanplaatsen**

Staanplaats 23:	16/10.000sten
Staanplaats 24:	16/10.000sten
Staanplaats 25:	16/10.000sten
Staanplaats 26:	16/10.000sten
Staanplaats 27:	16/10.000sten
Staanplaats 28:	16/10.000sten
Staanplaats 29:	16/10.000sten
Staanplaats 30:	16/10.000sten
Staanplaats 31:	16/10.000sten
Staanplaats 32:	16/10.000sten
Staanplaats 33:	16/10.000sten

#### **Blok A en Blok B**

Commercieel A:	527/10.000sten
Commercieel B:	493/10.000sten
Appartement 0.1:	654/10.000sten
Appartement 1.1:	654/10.000sten
Appartement 1.2:	497/10.000sten
Appartement 1.3:	397/10.000sten
Appartement 1.4:	453/10.000sten
Appartement 2.1:	671/10.000sten
Appartement 2.2:	508/10.000sten
Appartement 2.3:	408/10.000sten
Appartement 2.4:	464/10.000sten
Appartement 3.1:	630/10.000sten
Appartement 3.2:	916/10.000sten
Appartement B 0.1:	488/10.000sten
Appartement B 1.1:	475/10.000sten
Appartement B 2.1:	399/10.000sten

#### **Blok C - garagecomplex**

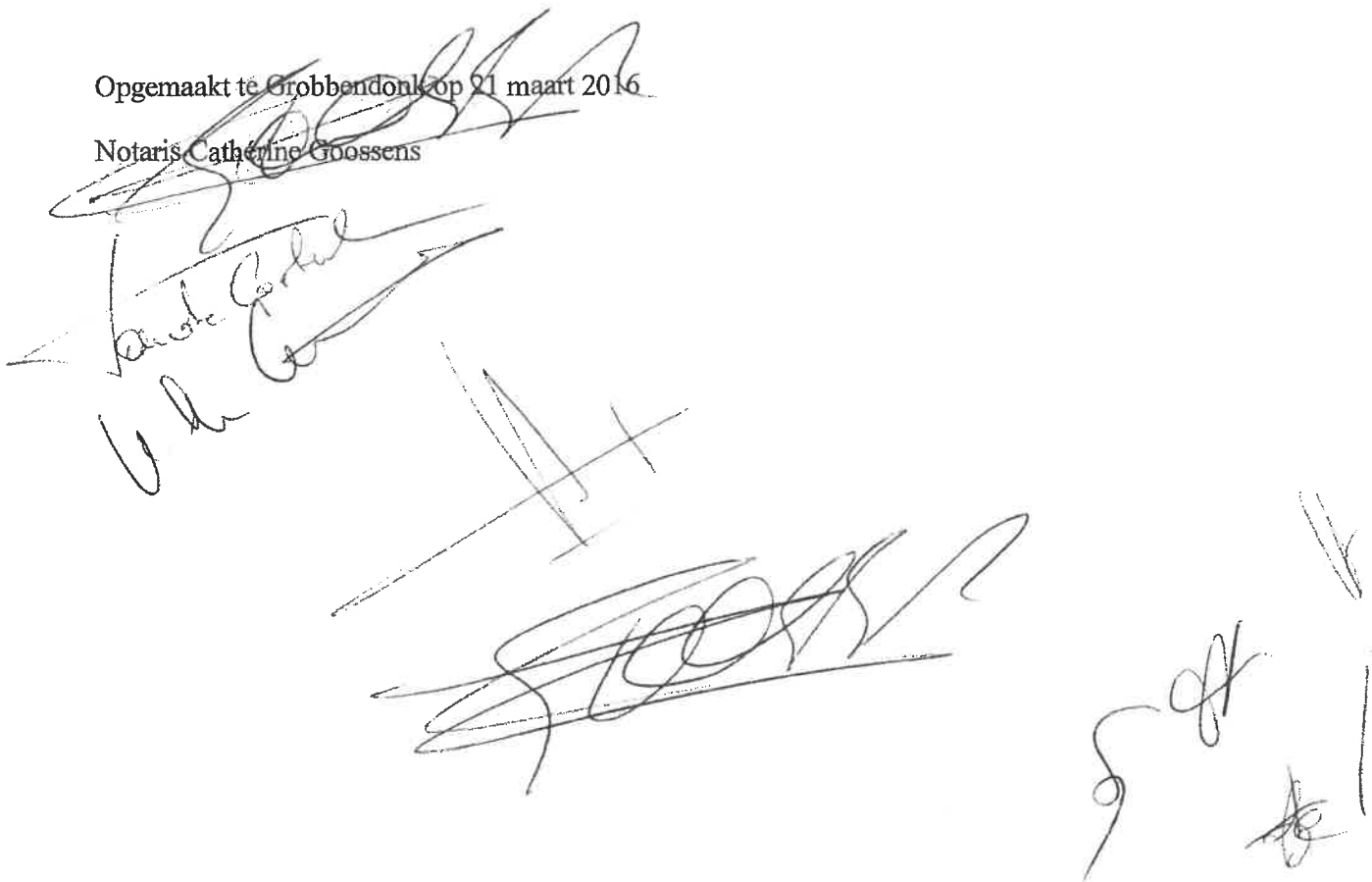
Berging 1:	8/10.000sten
Berging 2:	8/10.000sten
Berging 3:	8/10.000sten
Berging 4:	8/10.000sten
Berging 5:	8/10.000sten
Berging 6:	8/10.000sten
Berging 7:	8/10.000sten
Berging 8:	8/10.000sten
Berging 9:	8/10.000sten
Berging 10:	8/10.000sten

Berging 11:	8/10.000sten
Berging 12:	8/10.000sten
Berging 13:	8/10.000sten
Berging 14:	8/10.000sten
Staanplaats 1:	49/10.000sten
Staanplaats 2:	49/10.000sten
Staanplaats 3:	49/10.000sten
Staanplaats 4:	49/10.000sten
Staanplaats 5:	49/10.000sten
Staanplaats 6:	49/10.000sten
Staanplaats 7:	49/10.000sten
Staanplaats 8:	49/10.000sten
Staanplaats 9:	49/10.000sten
Staanplaats 10:	49/10.000sten
Staanplaats 11:	49/10.000sten
Staanplaats 12:	49/10.000sten
Staanplaats 13:	49/10.000sten
Staanplaats 14:	49/10.000sten
Staanplaats 15:	49/10.000sten
Staanplaats 16:	49/10.000sten
Staanplaats 17:	49/10.000sten
Staanplaats 18:	49/10.000sten
Staanplaats 19:	49/10.000sten
Staanplaats 20:	49/10.000sten
Staanplaats 21:	49/10.000sten
Staanplaats 22:	49/10.000sten

**TOTAAL: 10.000sten/10.000sten**

Opgemaakt te Grobbendonk op 21 maart 2016

Notaris Catherine Goossens

The page contains several handwritten signatures and scribbles. At the top, there is a large, stylized signature that appears to be 'Catherine Goossens'. Below it, there is another signature that looks like 'Lieve Gode' and some other illegible scribbles. In the center, there is a large, bold signature that is mostly illegible but seems to start with 'Gode'. To the right, there are several smaller, scattered scribbles and marks.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

