

op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

#### **ARTIKEL 7. VERHURING.**

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

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

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

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

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

zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

#### **ARTIKEL 8. TOEZICHT.**

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

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

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

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

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

##### **ARTIKEL 9. ALGEMENE INTERPRETATIEREGEL.**

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

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

##### **ARTIKEL 10. TOEPASSING VAN DEZE REGEL.**

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



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

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

#### **ARTIKEL 11. ANTENNES EN ONTVANGERS.**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

#### **ARTIKEL 12. ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN.**

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

#### **ARTIKEL 13. INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS.**

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

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

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

**ARTIKEL 14. SCHADE DOOR DE MEDE-EIGENAARS VEROORZAAKT.**

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

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

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

**ARTIKEL 15. QUOTITEITEN.**

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

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

**ARTIKEL 16. HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD TERRASSEN.**

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

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

**ARTIKEL 17. VERDELING VERBRUIKSKOSTEN.**

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

moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

#### **ARTIKEL 18. WERK- EN RESERVEKAPITAAL.**

##### Werkkapitaal

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

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

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

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

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

##### Reservekapitaal

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

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

#### **ARTIKEL 19. ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel



het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

#### **ARTIKEL 20. OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.**

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of

wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een 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 uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris





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

**ARTIKEL 21. GEDWONGEN INNING VAN BIJDRAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.**

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

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope

van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

#### **ARTIKEL 22. BRANDVERZEKERING.**

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

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

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

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

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade



ontstaan is in een privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

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

#### **ARTIKEL 23. AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING.**

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

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

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

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

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

#### **ARTIKEL 24. GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.**

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van

de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

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

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

#### **AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.**

##### **ARTIKEL 25. OMSCHRIJVING.**

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

##### **ARTIKEL 26. BEVOEGDHEID.**

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

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

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

#### **ARTIKEL 27. DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN.**

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

#### **ARTIKEL 28. TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEENKOMT.**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand maart, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens tachtig procent van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en waarvoor de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden.

#### **ARTIKEL 29. BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN.**

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

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking



zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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

#### **ARTIKEL 30. SAMENSTELLING ALGEMENE VERGADERING.**

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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 31. QUORUM.**

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

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

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

#### **ARTIKEL 32. BUREAU VAN DE VERGADERING.**

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### **ARTIKEL 33. STEMRECHT OP DE ALGEMENE VERGADERING.**

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

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

#### **ARTIKEL 34. MEERDERHEIDSVEREISTEN.**

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

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





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

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

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

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

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

- d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

**ARTIKEL 35. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN -  
MEDEDELING - TEGENWERPELIJKHEID.**

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

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

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

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover



de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

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

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

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

#### **ARTIKEL 36. VERHAAL TEGEN BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.**

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

#### **AFDELING 5. DE SYNDICUS.**

##### **ARTIKEL 37. ALGEMENE OPDRACHT.**

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

##### **ARTIKEL 38. BENOEMING.**

Hierbij wordt de promotor als eerste syndicus aangewezen, en dit zulks tot aan de eerste algemene vergadering.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTIKEL 39. OPDRACHTEN VAN DE SYNDICUS.**

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of



- van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
  - k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
  - l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
  - m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
  - n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
  - o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
  - p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

- q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van



beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

- u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
- v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### **ARTIKEL 40. BEVOEGDHEID.**

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

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

#### **ARTIKEL 41. AANSPRAKELIJKHEID.**

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

#### **ARTIKEL 42. VERGOEDING.**

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

#### **AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.**

#### **ARTIKEL 43. OPRICHTING, SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omfattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders,



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

#### **AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

##### **ARTIKEL 44. BENOEMING, VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

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

#### **AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.**

##### **ARTIKEL 45. VASTSTELLING REGLEMENT VAN ORDE.**

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

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

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde (#hier aangehecht) van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

##### **ARTIKEL 46. KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID.**

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

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

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

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

beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpe-lijk zijn.

**AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.**

**ARTIKEL 47. KEUZE VAN WOONPLAATS.**

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 privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

**ARTIKEL 48. KOSTEN VAN DEZE AKTE.**

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van vijfhonderd euro (500,00 EUR) per handelsruimte, driehonderdvijftig euro (350,00 EUR) per appartement, honderdvijftig euro (150,00 EUR) per parking en vijftig (50 EUR) euro per berging, dit alles exclusief btw.

**VOLMACHTEN.**

**1. VOLMACHT TOT VERKOOP.**

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

- De Heer MACHON Paul, wonende te Lanaken, Dennenstraat 8;
- Mevrouw HENDRIKS Albertine, wonende te Lanaken, Dennenstraat 8;
- De Heer MACHON Luc, wonende te Lanaken, Smeetsstraat 43.
- De Heer MACHON Ben, wonende te Lanaken, Smeetsstraat 68.

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

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle



verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

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

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

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

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

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de

plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

## **2. VOLMACHT TOT WIJZIGING VAN DE BASISAKTE EN CONSTRUCTIE.**

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

- De Heer MACHON Paul, wonende te Lanaken, Dennenstraat 8;
- Mevrouw HENDRIKS Albertine, wonende te Lanaken, Dennenstraat 8;
- De Heer MACHON Luc, wonende te Lanaken, Smeetsstraat 43.
- De Heer MACHON Ben, wonende te Lanaken, Smeetsstraat 68.

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, over te gaan tot wijziging van onderhavige basisakte en de hieraan aangehechte reglementen alsook wijziging van privatieve en gemeenschappelijke delen in zoverre de wijziging geen betrekking heeft op verkochte privatieven.

## **3. VOLMACHT INZAKE NUTSVOORZIENINGEN.**

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

- De Heer MACHON Paul, wonende te Lanaken, Dennenstraat 8;
- Mevrouw HENDRIKS Albertine, wonende te Lanaken, Dennenstraat 8;
- De Heer MACHON Luc, wonende te Lanaken, Smeetsstraat 43.
- De Heer MACHON Ben, wonende te Lanaken, Smeetsstraat 68.

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

### **ALGEMENE BEPALINGEN**

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de privatieve gedeelten in onderscheiden afzonderlijke goederen, die alle op

zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder levenden als wegens overlijden.

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

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

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

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

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

#### ZAKELIJK STATUUT EN PERSOONLIJKE REGLEMENTEN

1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht.
2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, welke aanvullingen niet van zakelijk recht zijn en niet moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.
3. De basisakte, dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, alsmede de plannen van de gebouwen, vormen samen het charter van het ganse complex. Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden in functie de ene van de andere en van het geheel.

#### TOEWIJZING KAVELS

Na voormelde uiteenzetting en ter verduidelijking verklaren partijen dat:

A. De heer VANDERLINDEN Joseph, genoemde sub 1) a) eigenaar is van:

1. het appartement "App 2.6", gelegen aan de inkom aan de Burgemeester L. Swillensstraat, op de tweede verdieping, omvattende:
  - a) in privaatieve en exclusieve eigendom :



- tweede verdieping: hal met trap naar duplexverdieping, wc, leefruimte, keuken, nachthal, slaapkamer, badkamer, berging;
  - duplexverdieping: nachthal met trap naar tweede verdieping, badkamer, slaapkamer;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënnegentig / tienduizendsten (292 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van de twee terrassen aan de leefruimte gelegen.
2. **De parking nummer G11**, in de kelderverdieping, omvattende:
- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garage met poort (voor één auto), zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / tienduizendsten (14 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
3. **De berging nummer B16**, in de kelderverdieping, omvattende :
- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie / tienduizendsten (3 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

B. De heer VANDERLINDEN Hendrik, genoemde sub 1) b) eigenaar is van:

1. **het appartement "App 2.4"**, gelegen aan de inkom aan de Arkstraat/ Burgemeester L. Swillensstraat, op de tweede verdieping, omvattende:
- a) in privaatieve en exclusieve eigendom :
- tweede verdieping: hal met trap naar duplexverdieping, wc, berging, bureel, leefruimte, keuken, slaapkamer, badkamer, dressing;
  - duplexverdieping: nachthal met trap naar tweede verdieping, sanitaire ruimte, slaapkamer, dressing;



- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zesentwintig / tienduizendsten (426 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
  - c) het privaatief genot van het terras aan de leefruimte gelegen.
2. **het appartement "App 2.5"**, gelegen aan de inkom aan de Burgemeester L. Swillensstraat, op de tweede verdieping, omvattende:
- a) in privaatief en exclusief eigendom :
    - tweede verdieping: hal met trap naar duplexverdieping, wc, leefruimte, keuken, nachthal, slaapkamer, badkamer, berging;
    - duplexverdieping: nachthal met trap naar tweede verdieping, sanitaire ruimte, slaapkamer;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieëntachtig / tienduizendsten (283 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
  - c) het privaatief genot van de twee terrassen aan de leefruimte gelegen.
3. **het appartement "App 2.10"**, gelegen aan de inkom aan het Molenweideplein, op de tweede verdieping, omvattende:
- a) in privaatief en exclusief eigendom : hal, wc, leefruimte, keuken, berging, badkamer, slaapkamer, slaapkamer;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënvijftig / tienduizendsten (252 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
  - c) het privaatief genot van het terras aan de leefruimte gelegen.
4. **De parking nummer G9**, in de kelderverdieping, omvattende:
- a) in privaatief en exclusief eigendom : de eigenlijke garage met poort (voor één auto), zoals aangeduid op het plan;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / tienduizendsten

(14 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

5. **De parking nummer G10**, in de kelderverdieping, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garage met poort (voor één auto), zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / tienduizendsten (14 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

6. **De parking nummer G17**, in de kelderverdieping, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garage met poort (voor één auto), zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / tienduizendsten (14 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

7. **De berging nummer B11**, in de kelderverdieping, omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier / tienduizendsten (4 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

8. **De berging nummer B15**, in de kelderverdieping, omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes / tienduizendsten (6 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

9. **De berging nummer B25**, in de kelderverdieping, omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier / tienduizendsten (4 /



10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

C. Mevrouw VANDERLINDEN Elza, genoemde sub 1) c) eigenares is van:

1. **het appartement "App 2.7"**, gelegen aan de inkom aan de Burgemeester L. Swillensstraat, op de tweede verdieping, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : hal, wc, leefruimte, keuken, slaapkamer, slaapkamer, dressing, badkamer, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieënveertig / tienduizendsten (243 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de leefruimte gelegen.

2. **De parking nummer G12**, in de kelderverdieping, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke garage met poort (voor één auto), zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien / tienduizendsten (15 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. **De berging nummer B19**, in de kelderverdieping, omfattende :

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven / tienduizendsten (7 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

D. De heer VANDERLINDEN Joseph, genoemde sub 1) a); de heer VANDERLINDEN Hendrik, genoemde sub 1) b) en mevrouw VANDERLINDEN Elza, genoemde sub 1) c) zijn elk voor één/derde eigenaar van:

1. **het appartement "App 0.1"**, gelegen aan de inkom aan de Arkstraat, op de tweede verdieping, omfattende:

- a) in privaatieve en exclusieve eigendom : hal, wc, leefruimte, keuken, nachthal, slaapkamer, slaapkamer, badkamer, berging;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
  - c) het privaat genot van het terras aan de leefruimte en het terras aan de slaapkamer gelegen.
2. **De parking nummer G3**, in de kelderverdieping, omvattende:
- a) in privaat en exclusief eigendom : de eigenlijke garage met poort (voor één auto), zoals aangeduid op het plan;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / tienduizendsten (14 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
3. **De berging nummer B6**, in de kelderverdieping, omvattende :
- a) in privaat en exclusief eigendom : de eigenlijke berging, zoals aangeduid op het plan;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie / tienduizendsten (3 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- E. De vennootschap BEPALUC BELGIUM, genoemde sub 1) d) eigenares is van:
1. **Het appartement "App 2.8"**, gelegen aan de inkom aan de Burgemeester L. Swillensstraat / Molenweideplein, omvattende:
- a) in privaat en exclusief eigendom : hal, wc, leefruimte, keuken, nachthal, slaapkamer, slaapkamer, badkamer, berging;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd éénendertig / tienduizendsten (231 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
  - c) het privaat genot van het terras aan de leefruimte gelegen.
2. **De parking nummer G15**, omvattende:
- a) in privaat en exclusief eigendom : de eigenlijke garage met poort (voor één auto), zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / tienduizendsten (14 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. De berging nummer B20, omfattende :

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes / tienduizendsten (6 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

**SCHEIDSRECHTERLIJK BEDING**

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

De scheidsrechter doet uitspraak als bemiddelaar.

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

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

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

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijke beding opheffen.

**VERTALING**

Ingeval van huidige akte met haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

**KEUZE VAN NOTARIS**

De eerste aanwijzende of overdragende akten van privaatieve gedeelten moeten verleden worden door het ambt van notarissen BOES & JOOSSENS te Lanaken, met het doel gans de documentatie van het complex in één



notariskantoor te bewaren. De kopers mogen zich zonder bijkomende kosten, door een andere notaris laten bijstaan doch dienen dit in de onderhandse verkoopsovereenkomst te vermelden.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

- 1) De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
- 2) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende notaris dat de identiteit van de comparanten overeenstemmen met de wettelijke stukken van de burgerlijke stand.

#### **SLOTBEPALING**

- 1) De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.
- 2) De comparanten verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd minder dan vijf dagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als volgende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaande aan deze, dit ontwerp hebben nagelezen.
- 3) Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de organieke wet Notariaat.  
De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

#### **RECHT OP GESCHRIFT**

Het recht op geschrift van vijftig euro (50 EUR) betaald op aangifte door notarissen BOES & JOOSSENS

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te Lanaken, op het kantoor van notarissen BOES & JOOSSENS.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.



09 NOV. 2010

p r o v i n c i e Limburg

Directie Ruimte

Dienst Stedenbouwkundige en Verkavelingsberoepen

**De deputatie  
van de provincie Limburg**

Gelet op het beroep van de heer Pieter Jan Vervoort, advocaat, Flamey advocaten, Jan Van Rijswijcklaan 16, 2008 Antwerpen namens BVBA Bepaluc Bouwpromotie, Molenweideplein 17, 3620 Lanaken, tegen de stilzwijgende beslissing (2010/36-10449) van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 25 juni 2010 inzake een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een winkelruimte en 29 appartementen op het kadastraal perceel afd. 1 sectie D nrs. 783X, 783H2, 783L2 gelegen aan Molenweideplein 94-98 en Arkstraat 25-27;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikels 4.7.21 tot en met 4.7.25;

Gelet op het beroep ingesteld met een beveiligde zending van 22 juli 2010 en bij de post afgegeven op 22 juli 2010, dat het beroep is ingesteld binnen een termijn van dertig dagen na de dag van kennisgeving van de stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen, op de gelijktijdige beveiligde zending van een kopie van dit beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen waarvan bewijs toegevoegd is aan het beroepschrift; dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009; dat het beroep daarom ontvankelijk is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 31 mei 2010, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

*... Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg*

*Ligging volgens de plannen van aanleg en de bijbehorende voorschriften*

- *Overwegende dat het perceel gelegen is in het Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 binnen een woongebied en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen,*
- *Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);*
- *Overwegende dat in de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen woongelegenheden is toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);*
- *Overwegende dat het perceel gelegen is binnen de contouren van Lanaken Centrum goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 22/02/1993;*
- *Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;:*

*Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen*

*Afwijkingen:*

- *Art. 11: bouwdiepte deels 15.21 m ipv 14 m;*
- *Art. 12: kroonlijsthoogte deels 6.30 m, 6.80 m, +/- 8.50 m en +/- 8.60 m ipv max. 6.2m in de zone 2Z;*
- *Art. 12: kroonlijsthoogte deels 11.50 m, 12.70 m ipv max. 9.3 m in de zone 3Z;*
- *Art. 9: Voorgevel gedeeltelijk niet gebouwd op de verplichte bouwlijn;*
- *Art. 13.1: deels plat dak ipv hellend dak tussen de 20 en 45°;*

*Overwegende dat art. 4.4.1 van de codex R.O (B.S. 20.08.2009) bepaalt dat in een vergunning, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften*

Kenmerk  
124.03.20/S2010N101847  
Dossier  
2010N015839  
Bijlagen

Bladzijde 95

en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen;

#### Externe adviezen

- Overwegende dat het advies van Vlaamse Milieumaatschappij dd. 02/04/2010 met ref. WT 2010 G 0350 met 5 voorwaarden gunstig is;
- Overwegende dat het advies van Provincie Limburg - sectie 3.1.3 infrastructuur - waterlopen en domeinen dd. 06/04/2010 met ref. 2010N005835-2010-134 voorlopig ongunstig was om volgende redenen dat er niet voldaan is aan een voorwaarde van een open buffering van 38 m3. Er is gevraagd om de plannen aan te passen en opnieuw voor te leggen voor advies.
- Op 27.04.2010 is er opnieuw een dossier (met aangepaste plannen overgemaakt), vandaag op 31.05.2010 is hierop nog geen advies binnengekomen, dit is langer dan 30 dagen na het vragen van het advies zodat volgens art. 4.7.16 par. 1 van de Codex R.O aan deze adviesvereiste mag voorbij gegaan worden;
- Overwegende dat het advies van Infracvba dd. 18/03/2010 met ref. Rio/la/rg/lb D10 0434 met 4 voorwaarden gunstig is;
- Overwegende dat het advies van BRANDWEER dd. 06/05/2010 met ref. 857/RK.RW/2010/0545 met 38 voorwaarden gunstig is;.

#### Het openbaar onderzoek

- Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;
- Gelet dat er tijdens het Openbaar onderzoek van 15/03/2010 tot 14/04/2010 twee bezwaarschriften werden ingediend:

Bezwaarschrift 1 d.d. 26 maart 2010:

'Ik, ondergetekende wil bezwaar aantekenen tegen de bouwplannen van de firma Bepaluc, op de locatie Molenweideplein/Arkstraat, zoals die nu ter inzage liggen.

En wel om volgende redenen:

- Belemmering van ons uitzicht (aan de zijde Arkstraat).
- Door overbouw van de oprit vermindert de functionaliteit hiervan. Zo wordt de oprit ontoegankelijk voor een bestelauto, caravan of mobilhome.
- Gezamenlijk gebruik van de in- en uitrit levert gevaarlijke situaties op. Op het ogenblik is het zo, dat meerdere bewoners van Sagitarius, door gebrek aan manoeuvreerruimte de parkeerkelder achteruitrijden in- dan wel uit moeten rijden. Datzelfde zal gaan gelden voor het nieuw te bouwen gebouw. De twee uit- inritten komen onder een hoek samen op een helling zonder zicht op elkaar te hebben.
- De te verachten overlast, waardoor de garages gedurende een langere periode niet bereikbaar zullen zijn';

Bezwaarschrift 2 d.d. 14.04.2010:

'Bij deze wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de bouwplannen van de fa. Bepaluc voor het bouwen op het Molenweideplein 94-98 en de Arkstraat 25-27, kadastrale gegevens 1/d/783x, 1/D/783H2, 1/D/783L2.

Reden:

- Inrit zal deels samen met de inrit die wij gebruiken vallen waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan bij het in- en uitrijden.
- Mondelinge toezegging die wij bij onze aankoop van het appartement hebben gekregen dat wij steeds onze caravan/mobilhome in de oprit kunnen plaatsen voor het in - en uitladen hetgeen enerzijds door de bouwhoogte die wordt gehanteerd en anderzijds door de hoeveelheid extra verkeer dat binnen en buiten moet niet meer mogelijk blijkt. Aan de voorkant is dit in de toekomst ook niet meer mogelijk daar de caravan 3 parkeerplaatsen bezet.
- Verder zou er indien ooit langs ons een appartementsblok kwam er rekening gehouden worden dat zowel wij als onze toekomstige naaste burens van ons terras nooit bij elkaar zouden kunnen binnenkijken. Hiervoor reeds de her Luc Machon gevraagd om in naam van de fa. Bepaluc hieromtrent verder uitleg te geven aan de vereniging van mede-eigenaars van residentie Sagitarius echter werd onze afspraak verschoven tot na het verstrijken van de uiterste datum van bezwaar indienen;

#### Richtlijnen en omzendbrieven

Overwegende dat het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen oplegt, die de watertoets genoemd worden;

#### Historiek

- Overwegende dat op 10.06.1980 een stedenbouwkundige vergunning met ref. 1980/139-3089A voor het bouwen van een appartementsgebouw met 6 wooneenheden werd bekomen;
- Overwegende dat het dossier besproken is op het periodiek overleg met het agentschap R.O d.d. 28.04.2009 punt 9 en d.d. 24.11.2009 punt 6:  
'Er zal een nieuw RUP komen voor deze zone. Volgens deze voorschriften zal aan de zijde van het Molenweideplein mogelijkheid geboden worden tot 3 bouwlagen met setback voor 4<sup>de</sup> bouwlaag aan Molenweideplein, 2 bouwlagen met setback voor derde bouwlaag aan de zijde van de Arkstraat.

Kenmerk  
124.03.20/S2010N101847  
Dossier  
2010N015839  
Bijlagen



Het huidige voorstel voldoet niet aan de voorschriften van het BPA en zal ook niet volgens het toekomstig RUP voldoen.

Er dient een nieuw voorstel uitgewerkt te worden dat volgens dit RUP wel binnen de mogelijkheden van de voorschriften valt.

De ronde uitbouw is niet wenselijk.

De ligging van de rooilijn dient uitgeklaard te worden'.

'Het voorgelegde ontwerp voldoet niet aan de huidige voorschriften van het BPA betreffende het aantal bouwlagen. Men heeft hier 3Z aan de Arkstraat en 4 z aan het Molenweideplein. Dit is niet volgens de voorschriften bestaande BPA(2Z en 3Z), noch volgens de voorschriften van het toekomstig RUP (overal 3 bouwlagen). Men kan volgens het toekomstig RUP eventueel een 4<sup>o</sup> bouwlaag hebben langs het Molenweideplein en de Arkstraat via een setback maar geen volwaardige bouwlaag zoals deze nu werd ingetekend; Project best uitwerken volgens het toekomstig RUP want als het dossier is ingediend volgens het huidige BPA en ondertussen er een voorlopige aanvaarding van het toekomstig RUP is, kunnen lopende dossier reeds geweigerd worden op basis van de voorschriften van het voorlopig aanvaarde RUP';

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

- Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van het bouwen van een winkelruimte en 29 appartementen;
- Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gesloten bebouwing langsheen de Arkstraat en Molenweidestraat; dat het straatbeeld aldaar, door een verspringen in kroonlijst- en nokhoogte een zeer heterogeen karakter vertoont;
- Overwegende dat het voorliggende project niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Afwijkingen:

- Art. 11: bouwdiepte deels 15.21 m ipv 14 m;
- Art. 12: kroonlijsthoogte deels 6.30 m, 6.80 m, +/- 8.50 m en +/- 8.60 m ipv max. 6.2m in de zone 2Z;
- Art. 12: kroonlijsthoogte deels 11.50 m, 12.70 m ipv max. 9.3 m in de zone 3Z;
- Art. 9: Voorgevel gedeeltelijk niet gebouwd op de verplichte bouwlijn;
- Art. 13.1: deels plat dak ipv hellend dak tussen de 20 en 45°;

Bespreking van de bezwaarschriften (rechte tekst bezwaarschrift, schuine tekst bespreking)

Bezwaarschrift 1 d.d. 26 maart 2010:

'Ik, ondergetekende wil bezwaar aantekenen tegen de bouwplannen van de firma Bepaluc, op de locatie Molenweideplein/Arkstraat, zoals die nu ter inzage liggen.

En wel om volgende redenen:

- Belemmering van ons uitzicht (aan de zijde Arkstraat).  
Volgens het BPA Lanaken centrum goedgekeurd 22.02.1993 is voorzien dat het perceel waarover de aanvraag nu gaat een gesloten bebouwing met gabarriet deels 3Z en deels 2Z toegelaten is zodat er nooit sprake is geweest dat dit perceel onbebouwd zou blijven met garantie van uitzicht naar de Arkstraat voor de appartementen in het appartementsblok Sagitarius..
- Door overbouw van de oprit vermindert de functionaliteit hiervan. Zo wordt de oprit ontoegankelijk voor een bestelauto, caravan of mobilhome.  
De overbouw van de oprit legt inderdaad beperkingen op inzake de hoogte van de voertuigen die hier onderdoor moeten. In de basisakte van het appartementsblok Sagitarius is een erfdienstbaarheid van doorgang over het perceel waar nu gebouwd gaat worden gevestigd, echter voor een normale gebruikshoogte van personenwagens en lichte bestelwagens – zoals bij alle toegangen naar ondergrondse garages bij appartementsgebouwen en niet voor een caravan of mobilhome. Caravans of mobilhomes kunnen fysiek geen gebruik maken van de oprit. Toezeggingen (schriftelijk onbekend – mondeling onbevestigd) dat dit wel zo is een dispuut tussen 2 particuliere personen waar de gemeente geen uitspraak mag en kan over doen, een betwisting hier rond dient voorgelegd aan de Vrederechter.
- Gezamenlijk gebruik van de in- en uitrit levert gevaarlijke situaties op. Op het ogenblik is het zo, dat meerdere bewoners van Sagitarius, door gebrek aan manoeuvreerruimte de parkeerkelder achteruitrijden in- dan wel uit moeten rijden. Datzelfde zal gaan gelden voor het nieuw te bouwen gebouw. De twee uit- inritten komen onder een hoek samen op een helling zonder zicht op elkaar te hebben.  
De gezamenlijke in- en uitrit is voldoende groot gedimensioneerd met voldoende uitzichthoek op het niveau -1. Bovendien kan er een lichtenregeling (groen-rood licht) voorzien worden zodat het duidelijk is wie van de gebruikers (dalend voertuig, stijgend voertuig) voorrang heeft. De aantallen gebruikers / parkeerders in de ondergrondse garage is niet van die frequentie dat hier constant grote aantallen voertuigen in- en uit moeten, wel zal er op gelet moeten worden dat de rij- en manoeuvreerruimtes

Kenmerk

124.03.20/S2010N101847

Dossier

2010N015839

Bijlagen

Blaadzijde 10-1

steeds vrij zijn en niet gebruikt worden voor ondoordacht parkeren of het plaatsen en stapelen van goederen.

- De te verachten overlast, waardoor de garages gedurende een langere periode niet bereikbaar zullen zijn'.

Tijdens de bouwwerken – en zeker bij het bouwen van de kelders zal er een probleem – tijdelijk – ontstaan inzake de bereikbaarheid van de kelder van het Sagitariusgebouw. Hier aangaande dient er tussen de aanvrager en de betrokken gebruikers een regeling getroffen te worden.

Bezwaarschrift 2 d.d. 14.04.2010:

'Bij deze wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de bouwplannen van de fa. Bepaluc voor het bouwen op het Molenweideplein 94-98 en de Arktstraat 25-27, kadastrale gegevens 1/d/783x, 1/D/783H2, 1/D/783L2.

Reden:

- Inrit zal deels samen met de inrit die wij gebruiken vallen waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan bij het in- en uitrijden.  
De gezamenlijke in- en uitrit is voldoende groot gedimensioneerd met voldoende uitzichthoek op het niveau -1. Bovendien kan er een lichtenregeling (groen-rood licht) voorzien worden zodat het duidelijk is wie van de gebruikers (dalend voertuig, stijgend voertuig) voorrang heeft. De aantallen gebruikers / parkeerders in de ondergrondse garage is niet van die frequentie dat hier constant grote aantallen voertuigen in- en uit moeten, wel zal er op gelet moeten worden dat de rij- en manoeuvreerruimtes steeds vrij zijn en niet gebruikt worden voor ondoordacht parkeren of het plaatsen en stapelen van goederen.
- Mondelinge toezegging die wij bij onze aankoop van het appartement hebben gekregen dat wij steeds onze caravan/mobilhome in de oprit kunnen plaatsen voor het in – en uitladen hetgeen enerzijds door de bouwhoogte die wordt gehanteerd en anderzijds door de hoeveelheid extra verkeer dat binnen en buiten moet niet meer mogelijk blijkt. Aan de voorkant is dit in de toekomst ook niet meer mogelijk daar de caravan 3 parkeerplaatsen bezet.
- De overbouw van de oprit legt inderdaad beperkingen op inzake de hoogte van de voertuigen die hier onderdoor moeten. In de basisakte van het appartementsblok Sagitarius is een erfdienstbaarheid van doorgang over het perceel waar nu gebouwd gaat worden gevestigd, echter voor een normale gebruikshoogte van personenwagens en lichte bestelwagens – zoals bij alle toegangen naar ondergrondse garages bij appartementsgebouwen en niet voor een caravan of mobilhome. Caravans of mobilhomes kunnen fysiek geen gebruik maken van de oprit. Toezeggingen (schriftelijk onbekend – mondeling onbevestigd) dat dit wel zo is een dispuut tussen 2 particuliere personen waar de gemeente geen uitspraak mag en kan over doen, een betwisting hier rond dient voorgelegd aan de Vrederechter.
- Verder zou er indien ooit langs ons een appartementsblok kwam er rekening gehouden worden dat zowel wij als onze toekomstige naaste burens van ons terras nooit bij elkaar zouden kunnen binnenkijken. Hiervoor reeds de heer Luc Machon gevraagd om in naam van de fa. Bepaluc hieromtrent verder uitleg te geven aan de vereniging van mede-eigenaars van residentie Sagitarius echter werd onze afspraak verschoven tot na het verstrijken van de uiterste datum van bezwaar indienen.
- Het burgerlijk wetboek bepaalt dat bij rechtstreekse zichten (ook bij terrassen) de afstand van de perceelscheiding tot de gevels van het gebouw met deuren en vensters of tot aan mogelijke terrassen minimaal 1.9 m dient te bedragen. In dit dossier is deze minimale afstand met verschillende meters overtroffen en is er wat betreft de plaatsing van de terrassen (ook wat betreft de plaatsing van de terrassen van het nieuw op te trekken gebouw onderling) dat er geen rechtstreekse inblik is;
- Overwegende dat volgens de voorschriften de diepte van de appartementen max. 14 m zouden mogen bedragen, dat in dit dossier bij een aantal appartementen de bouwdiepte 15.21 m bedraagt, dat deze meerdiepte beperkt is (8%) die zich voornamelijk situeert in een meerdiepte aan de achterkant van de appartementen (voorbouwlijn ligt vast) zodat dit niet zichtbaar is van op de voorliggende weg, dat ondanks de deze beperkte meerdiepte de lichtinval in de appartementen niet in gedrang komt en dat de afstand van de achtergevel(s) ten opzichte van de perceelsgrenzen en achterliggende bebouwing voldoende groot blijven zodat dit aanvaardbaar is;
- Overwegende dat de kroonlijsthoogte in de zone 2 Z en 3Z volgens BPA Lanaken centrum) 6.2 m respectievelijk 9.3 m zou moeten bedragen, dat in dit dossier in de zone 2Z de kroonlijsthoogte deels 6.30 m, deels 6.80 m, deels +/- 8.50 m en deels 8.60 m bedraagt, dat in de zone 3Z de kroonlijsthoogte deels 11.50 m en 12.70 m bedraagt, dat uit de nota 'berekening dakgoothoogte in de verschillende gevels' van de architect blijkt het overwegende deel van de kroonlijsthoogte (meer dan 50%) voldoet aan de vooropgestelde kroonlijsthoogtes van 6.2 en 9.3 m, dat de kroonlijsthoogtes die nu voorgesteld worden aangepast zijn aan deze van het gebouw aan de overzijde van de Molenweidestraat (ook eigendom van de aanvrager) zodat het voorgestelde gebouw past binnen het ter plaatse aanwezige straat- en omgevingsbeeld en derhalve aanvaardbaar is;
- Overwegende dat het BPA voor dit dossier een verplichte bouwlijn oplegt, dat in het voorliggende dossier op 2 locaties van deze bouwlijn wordt afgeweken, namelijk op

Kenmerk  
124.03.20/S2010N101847  
Dossier  
2010N015839  
Bijlagen

Blaadzijde 102

het hoekpunt Molenweideplein/Molenweidestraat met een beperkte afschuining van de hoek en op het hoekpunt Molenweidestraat/Arkstraat waar op het BPA een beperkte uitsprong naar voor toe aangegeven is, maar waar niet van gebruik gemaakt wordt om de gevel van het op te richten gebouw langs de Arkstraat in één vlak te houden in het verlengde van de gevel van het langsliggende gebouw (linkerzijde), dat het hierbij om beperkte oppervlaktes gaat, dat het hierbij niet om uitsprongen gaat maar om terugsprongen ter betere inpassing in het straatbeeld zodat het gevraagde aanvaardbaar is;

- Overwegende dat volgens de voorschriften de daken een dakhelling dienen te hebben tussen de 20 en 45°, dat in dit dossier er een plat dak gebruikt wordt ter afdekking van de meerdiepte op het gelijkvloers (handelsruimte) en dat er een plat dak gebruikt wordt bij een aantal uitbouwen in het dak aan de achterzijde van het gebouw, dat het algemeen voorkomen bij perceptie van het gebouw van op de openbare weg het een gebouw is met hellende daken is, dat de bouwdelen met de platte daken zowel op het gelijkvloers als in het dak gelegen zijn aan de achterzijde(n) van het gebouw zodat ze niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en derhalve aanvaardbaar zijn;
- Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is, dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;
- Overwegende dat het eerste advies van Provincie Limburg - sectie 3.1.3 infrastructuur - waterlopen en domeinen dd. 06/04/2010 met ref. 2010N005835-2010-134 weerlegd kan worden zoals vermeld in het (volgende advies) van de gemeentelijke duurzaamheidsambtenaar:  
'In het deelbekken Kikbeek en Ziepebeek hebben de volgende acties betrekking op de Langkeukelbeek in Lanaken-centrum: algemeen project" 2.1.1.1 Behoud en herstel sponswerking van de bodem" (pg. 18-21) en specifiek project "2.3.4 Inrichting van de Langkeukelbeek als structurend groenelement in Lanaken-centrum" (pg. 125-127). Meer info: [www.limburg.be/waterlopen](http://www.limburg.be/waterlopen)  
Volgens het advies van de provinciale ambtenaar wordt het principe van de sponswerking van de bodem niet maximaal nagestreefd. Voor de verharde oppervlakte van 1.873 m<sup>2</sup> moet de nuttige buffering 38 m<sup>3</sup> bedragen met een vertraagde leegloop naar de overvulde Langkeukelbeek. Hiervoor moet een open bufferbekken of wadi aangelegd worden. In het deelbekkenbeheerplan (pg. 20) is dit actiepunt vermeld: lokale infiltratie- of buffervoorzieningen kunnen worden ingepast in de omgeving en verhogen zo de landschappelijke en recreatieve beleving en vormen een basis voor een hoogwaardig werk- en woonmilieu. Bij BPA's, verkavelingsvergunningen, RUP's en MER's moet ervoor gezorgd worden dat elk plan voldoende ruimte voorziet om infiltratie- en buffervoorzieningen in te passen. Gezien de beperkte ruimte is een open bufferbekken niet aangewezen. De aanleg van een ondergronds bufferbekken met vertraagde afvoer naar de Langkeukelbeek geniet hier de voorkeur.  
Wat betreft de herwaardering van de Langkeukelbeek in Lanaken-centrum wordt in het deelbekken-beheerplan aangegeven dat een ontzuiging van deze waterloop in de dorpskern van Lanaken echter niet haalbaar is. Het project 2.3.4 is vooral belangrijk voor het westelijk beektraject (Molenweideplein-Pannestraat). De uitwerking ervan is reeds opgenomen in het goedgekeurde BPA Molenweidestraat en in het nog goed te keuren gemeentelijk RUP Lanaken-centrum';
- Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen, dat de bouwdiepte, bouwvrije zones en hoogten gerespecteerd worden in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving, dat het gebouw voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van deze woonstraat;
- Overwegende dat het gebouw best ingepast wordt in zijn omgeving door het aanbrengen van een beplanting zoals ingetekend op het beplantingsplan, dat deze beplanting best gerealiseerd wordt binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw;
- Overwegende dat in functie van de voorgestelde bouwconfiguratie er op een aantal plaatsen vrijblijvende geveldelen zichtbaar zullen blijven, dat het aangewezen is dat deze vrijblijvende geveldelen in functie van de uitzicht en afwerking afgewerkt worden met gevelsteen;
- Overwegende dat bij de voorgestelde bouwconfiguratie er een lot grond van de gemeente Lanaken zal moeten gekocht worden en dat er overgaan moeten worden tot de afdracht van een ander stuk grond aan de gemeente, dat er hiervoor een akkoord - onderhandelingen zijn lopende - moet afgerond worden;

#### Algemene conclusie

- Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;

#### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

##### **ADVIES**

- **Gunstig advies voor de afwijkingen bouwdiepte deels 15.21 m ipv 14 m, kroonlijsthoogte deels 6.30 m, 6.80 m, +/- 8.50 m en +/- 8.60 m ipv max. 6.2m in de zone 2Z, kroonlijsthoogte deels 11.50 m, 12.70 m ipv max. 9.3 m in de zone 3Z, voorgevel gedeeltelijk niet gebouwd op de verplichte bouwlijn en deels plat dak ipv hellend dak tussen de 20 en 45° bij het bouwen van een winkelruimte en 29 appartementen;**

#### Voorwaarden

Kenmerk  
124.03.20/S2010N101847  
Dossier  
2010N015839  
Bijlagen

- Het water wordt op eigen erf opgevangen en er wordt geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar berokkend;
- Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Belgisch Staatsblad, 8 november 2004);
- De initiatiefnemer moet voldoen aan de reglementering van de nutsbedrijven;
- Er wordt voldaan aan het besluit van 05/06/2009 van de Vlaamse regering tot vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 02.09.2009);
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van Vlaamse Milieumaatschappij dd. 02/04/2010 met ref. WT 2010 G 0350;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van Infracvba dd. 18/03/2010 met ref. Rio/la/rg/ib D10 0434;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van de BRANDWEER dd. 06/05/2010 met ref. 857/RK.RW/2010/0545;
- Alvorens de eerste bewoning kan plaatsvinden dient de aanvrager een plaatsbezoek van de brandweer aan te vragen bij de dienst openbare veiligheid van het gemeentebestuur van Lanaken. Voor de eerste bewoning dient men te beschikken over een brandweerverslag waarin geattesteerd wordt dat er voldaan wordt aan de vigerende wetgevingen;
- De beplanting zoals ingetekend op het inplantingsplan wordt gerealiseerd binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw;
- Vrijblijvende geveldelen op de perceelsgrenzen die zichtbaar zullen blijven worden afgewerkt worden met gevelsteen;
- De onderhandelingen inzake de verwerving van een lot grond van de gemeente Lanaken door de aanvrager en de afdracht van een ander stuk grond aan de gemeente – waarvoor de onderhandelingen lopen – worden gefinaliseerd in een bindend akkoord...”;

Gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 21 juni 2010, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“...Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 31/05/2010 een uitgebreid gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader;

Overwegende dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het BPA ‘Lanaken Centrum’; dat men niet kan afwijken van het aantal bouwlagen noch van de verplichte bouwlijn; dat de voorgestelde afwijkingen (bouwdiepte, kroonlijsthoogte,...) geen meerwaarde bieden aan het project en dat deze afwijkingen enkel tot doel hebben het aantal wooneenheden te verhogen;

Overwegende dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het RUP ‘Lanaken Centrum’ dat voorlopig werd vastgesteld;

Overwegende dat er een ongunstig wateradvies werd uitgebracht door de provincie Limburg, sectie Infrastructuur – Waterlopen en Domeinen; dat dit ongunstig advies deels wordt bijgetreden; dat in het kader van de watertoets zowel de VMM als de provincie Limburg voorwaarden opleggen;

Ingevolge het voorwaardelijk gunstig advies van de VMM moet de volledige bijkomende dakoppervlakte afwateren naar de hemelwaterputten en moet de dimensionering hiervan afgestemd zijn op het potentiële hergebruik. Dit moet in principe aangepast worden op de plannen. De voorwaarde uit de adviezen van de provincie Limburg dat de buffering in open structuren dient te gebeuren werd onvoldoende weerlegd. Als tegenargument voor de aanleg van een open bekken wordt het gebrek aan ruimte opgegeven en het feit dat de waterloop in Lanaken centrum ingebuisd is en ontbuizing niet haalbaar is. Gezien het verhoogde risico op calamiteiten bij gesloten structuren, is deze argumentatie onzes inziens onvoldoende en kan een mogelijk schadelijk effect van voorliggend project op het watersysteem niet uitgesloten worden. Het ontwerp dient in overleg met de provincie – die de machtiging zal moeten verlenen – aangepast te worden zodat de noodzakelijke ruimte voor het aanleggen van een open bufferbekken overblijft. Daarnaast wijzen we op de bepaling in de voorschriften van het voorlopig vastgesteld RUP ‘centrum Lanaken’ dat bij het uitvoeren van buffermaatregelen voor nieuwe structuren zo veel mogelijk gekozen moet worden voor open waterstructuren. De motivatie dat de regenwaterput langs de Arkstraat niet op het bufferbekken kan aangesloten worden, kan wel bijgetreden worden. Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd...”;

Gelet op het ongunstig advies van de Provinciale dienst Water en Domeinen van 2 juni 2010 in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“...De nieuw aangebrachte plannen voldoen niet aan de opmerkingen uit het vorige ongunstige advies m.b.t. het milderen van de effecten van de verhardingen d.m.v. een open bufferbekken met vertraagde afvoer naar de Langkeukelbeek. De ligging van de projectzone in een woongebied en het zagezegde gebrek aan ruimte zijn geen gegronde argumenten voor het plaatsen van een ondergronds buffersysteem.

Kenmerk  
124.03.20/S2010N101847  
Dossier  
2010N015839  
Bijlagen

Biedzijde 104