

Repertorium

470/2006

Referte Dossier :
06000084/WIM

STATUTEN

Van

HOF TEN MEEREKERCKE

te Mariakerke, Spellewerkstraat.

Het jaar tweeduizend zes.

Op twintig juni

Voor mij, Meester Wlm Van Damme, geassocieerd notaris met standplaats te Lochristi.

ZIJN VERSCHENEN :

"DANTEVILLE" Naamloze Vennootschap, gevestigd te 9080 Lochristi, Antwerpsesteenweg 98, Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het nummer BTW BE 0475.531.018, opgericht bij akte verleden voor notaris Luc Van Damme te Lochristi op negen augustus tweeduizend één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig augustus tweeduizend één onder nummer 20010830-302, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd door :

- de heer Sonnevile Chris, bestuurder, wonende te 9080 Lochristi, Bevrijdingslaan 13;
- de heer Sonnevile Marc, bestuurder, wonende te 9080 Lochristi, Smalle Heerweg 138;

allen benoemd als bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de oprichting, gepubliceerd zoals voormeld, en handelend overeenkomstig de statuten.

Hierna samen genoemd "de comparant".

Beschrijving in globo van de goederen waarop deze basisakte betrekking heeft:

STAD GENT, negenentwintigste afdeling, voorheen MARIAKERKE

Een op te richten woningencomplex op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Spellewerkstraat 128, gekadastraerd of het geweest, volgens titel en kadaster sectie A, nummer 611/B/3 en 611/R/13, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zevenentwintig are veertig centiare, en volgens meting van zevenentwintig are achtenzeventig centiare éénennegentig decimilliare.

Meting

Zoals voorbeschreven goed is opgemeten en staat afgebeeld op een plan opgemaakt door de heer Patrick Windey, gezworen Landmeter-Expert, te Lochristi, de dato vierentwintig april tweeduizend en zes, welk aan deze akte zal worden gehecht, na door de comparant "ne varietur" te zijn getekend, om samen met deze akte te worden geregistreerd, doch er niet mee te worden overgeschreven.

Bewijs van eigendom

De naamloze vennootschap Danteville verkreeg voorbeschreven goed bij akte-aankoop verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, te Sint-Martens-Latem, en notaris Luc Van Damme, te Lochristi, de dato dertig juni tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op acht juli volgende, formaliteitsnummer 67-T-08/07/2005-09906, jegens de naamloze vennootschap DE WAELE & C°.

De naamloze vennootschap DE WAELE & C° verkreeg voorbeschreven goed als volgt:
- deels ingevolge een akte-aankoop verleden voor notaris Ovide Deryckere, destijds te Aalter (Lotenhulle) de dato dertig juni negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijftien juli volgende, boek 2283, nummer 10, jegens de naamloze vennootschap N.V. TIMMERMANS, welke voorbeschreven goed sedert meer dan dertig jaar, te rekenen vanaf heden, bezat.

- deels ingevolge een akte-aankoop verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke, te Sint-Martens-Latem, en notaris Paul Vandenberghe, destijds te Ledeberg, de dato twintig september tweeduizend en één, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op één oktober volgende, onder nummer 67-T-01/10/2001-11.523, jegens mevrouw Karina Losschaert.

Mevrouw Losschaert verkreeg voorbeschreven goed bij akte-vereffening en verdeling,



van de nalatenschap van wijlen de heer Frank Dewaele, verleden voor notaris Paul Vandenberghe, te Ledeberg, ten overstaan van de vrederechter van het derde kanton Gent, op zestien december negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op zeven januari negentienhonderd negennegentig, boek 6073, nummer 2.

Mevrouw Losschaert en mejuffrouw Cheyenne Dewaele verkregen voorbeschreven goed, elk voor de onverdeelde helft, ter nalatenschap van de heer Frank Dewaele, overleden te Gent op veertien oktober negentienhonderd vijfnegentig, ingevolge de bepalingen van zijn eigenhandig testament, de dato negen maart negentienhonderd tweeënnegentig, neergelegd onder de minuten van notaris Paul Vandenberghe, voornoemd, bij akte de dato drieëntwintig oktober negentienhonderd vijfnegentig.

De heer Frank Dewaele verkreeg voorbeschreven goed, deels ter nalatenschap van zijn moeder, mevrouw Gisèle Deschuyter, testamentloos overleden op negenentwintig mei negentienhonderd zevenentachtig, en deels ter nalatenschap van zijn grootvader, de heer Germanus Deschuyter, testamentloos overleden op zeven november negentienhonderd achtentachtig.

De echtgenoten Germanus Deschuyter - De Reu Clementia bezaten voorbeschreven goed sedert meer dan dertig jaar, te rekenen vanaf heden. Ingevolge het overlijden van mevrouw De Reu kwam haar nalatenschap toe aan haar overlevende echtgenoot en mevrouw Gisèle Deschuyter.

Vervolgens hebben de comparanten ons, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil de grond en het nieuw op te richten gebouwencomplex dat de naam "**HOF TEN MEEREKERCKE**" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de gedwongen mede-eigendom.

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaat deel;
 - b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen. Deze zijn gesplitst tussen een aandeel in de grond van de residentie en een aandeel in de constructies van de residentie.
- Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

II. DE STATUTEN

Comparante verklaart de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaat kavel wordt overgedragen (of toebedeeld).

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van medeëigenaars gebouw **HOF TEN MEEREKERCKE**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

STATUUT VAN MEDEEIGENDOM

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant, het gebouwencomplex te

stellen onder het regime van gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het huidige artikel 577bis § 9 van het Burgerlijk Wetboek en door het artikelen 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

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

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

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:

I. Plannen van het gebouw, te weten:

- Plan 1 van 4, houdende : Funderings- en rioleringsplan, Inplantingsplan, Wegenis, Opnamepunten foto's, Uittreksel uit het kadastraal plan, Liggingplan, Bestaande toestand: te slopen delen, Terreinprofielen.
- Plan 2 van 4, houdende : Plan gelijkvloerse verdieping, Gevel 1 (voorgevel module 1), Gevel 2 (achtergevel module 2), Omgevingsplan.
- Plan 3 van 4, houdende : Plan eerste verdieping, Gevel 4 (voorgevel module 2), Gevel 3 (achtergevel module 2), Gevel 7 (zijgevel rechts).
- Plan 4 van 4, houdende : Plan tweede verdieping / dakenplan, Gevel 5 (voorgevel module 3), Gevel 6 (achtergevel module 3), Snede A-A'.

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

De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door de heer Leo Friant, te Gent. Dit is de architect van het gebouw.

II. De bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Gent de dato zeventien november tweeduizend en vijf, met referte van de gemeente 2005/40145 en met referte AROHM 8.00/44021/27031.3.

Stedenbouwkundige inlichtingen:

Overeenkomstig artikel 137, § 1 van het Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening wordt artikel 99 van voormeld Decreet in huidige akte overgenomen.

Voormeld artikel 99 luidt letterlijk als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van Instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking heb-



ben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2, van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubelde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds.

Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de hekkens, de stoepen, de wegenis, de groenaanleg, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de daken (zowel de hellende als de platte daken en dakkapellen) de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, regenwaterafvoeren en riolering, verluchtungskanalen, kanalen en/of leidingen voor telefonie, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de eigenlijke woning, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze woning dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de plaats voor de tellers, de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, gebeurlijke gemeenschappelijke berguimten, septische putten, regenwaterputten, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn:

- De bergingen voor vuilnisbakken, stelplaats voor fietsen, alsmede de technische ruimten en ruimten voor tellers en meters.
- Dak en dakconstructies.

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

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle medeëigenaars, kan ieder medeëigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden Ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

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

Niettegenstaande dat de grond welke volgens de plannen werd voorzien om te horen bij de woning welke in de bouwvergunning werd omschreven als "de uiterst linkse woonunit van 'module 1' gelegen achter de elektriciteitscabine" en waarvoor geen bouwvergunning werd verleend, zal behoren tot de gemene delen als gemeenschappelijke grond, behoudt de comparant-bouwheer zich het recht voor om deze grond alsnog aan te bieden aan één of meerdere medeëigenaars om zo te voegen bij een privatieve kavel. De vergoedingen welke de comparant-bouwheer hiervoor zou ontvangen zal enkel hemzelf ten goede komen, met uitsluiting van alle toekomstige medeëigenaars. Indien de grond bij een privaat zou worden gevoegd zullen hier geen onverdeelde delen in de grond aan worden toegekend.

BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN.

Volgende bijzondere bepalingen zullen gelden voor het gebouw, voorwerp dezer. Indien in het reglement van medeëigendom, het huishoudelijk reglement of andere reglementen, hoegenaamd, waarvan hierna sprake, bepalingen zouden voorkomen, welke in tegenstrijd zouden zijn met deze welke hierna volgen, zullen deze als onbestaand worden geacht en zullen alleen deze bijzondere bepalingen gelden, welke hierna zijn opgenomen, te weten:

1. De meterlokalen en de sleutelkluis dienen ten alle tijde bereikbaar te zijn.

VERDELINGSTABEL

Verdeling van het gebouw in tienduizendsten (gemene delen, waaronder de grond):

1. Blok 1 (vooraan gezien van op de staat).

- Woning 1.6 : vierenvijftig / duizendsten	54
- Woning 1.5 : zesenvieftig / duizendsten	46
- Woning 1.4 : vierenvijftig / duizendsten	54
- Woning 1.3 : zesenvieftig / duizendsten	46



- Woning 1.2 : vierenvijftig / duizendsten	54
- Woning 1.1 : zesenvieertig / duizendsten	46
2. Blok 2 (midden gezien van op de straat)	
- Woning 2.7 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 2.6 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 2.5 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 2.4 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 2.3 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 2.2 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 2.1 : vierenvijftig / duizendsten	54
3. Blok 3 (achteraan gezien van op de straat)	
- Woning 3.7 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 3.6 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 3.5 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 3.4 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 3.3 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 3.2 : zesenvieertig / duizendsten	46
- Woning 3.1 : zesenvieertig / duizendsten	46
4. Garagecomplex	
- Carport 1 : drie / duizendsten	3
- Carport 2 : drie / duizendsten	3
- Carport 3 : drie / duizendsten	3
- Carport 4 : drie / duizendsten	3
- Carport 5 : drie / duizendsten	3
- Carport 6 : drie / duizendsten	3
- Carport 7 : drie / duizendsten	3
- Carport 8 : drie / duizendsten	3
- Carport 9 : drie / duizendsten	3
- Carport 10 : drie / duizendsten	3
- Carport 11 : drie / duizendsten	3
- Carport 12 : drie / duizendsten	3
- Carport 13 : drie / duizendsten	3
- Carport 14 : drie / duizendsten	3
- Carport 15 : drie / duizendsten	3
- Carport 16 : drie / duizendsten	3

Totaal: duizend/duizendsten

1.000

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Het ganze complex omvat een gebouw met kelderverdieping, gelijkvloers, vijf verdiepingen en dakverdieping, onderverdeeld als volgt:

- Blok 1:**
 - Woning 1.6, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers, eerste en tweede verdiep, terras boven woning 1.5, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 1.5, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 1.4, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers, eerste en tweede verdiep, terras boven woning 1.3, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 1.3, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 1.2, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers, eerste en tweede verdiep, terras boven woning 1.1, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 1.1, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
- Blok 2:**
 - Woning 2.7, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, voor- en achtertuin en tuinberging.
 - Woning 2.6, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, voor- en achtertuin en tuinberging.

- Woning 2.5, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, voor- en achtertuin en tuinberging.
- Woning 2.4, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, voor- en achtertuin en tuinberging.
- Woning 2.3, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, voor- en achtertuin en tuinberging.
- Woning 2.2, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, voor- en achtertuin en tuinberging.
- Woning 2.1, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, voor- en achtertuin en tuinberging.
- 3. **Blok 3:**
 - Woning 3.7, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 3.6, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 3.5, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 3.4, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 3.3, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 3.2, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
 - Woning 3.1, omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom: De eigenlijke woning met zijn gelijkvloers en eerste verdiep, achtertuin en tuinberging.
- 4. **Garagecomplex:**
 - Carport 1, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 2, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 3, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 4, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 5, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 6, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 7, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 8, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 9, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 10, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 11, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 12, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 13, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 14, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 15, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.
 - Carport 16, omvattende de eigenlijke overdekte autostaanplaats.

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van de woning met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel, de binnentrappen, tuinbergingen, verhardingen in de tuinzones. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

De afmetingen en oppervlakten vermeld op de plannen en bijhorende stukken zijn indicatief, zonder dat het verschil tussen de vermelde oppervlakten en afmetingen en de werkelijke oppervlakten en afmetingen aanleiding kunnen geven tot enige vergoeding lastens de comparanten dezer. Het verschil in min of in meer, al overtrof het een/twintigste blijft ten laste of ten bate van kopers van een privaat deel.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in



gedwongen medeëigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

VOLMACHT

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

De toekomstige medeëigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant - bouwheer, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

OVERGANGSBEPALING

De comparant-bouwheer, duidt de eerste syndicus aan, hetzij Lo-Immo te Lochristi, Dorp West 98 C.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op Initiatief van de comparant, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere medeëigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt of herbenoemt de syndicus.

BODEMSANERINGSDECREET.

1. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of dat geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die de bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De eigenaar verklaart dat er een bodemattest is afgeleverd door OVAM op acht oktober tweeduizend vier overeenkomstig artikel 36, §1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM.

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3,1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

3. De eigenaar verklaart met betrekking tot voornoemd goed geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De eigenaar verklaart dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek noch van een bodemsaneringsproject.

III. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM **HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING**

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van

drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van medeëigenaars van het gebouwencomplex HOF TEN MEEREKERCKE te Mariakerke, Spellewerkstraat 128, genaamd "HOF TEN MEEREKERCKE", met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een medeëigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van medeëigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

De eigenaars van de garages, hebben indien zijn niet tevens eigenaar zijn van een appartement, geen gebruiksrecht van de trappen, liften en gemeenschappelijke gangen. Enkel de toegang tot het eerste gedeelte van de inkomhal is toegestaan.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder medeëigenaar kan alle rechtsoverdrachten betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en



voor de vertrekken van de andere medeëigenaars.

Geen enkele eigenaar van een entiteit mag dit verdelen in verschillende entiteiten, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van de gene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangsdouren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van medeëigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming, verluchting en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de medeëigenaars beslissend met een volstreekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en trapphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

Het is de medeëigenaars van de handelsruimten evenwel toegelaten om in de kelderverdieping, onder het plafond leidingen te plaatsen voor de aan- en afvoer van water, elektriciteit en gas, dienstig voor de exploitatie in het privaat gedeelte.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd, of voor de uitoefening van een vrij beroep of kantoor. Tevens zijn in de privatieve gedeelten kleine huisdieren toegelaten, voor zover zij de rust in het gebouw niet verstoren.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEXArtikel 12: ORGANEN

De vereniging van medeëigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere medeëigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde medeëigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaat kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 14: TIJDSTIP BIJENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op **de laatste maandag van de maand februari om veertien uur** op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan ieder medeëigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de medeëigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd 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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere medeëigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de



syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

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

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 18: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 20: STEMKRACHT

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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 medeëigenaars beschikken.

Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de medeëigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
 - c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.
- Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over:
- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;
 - b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
 - c) over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 22: REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. 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.

Artikel 24: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 medeëigenaars 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, 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 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle medeëigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;
- 4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
- 5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
- 6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- 7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten;



8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medege-deeld volgens de procedure vermeld in artikel 40;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 27: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

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 welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meege-deeld aan alle medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van medeëigenaars, hetzij door de vereniging van medeëigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de medeëigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gerede medeëigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN**Artikel 28: VERDELING LASTEN**

De aan de medeëigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de medeëigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opelsbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Artikel 29: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

Artikel 30: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 31: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een medeëigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De medeëigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtneming van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 33: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de medeëigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de medeëigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke



gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van medeëigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar. Zelfs indien een medeëigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een medeëigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 35: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 36: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de medeëigenaars gestort worden op de rekening van de medeëigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere medeëigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

Indien de medeëigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 38: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 39: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars.

De uittredende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars 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 gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar

echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

Artikel 40: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen. Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 41: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privative delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privative delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der medeëigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere medeëigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van medeëigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de medeëigenaars afzonderlijk en van de vereniging van medeëigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere medeëigenaars als van derden.

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van medeëigenaars.



In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de medeëigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van medeëigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45: ONTBINDING

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

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

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

Artikel 46: VOORTBESTAAN

De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 47: VEREFFENAARS

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

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

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

Artikel 48: AFSLUITING VEREFFENING

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

De akte bevat:

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

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

Alle rechtsoverdrachten tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

SLOTVERKLARINGEN.

1. De heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen krachtens deze akte enige inschrijving ambtshalve te nemen. De onderhandse stukken worden niet overgeschreven.

2. De ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen te hebben opgegeven volgens officiële stukken door de wet vereist.

3. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Lochristi, ten kantore.

En na gedane voorlezing en toelichting, hebben de comparanten, met ons notaris, getekend.

(getekend) volgen de handtekeningen

Geregistreerd te **LOCHRISTI**

de 26 JUNI 2006

boek 224, blad 69, vak 14

vier rollen, twee verz.

Ontvangen : vijftientig euro (25,00 EUR)

De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) **R. BUYDAERT**





Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen

Dossiernr: 2005_3282/MA-SVE/ADC/KDZ
Gemeentenr.: 2005/40145
Dossiernr. ROHM: 8.00/44021/27031.3

Formulier A

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Danteville NV, met als adres Antwerpsesteenweg 98 te 9080 Lochristi, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 7 juni 2005.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Spellewerkstraat 128, 9030 Gent-Mariakerke en met als kadastrale omschrijving (afd. 29) sectie A nr. 611 B3, sectie A nr. 611 R13.

Het betreft een aanvraag tot het afbreken van een verkoopsruimte en het bouwen van een woongebouw bestaande uit 3 meergezinswoningen met telkens 7 woonentiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

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

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 2 schriftelijke bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen vat deze bezwaren samen als volgt:

De bestaande muur heeft een zekere hoogte waardoor de privacy van de woningen in de Adriaan Pietersstraat gegarandeerd wordt. Het is onduidelijk of deze muur wordt afgebroken, vernieuwd en of in hoogte wordt gewijzigd.

Het college van burgemeester en schepenen noemt omtrent deze bezwaren het volgende standpunt in:

De bestaande scheidsmuur met de achtertuinen van de Adriaan Pietersstraat blijft behouden. Dit wordt nog eens in de vergunning benadrukt als een bijzondere voorwaarde.



Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 27 oktober 2005.

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

OVERWEGEND GEDEELTE

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan **GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977)** gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd 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.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principeel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 1/9/2005 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwvoorwaarden die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 3 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 bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd(en) twee bezwaarschrift(en) ingediend.

Evaluatie bezwaren

Ons bestuur sluit zich aan bij de beslissing en de motivering van het college van burgemeester en schepenen over de ingediende bezwaren.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Ik verwijs naar het beschrijvend deel uit het advies van het college.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

Mijn bestuur maakt echter voorbehoud bij de uiterst linkse woongelegenheden van 'module 1', achter de bestaande elektriciteitscabine. Deze woning is volledig geïsoleerd van zowel het openbaar domein als een degelijk semi-openbaar domein. Ze is enkel bereikbaar via een voetpad van 2m breedte en ruim 30m lang. Dit getuigt niet van een goede en duurzame ruimtelijke ordening. Deze wordt derhalve geschrapt uit de vergunning. Dit deel kan als bijkomende tuinzone bij de aanpalende woonunit aangeboden worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

VOORWAARDEN

De uiterst linkse woonunit van 'module 1', gelegen achter de elektriciteitscabine, wordt uit de vergunning gesloten. Dit terrein kan als tuinzone aangeboden worden bij de aanpalende units.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

Advies: voordelig gunstig (kenmerk nr. 8.00/44021/27031.3).

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

DEEL 1 Informatief gedeelte

1.1 Historiek

Geen bouwvragen opgenomen in het ontwerp van vergunningenregister.
Voor het perceel zijn geen bouwprojecten gekend.



1.2 Planologische voorschriften

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (Besluit van de Vlaamse regering van 9 april 2003)

De bouwplaats ligt binnen een gebied waarvoor het gewestplan Gentse en kanaalzone bestaat (Koninklijk Besluit van 14 september 1977). Het perceel van de aanvraag ligt in woongebied. De woongebieden zijn bestemd 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).

Het perceel is gelegen in het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2004 voorlopig werd vastgesteld.

Voor dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend. Bijgevolg blijft de bestemming volgens het hogervermelde gewestplan van kracht.

De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

1.3 Andere van toepassing zijnde voorschriften

Algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 29 juni 2004 en goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 16 september 2004.

Het gebouw is geen beschermd monument.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in een beschermd stadsgezicht of landschap.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een beschermd monument.

Het gebouw of bouwterrein ligt niet in het gezichtsveld van een voor bescherming vatbaar monument, stadsgezicht of landschap.

De bouwplaats ligt niet in een GNOP-aandachtsgebied.

Ligging aan voldoende uitgeruste weg.

1.4 Openbaar onderzoek

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en wijzigingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: 3°, oprichten van een gebouw of constructie met een grondoppervlakte van meer dan 500 m² (niet in een industriegebied); 4°, oprichten van een gebouw of constructie met een bruto volume van meer dan 2000 m³ (niet in een industriegebied).

Tijdens de periode van de bekendmaking werd 1 schriftelijk bezwaar ingediend. Bespreking en samenvatting van bezwaren zie hoger omschreven.

DEEL 2 Adviserend gedeelte

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag situeert zich binnen de verstedelijkte woonomgeving van Mariakerke. De woningen hebben naar volume en type een vrij grote verscheidenheid. In het straatbeeld is ook een grote diversiteit qua materiaalgebruik aanwezig.

De aanvraag voorziet in het slopen van industrieel gebouw (gebruikt als handelspand) en het oprichten van 3 groepen woningen telkens bestaande uit 7 woonentiteiten. De bestaande muren (shed-structuur) blijven grotendeels behouden. De huidige functie van het pand is niet gericht op deze woonbuurt.

Langs de Spellewerkstraat hebben de woningen twee bouwlagen en met een bepaalde ritmering wordt om de twee woningen een extra bouwlaag voorzien. De twee woningen groepen in het binnengebied hebben twee bouwlagen. Alle woningen worden afgewerkt met een plat dak. Elke entiteit is ruim 80m² en de drie woningen met drie bouwlagen zijn ruim 120m². Iedere entiteit heeft zijn eigen buitenruimte met afzonderlijke bergruimte.

Rechts van de ingang zijn er 16 autobergplaatsen voorzien in de vorm van car-ports en een ruimte voor het selectief opslaan van afval.

2.2 Beoordeling

2.2.1. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

2.2.2. De goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp waarbij een oude semi-industriële site door middel van een hedendaagse architectuur wordt omgevormd naar woonfunctie is een voorbeeld van een verantwoorde inbreiding. Het grotendeels behouden van de shed-structuur verwijst naar het voormalige industriële karakter van het pand. De woonentiteiten zijn voldoende ruim en ontvangen veel daglicht, beantwoorden aan de hedendaagse normen qua woonkwaliteit en de leefruimten staan in rechtstreeks contact met de buitenruimte. Er zijn voldoende autobergplaatsen aanwezig. Het ontwerp is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

2.2.3. De watertoets

Aangevraagde eengezinswoningen hebben geen omvangrijke oppervlakte en liggen niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Door de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt echter gecompenseerd door de plaatsing van 3 hemelwaterputten, elk met een inhoud van 20000 l.

Overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement moet de volledige dakoppervlakte van elke groep woning op die put aangesloten worden.

Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.



Door dit hergebruik wordt de afvoer van het hemelwater vertraagd waardoor het regenwater enigszins gebufferd wordt.

Zodoende wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

2.3 Beoordelen bezwaarschriften van het openbaar onderzoek

De bestaande scheidingsmuur met de achtertuinen van de Adriaan Pietersstraat blijft behouden. Dit wordt nog eens in de vergunning benadrukt als een bijzondere voorwaarde.

2.4 Conclusie

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar mits inachtneming van onderstaande voorwaarden

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 NOVEMBER 2005 HET VOLGENDE:

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

1. het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2. de voorwaarden in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;

3. de volgende bijzondere voorwaarden na te leven:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 juni 2005 met kenmerk 4602/05/CV/HF).

De bestaande scheidingsmuur met de tuinen in de Adriaan Pietersstraat moet qua hoogte behouden blijven.

Er wordt aan de achterzijde een tweede toegang (gegalvaniseerd hek) genomen naar de Lakenstraat over privaat domein (perceel 609 b2 - garages), hierdoor wordt een nieuwe erfdiensbaarheid gecreëerd. De stedenbouwkundige vergunning kan geen afbreuk doen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

4. de volgende opmerkingen in acht te nemen:

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.

Voor het wegnemen van de zich op de gevel bevindende distributiekabel en het terugplaatsen ervan na de voltooiing van de werken moet contact worden opgenomen met de netbeheerder van Telenet, nl. MixICS, tel. 015 66 66 66.

Voor het wegnemen van de zich op de gevel bevindende installaties van de openbare verlichting of elektriciteitsdistributie moet contact worden opgenomen met de netbeheerder IMEWO (Intercommunale Maatschappij voor Elektriciteitsvoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, tel. 078 35 35 00).

Funderingsresten die vóór de rooilijn gelegen zijn moeten worden uitgebroken.

De afvoer van het regen- en afvalwater moet op kosten en risico van de bouwheer, hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen overeenkomstig de diepteligging van de te maken rioolaansluiting binnen het eigendom uitgevoerd worden. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Onder geen enkele voorwaarde zal het Stadsbestuur aansprakelijk kunnen gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat er in de toekomst kan aangesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moet het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA en DWA afvoeren naast elkaar worden aangeboden. (tussen 40 en 60 cm afstand)

AANSLUITING OP DE RIOLERING

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbaar domein, uitgevoerd door de zorgen van TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent.

De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spleetverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is en moet voorzien worden in buizen van een BENOR-merk van het materiaaltype:

- ofwel
gresbuisen volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter;
- ofwel
PVC-buizen voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Deze buis mag enkel geplaatst worden nadat de vertakking is gerealiseerd.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn zorgvuldig worden dichtgemaakt.

De aanleg van privéputten en privéleidingen vóór de rooilijn kan niet worden toegestaan.

AANPASSING TROTTOIR EN OPRIT

Na het beëindigen van de werken zal een oprit aangelegd/aangepast/uitgebroken worden door de zorgen van het Stadsbestuur op kosten van de bouwheer, na beëindiging van de werken. Melding



hiervan moet gebeuren bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen Ma/Wo, Paul Van Tieghemlaan 2, 9030 Gent-Martakerke.

Bij beschadiging ingevolge de bouwwerken wordt het overige trottoirgedeelte op kosten van de aanvrager hersteld.

Alle infrastructuurwerken (riolering, wegenis e.d.) binnen het terrein dienen te allen tijde privaat te blijven.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar worden afgescheiden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, dorpel, verschil in materialen etc.).

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

BELANGRIJKE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING, GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

BELANGRIJKE BEPALING VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

BELANGRIJKE BEPALING VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepsschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

BELANGRIJKE BEPALING VAN HET DECREET VAN 18 MEI 1999 HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het geval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANVRAGER (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepsschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN VOOR DERDEN

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.



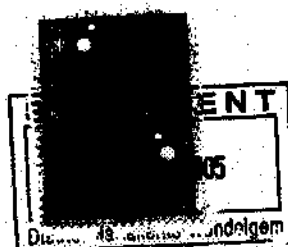
MEDEDELING

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

Vanwege het college

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)



Karin Temmerman
Schepen van Stedenbouw en Mobiliteit
voor eensluidend verklaard afschrift
de stadssecretaris

D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct-Stadssecretaris





Brandweer
Dienst Preventie

- 5 JULI 2005

dringend
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Vergunningen
W. Wilsonplein 1
9000 GENT

contactpersoon
Ing. H. Heremans
Tel. 09 268 88 56
Fax 09 268 88 58
heidi.heremans@gent.be

uw kenmerk
2005/40145

ons kenmerk
4602/05/CV/HH

datum
30 juni 2005

Brandpreventieverslag: voorschriften bij het afbreken van een verkoopruimte en het bouwen van een woongeheel bestaande uit 3 meergezinswoningen met telkens 7 woonentiteiten

Bouwplaats: Spellewerkstraat 128, 9030 GENT-MARIAKERKE

Bouwheer: NV Danteville

Architect: Leo Friant

Bezoekadres
Brandweerkazerne
Academiestraat 6
BE-9000 Gent

Tel. 09 268 88 55

Fax 09 268 88 58

e-mail brandweer@gent.be

Internet www.brandweer-gent.be

Openingsuren

op afspraak

Bereikbaar

Tram 40/42

(halte Lange Steenstraat)

Tram 1/10/11/13

(halte Gravensteen/Veerleplein)

Correspondentieadres

Stadhuis

Botermarkt 1

BE-9000 Gent

Algemene gegevens:

- aard / bestemming: gekoppelde eengezinswoningen (3 x 7 woonentiteiten)
- inplanting en toegangswegen: deels gelegen aan de openbare rijweg (7); deels binnengebied (2 x 7)

- hoogte:
= afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweer bruikbare wegen omheen het gebouw

h < 10 m

- aantal bouwlagen: 2 à 3
- muren: metselwerk (zie ook nota)
- daken: plat

De privacywet van 08/12/92 voorziet het recht van toegang en verbetering van de opgenomen persoonsgegevens evenals het consultatierecht van het register bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.



Geregistreerd te LOCHRISTI
de 26 JUNI 2006
boek 6/42, blad 55, vak 25
rollen, per verz.
Ontvangen: VIJFENTWINTIG euro (€ 25,00)
De Eerste- en Tweede Inspecteur,
R. BUYDAERT

geadresseerde ons kenmerk datum bladnummer
4602/05/CV/HH 30 juni 2005 2

Nota bij de plannen:

De draagkolommen zijn in beton (of staal omhuld met beton), en zullen een brandweerstand hebben van Rf 1h. De dakdragers zijn in staal, brandwerend geschilderd of in beton. Daardoor zal de dakstructuur een brandweerstand hebben van minstens Rf ½ h. De dakisolatie wordt voorzien in "onbrandbaar" materiaal (glaswol of rotswol). Voor platte daken zal de dakdichting van het type A1 of prEN zijn.

Op het terrein wordt een bovengrondse hydrant voorzien.

Toepasselijke reglementering:

Het project moet o.a. voldoen aan volgende reglementeringen
- Stedenbouwkundige verordening - Stad Gent,
- AREL.

Advies:

De brandweer heeft geen bezwaar tegen de oprichting van een woongeheel conform het voorgelegde ontwerp.

De rijstrook voor de carports (doorrit naar achterliggend perceel) wordt beschouwd als brandweerweg. Op deze toegangsweg moeten het materieel en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken. De bijzondere (brandweer)weg mag enkel worden afgesloten, mits het plaatsen van een sleutelkoker.

Besluit : GUNSTIG

Met de meeste hoogachting

Getekend "ne varietur" door partijen
en ons Notaris en gehecht aan een akte
verleden voor ondergetekende Notaris
in datum van heden
de 20-06-2006

ingenieur H. Heremans
preventioniste

ing. E. Schaubroeck
kapitein-commandant
departementshoofd

ir. C. Van De Voorde
luitenant-kolonel
officier-dienstchef

voor gelijkvormige
KOPIE

