

25

525

Rep. Nr. : 14001/86	Akte : Basisakte
---------------------	------------------

In het jaar tweeduizend en zeven
 Op acht februari.
 Voor mij, Frank HEYVAERT, notaris te Veurne



zijn verschenen :

1. De Naamloze Vennootschap **TERRA²**, met maatschappelijke zetel te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 39; ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer O 445.949.778, gerechtelijk arrondissement Veurne.

Opgericht onder de benaming "Hyboma" uit splitsing bij akte verleden voor notaris Johan De Cuman te Kortemark, op zes december negentienhonderd éénennegentig, bij uittreksel gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van éénendertig december daarna, onder nummer 911231-757; waarvan de statuten verscheidene malen werden gewijzigd en voor het laatst (met onder meer de wijziging van de benaming in "Terra²") bij akte verleden voor zelfde voornoemde notaris De Cuman op zes juli tweeduizend en zes, bij uittreksel gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juli daarna, onder nummer 06123637.

Hier vertegenwoordigd door de heer Wim Verhaeghe (rijksregisternummer 631109203 01) wonend te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 44, handelen in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder van de vennootschap krachtens artikel 16 der statuten, daartoe benoemd ingevolge beslissingen van de bijzondere algemene vergadering en de raad van bestuur de dato negentien oktober tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien november daarna, onder nummer 20011113-537.

Eerst blad

Hierna genoemd "eigenaars van de grond"

2. De Naamloze Vennootschap **HYBOMA**, met maatschappelijke zetel te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 39; ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer O 878.202.861, gerechtelijk arrondissement Veurne.

Opgericht onder de benaming "Hyboma II" bij akte verleden voor notaris Johan De Cuman, te Kortemark, op veertien december tweeduizend en vijf, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari tweeduizend en zes; en waarvan de statuten werden gewijzigd (met onder meer de wijziging van benaming in "Hyboma") bij akte verleden voor zelfde voornoemde notaris De Cuman op zes juli tweeduizend en zes, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juli daarna, onder nummer 06123638.

Hier vertegenwoordigd door de heer Wim Verhaeghe (rijksregisternummer 631109203 01) wonend te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 44, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder van de vennootschap krachtens artikel 16 der statuten, daartoe

benoemd bij de voormelde oprichting.

Hierna genoemd "promotor en/of bouwheer"

Welke komparanten, in hun gezegde hoedanigheid, mij verklaard hebben om er akte van te nemen :

---BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

De Naamloze Vennootschap Terra² is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

STAD VEURNE – eerste afdeling.

Een perceel grond, gelegen tussen de Vaartstraat en de Zuidburgweg, gekadastrerd onder de sectie C deel van nummer 130 M 2, met een oppervlakte volgens hiernavermelde opmeting van negenentwintig are vijftien centiare (29 are 55 ca)

Plan van opmeting.

Voormeld perceel werd uitgemeten door de Bvba Geomex, landmeetkundig studie- en expertisebureau te 8600 Diksmuide, Esenweg 211, en verbeeld op een plan opgemaakt op twaalf juni tweeduizend en zes, welk plan hieraan gehecht blijft.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Zelfde perceel hoort de Naamloze Vennootschap Terra² toe om het te hebben aangekocht jegens 1) de heer Van Der Heyde André Paul Marie Joseph Louis, te Lauwe, en 2) de heer Vander Heyde Georges André Marie Joseph Basile, te Veurne ingevolge akte verleden voor notaris Frank Heyvaert, te Veurne, met tussenkomst van notaris Pierre Maere, te Diksmuide, op vijftien maart tweeduizend en zes, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op vierentwintig maart daarna, met formaliteitsnummer 66-T-24032006-3416.

Zelfde perceel hoorde de heren André Van Der Heyde en Georges Vander Hetde toe om hen onder grotere oppervlakte te zijn toebedeeld, elk van hen voor de onverdeelde helft, blijkens akte verleden voor notaris Leo Heyvaert, te Veurne, op negenentwintig september negentienhonderdzesenzestig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op negen november daarna, Boek 4684 nummer 14; akte inhoudend vereffening en verdeling tussen hen en hun zusters Vander Heyde 1) Marie Claire Elisabeth Irma Julia, te Aalst en 2) Isabelle Thérèse Anne Marie Alice, te Zele betreffende de onroerende goederen afhankelijk van de ontbonden huwgemeenschap van hun beide ouders Van Der Heyde Joseph en Sierens Maria, beiden overleden.

VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING.

De Naamloze Vennootschap Terra², eigenaar van de grond, verklaart bij deze

zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking, haar toekomend volgens artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de Naamloze Vennootschap Hyboma, die aanvaardt.

Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaardt.

Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen, worden verleend onder de volgende voorwaarden :

- de grondeigenaar verleent toelating aan promotor om op deze grond een gebouw op te richten, dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom.
- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden valt uitsluitend ten laste van promotor, zodat de grondeigenaar hiervoor nooit kan worden aangesproken.
- alle taken en belastingen die eventueel zouden opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste zijn van de promotor.
- de verzaking aan het recht van natrekking wordt toegestaan voor een periode van tien jaar.

BODEMSANERINGSDECREET.

Comparanten leggen het bodemattest voor die betrekking heeft op voormelde eigendom en die door OVAM werd afgeleverd op tien januari tweeduizend en zeven.

De inhoud luidt als volgt, hierna letterlijk overgenomen :

"KADASTRALE GEGEVENS.

datum toestand op : 01.01.2006

afdeling : 38025 VEURNE I AFD

straat+nr. : VAARTSTR

sectie : C

nummer : 0130 M 2

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

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.

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be.

Te Mechelen, 10.01.2007

Eddy Van Dyck

afdelingshoofd

Om te voldoen aan artikel 37 van het Bodemsaneringsdecreet verklaart de



Tweede blad

promotor dat bij zijn weten op deze grond geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in 3,§1 van gezegd decreet (verontreinigde grond of risicoground).

De promotor verklaart eveneens met betrekking tot voormeld perceel grond geen weet 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.

---BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "vereniging van mede-eigenaars residentie Vaartzicht, met zetel te Veurne, Vaartstraat. De jaarvergadering wordt gehouden op datum en uur, welke zullen vastgelegd worden op de eerste algemene vergadering.

2. Stedenbouwkundige vergunning - plannen

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door architectenbureau Cottreel – Debrabander, te 8900 Ieper, Vandenpeereboomplein 47.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Veurne op drieëntwintig januari tweeduizend en zes (dossiernummer 05/13267) en op zestien oktober tweeduizend en zes (dossiernummer 2006/13435).

De tekst van de stedenbouwkundige vergunningen, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De aangehechte plannen zijn de volgende:

*bij de stedenbouwkundige vergunning de dato 23/01/2006:

- plan 1/17: inplanting
- plan 7/17: riolering en fundering
- plan 8/17: gelijkvloers
- plan 9/17: eerste verdieping
- plan 10/17: tweede verdieping
- plan 11/17: derde verdieping
- plan 12/17: voorgevel

- plan 13/17: achtergevel
- plan 14/17: zijgevel, doorsnede A-A
- plan 15/17: doorsnede B-B, C-C en D-D
- plan 16/17: garages G23 tot en met G30, G1, G22, G31 en fietsenberging
- plan 17/17: garages G2 tot en met G21
- *bij de stedenbouwkundige vergunning de dato 16/10/2006:
- plan 1/6: inplanting garages G1 tot en met G11
- plan 3/6: gelijkvloers garages G1 tot en met G11
- plan 6/6: gevels en doorsneden garages G1 tot en met G11



Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten vermeld op de plans en deze ter plaatse opgenomen zullen moeten gedoogd worden zonder recht op vergoeding. Het op te richten gebouw zal de naam Residentie VAARTZICHT dragen.

3. Juridische verdeling van het complex

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privative delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten die verbonden worden aan de privative delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privative kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel en zodat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de privative en gemeenschappelijke delen

Het gebouw bevat de volgende privative delen :

Voorafgaandelijk wordt vastgesteld dat de residentie vier inkomhalls bevat, welke respectievelijk het huisnummer 37, 38, 39 en 40 zullen dragen.

A. DE KELDERVERDIEPING

Nihil.

B. HET GELIJKVLOERS

* Op dit niveau bevinden zich **éénendertig garageboxen**, genummerd van één (1) tot en met éénendertig (31), elk omvattend:

-in privative en uitsluitende eigendom:

Duinde blad

de garage zelf met poort

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Zesendertig/tienduizendsten (36/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

* Op dit niveau bevinden zich eveneens acht appartementen, genummerd van 0001 tot en met 0002 (bij vooraanzicht van links naar rechts), telkens voorafgegaan door het huisnummer, waarvan het deel uitmaakt.

Appartement 37.0001 (op plan 0001) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken, berging, slaapkamer en badkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdzestig/tienduizendsten (260/10000), in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 37.0002 (op plan 0002) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Living met open keuken, berging, WC, gang, slaapkamer en badkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdtwintig/tienduizendsten (220/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 38.0001 (op plan 0003) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdnegentig/tienduizendsten (390/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 38.0002 (op plan 0004) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken, gang, berging, slaapkamer en badkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdzeventig/tienduizendsten (270/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 39.0001 (op plan 0005) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken, gang, berging, slaapkamer en badkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdzeventig/tienduizendsten (270/10000) in de gemeenschappelijke

delen van het gebouw waaronder de grond.

Appartement 39.0002 (op plan 0006) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdachtentachtig/tienduizendsten (388/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 40.0001 (op plan 0007) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, badkamer, living met open keuken, slaapkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Honderdvierennegentig/tienduizendsten (194/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 40.0002 (op plan 0008) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken, gang, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdvierentachtig/tienduizendsten (284/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

C. DE EERSTE VERDIEPING

Op dit niveau bevinden zich acht appartementen, genummerd van 0101 tot en met 0102 (bij vooraanzicht van links naar rechts), telkens voorafgegaan door het huisnummer waarvan het deel uitmaakt.

Appartement 37.0101 (op plan 0101) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer en slaapkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdzeventig/tienduizendsten (270/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 37.0102 (op plan 0102) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, gang, badkamer,



Vindt
blad

slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdvierennegentig/tienduizendsten (5294/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 38.0101 (op plan 0103) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdtweennegentig/tienduizendsten (392/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 38.0102 (op plan 0104) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdtweennegentig/tienduizendsten (392/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 39.0101 (op plan 0105) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdtweennegentig/tienduizendsten (392/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 39.0102 (op plan 0106) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdtweennegentig/tienduizendsten (392/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 40.0101 (op plan 0107) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, gang, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdtachtig/tienduizendsten (280/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 40.0102 (op plan 0108) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, gang, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdvierentachtig/tienduizendsten (284/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.



D. DE TWEEDE VERDIEPING

Op dit niveau bevinden zich acht appartementen, genummerd van 0201 tot en met 0202 (bij vooraanzicht van links naar rechts), telkens voorafgegaan door het huisnummer waarvan het deel uitmaakt.

Appartement 37.0201 (op plan 0201) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, berging, living met open keuken en terras, badkamer en slaapkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdachtendertig/tienduizendsten (238/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 37.0202 (op plan 0202) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer en slaapkamer

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Tweehonderdachtendertig/tienduizendsten (238/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 38.0201 (op plan 0203) omvat:

-in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdachtenzeventig/tienduizendsten (378/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 38.0202 (op plan 0204) omvat:

Vijfde blok



-in privatieve en uitsluitende eigendom:
 Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer,
 slaapkamer 1 en slaapkamer 2
 -in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
 Driehonderdtweennegentig/tienduizendsten (392/10000) in de
 gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 39.0201 (op plan 0205) omvat:
 -in privatieve en uitsluitende eigendom:
 Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer,
 slaapkamer 1 en slaapkamer 2
 -in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
 Driehonderdtweennegentig/tienduizendsten (392/10000) in de
 gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 39.0202 (op plan 0206) omvat:
 -in privatieve en uitsluitende eigendom:
 Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer,
 slaapkamer 1 en slaapkamer 2
 -in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
 Driehonderdzeventig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van
 het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 40.0201 (op plan 0207) omvat:
 -in privatieve en uitsluitende eigendom:
 Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer en
 badkamer
 -in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
 Tweehonderdvierentwintig/tienduizendsten (224/10000) in de
 gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 40.0202 (op plan 0208) omvat:
 -in privatieve en uitsluitende eigendom:
 Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer en
 badkamer
 -in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:
 Tweehonderdtweendertig/tienduizendsten (232/10000) in de
 gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

E. DE DERDE VERDIEPING.

Op dit niveau bevinden zich vier appartementen, genummerd van 0301 tot en

met 0302 (bij vooraanzicht van links naar rechts), telkens voorafgegaan door het huisnummer waarvan het deel uitmaakt.

Appartement 38.0301 (op plan 0301) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdtweeënzeventig/tienduizendsten (372/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 38.0302 (op plan 0302) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdvierenvijftig/tienduizendsten (354/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 39.0301 (op plan 0303) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdvierenvijftig/tienduizendsten (354/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Appartement 39.0302 (op plan 0304) omvat:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, WC, living met open keuken en terras, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

-in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid:

Driehonderdachtenzestig/tienduizendsten (368/10000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Het gebouw omvat volgende gemeenschappelijke delen :

A. DE KELDERING

Riolering en funderingen.

B. HET GELIJKVLOERS

Zesde bladz

De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimten tussen de garages, de gemeenschappelijke groenzones, de gemeenschappelijke toegangs- en wandelpaden, de luchtkokers en de kokers der leidingen en verder in elk van de vier inkomhalls: het inkomsas, de doorgang naar de achterliggende garages, de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht, de lokalen voor de tellers.

C. DE VERDIEPINGEN

De luchtkokers en de kokers der leidingen en verder in elk van de gemeenschappelijke halls: de trap en de trapzaal, de lift en de liftschacht.

En verder de zolderverdieping, het dak, de grondoppervlakte en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

5. Eventuele wijziging van de plannen

De promotor heeft het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars :

- de plannen te wijzigen :
 - * om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen.
 - * om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst.
 - * om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.
- de binnenschikking van de privatieve ruimten te wijzigen.
- de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen.
- een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Hij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten : in ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

- de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren.
- geplande garages om te vormen tot aanhorigheid van een privatief of tot bergplaatsen.
- parkeerplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus garages tot stand te brengen.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat

ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars, en kunnen slechts geschieden tot bij de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen en mits stedenbouwkundige vergunning, indien vereist. Niettemin zullen de kopers geen verhaal kunnen uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande noch aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die door privatieven zouden lopen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

Ten dien einde zullen de kopers van de privatieven in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de bouwheer onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats tijdens de opbouw alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende en verbeterende akten van de basisakte te ondertekenen, met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privatieven zonder akkoord van de eigenaars.

Voormelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één der mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Al deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De bouwheer heeft het recht voorziene materialen, te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

Zolang het gebouw niet is afgewerkt mag de promotor steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

Zolang alle appartementen niet zijn verkocht mag de promotor publiciteit aanbrengen aan het gebouw.

6. Voorbehoud van muurgemeenschappen

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

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen te laten overgaan tot de

*Zie in de
blad*

meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, en de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking gratis worden verleend.

7. Voorbehoud van andere rechten

Nihil

8. Erfdienstbaarheden

* Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor - bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt ondermeer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard ;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels ;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

* De vorige eigendomstitels vermelden geen specifieke erfdiensbaarheden en/of bijzondere voorwaarden.

* Bovendien worden volgende erfdiensbaarheden gecreëerd :

Voor de garages 1 tot en met 11 wordt de mogelijkheid voorzien om een doorgang te maken naar de aanpalende tuin van de nieuw te bouwen woningen aan de Zuidburgweg, doch enkel en alleen in het geval de eigenaar van de nieuwbouwwoning en de desbetreffende garage dezelfde is.

9. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen ; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Volgende documenten blijven aan deze gehecht :

Bijvoegsel I	:	Reglement van mede-eigendom
Bijvoegsel II	:	Reglement van inwendige orde
Bijvoegsel III	:	De algemene verkoopsvoorwaarden
Bijvoegsel IV	:	De bouwtoelatingen de dato drieëntwintig januari en zestien oktober tweeduizend en zes
Bijvoegsel V	:	De plannen van het gebouw
Bijvoegsel VI	:	Het opmetingsplan

De reglementen van mede-eigendom en van orde zijn verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van welk deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van mede-eigendom zal worden mee overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor. Het reglement van inwendige orde dient niet te worden overgeschreven.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

10. Slotverklaringen

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b. Keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats en/of maatschappelijke zetel.

c. Bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen, voor zover het gaat om fysieke personen.

d. Volmacht tot verkopen

A d'vrij
blad

De NV Terra² en de NV Hyboma vertegenwoordigd zoals gemeld, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebber :

- de heer Wim Verhaeghe, wonend te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 44
- de heer Geert Brondeel, wonend te 8630 Veurne, Tulpenweg 5
- mevrouw Catherine De Vulder, wonend te 8630 Veurne, St-Walburgapark 10.

elk met de mogelijkheid om afzonderlijk op te treden aan wie volmacht wordt gegeven om voor de vennootschap en in haar naam te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven Residentie Vaartzicht”.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen, alle wijzigende basisakten te tekenen.

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

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

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

Van de kopers toewijzelingen en andere waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

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

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

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen af te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

e. Vertaling

Megenda m
Craabte blud

Goedgekeurd de doorhaling
van : lijnen,
..... woorden,
..... letters,
en cijfers,
nietig in deze akte.

Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoor-
delijkheid van comparanten en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief.
Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

*S. Recht van vijf bij euro betaald op rekening van de notaris; Frank
Verwaert te Beek.*

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing van de akte en haar bijlagen, hebben de comparanten met mij,
notaris, ondertekend.

22/07

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor,
...
op 2 FEB. 2007
Reg : 5... boek 631... 13 vak 18.
Ontvangen : Vijftien euro (25 EUR)
De Eerst aanwezand Inspecteur.

M DE MEULENBERG

BIJVOEGSEL I : REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

INHOUDSTAFEL.

A. ONROEREND STATUUT - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

B. PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1 - Beginsel.
Artikel 2 - Opsomming.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 3 - Beginsel.
Artikel 4 - Opsomming.
Artikel 5 - Gemeenschappelijke delen met genotsvoorbehoud.

D. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN I.V.M. PRIVATIEVE DELEN

Artikel 6 - Beginsel.
Artikel 7 - Splitsing.
Artikel 8 - Samenvoeging van loten.
Artikel 9 - Privatieve delen die de mede-eigenaars aanbelangen.
Artikel 10 - Werken aan de privatieve delen.
Artikel 11 - Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot
bewonen.
Artikel 12 - Genot en bewoning.
Artikel 13 - Veiligheid - stoornis.
Artikel 14 - Vrije toegang tot de private lokalen.

**E. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN I.V.M. GEMEENSCHAPPELIJKE
DELEN**

Artikel 15 - Beginsel - Wijzigings- en herstellingswerken.
Artikel 16 - Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars.

F. PRIVATIEVE LASTEN

Artikel 17 - Opsomming der privatieve lasten.

Eerst blad



G. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

- Artikel 18 - Opsomming der gemeenschappelijke lasten.
- Artikel 19 - Verdeling van de lasten.
- Artikel 20 - Deelneming in de lasten.
- Artikel 21 - Werkkapitaal - reservekapitaal.
- Artikel 22 - Gemeenschappelijke ontvangsten.
- Artikel 23 - Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

H. EIGENDOMSOVERDRACHT

- Artikel 24 - Eigendomsoverdracht.

I. VERZEKERINGEN

- Artikel 25 - Verzekering.
- Artikel 26 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

J. BEHEER VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VERGADERING.

- Artikel 27 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.
- Artikel 28 - Plaats van de vergadering.
- Artikel 29 - Lid van de algemene vergadering.
- Artikel 30 - Bijeenroeping van de algemene vergadering.
- Artikel 31 - Bureau.
- Artikel 32 - Aanwezigheidsquorum.
- Artikel 33 - Meerderheden.
- Artikel 34 - Stemrecht - Vertegenwoordiging - Stemrechtbeperking
- Artikel 35 - Agenda.
- Artikel 36 - Aanwezigheidslijst.
- Artikel 37 - Notulen.
- Artikel 38 - Tegenstelbaarheid.

HOOFDSTUK 2 : SYNDICUS.

- Artikel 39 - Benoeming - beëindiging - bekendmaking.
- Artikel 40 - Bevoegdheden.
- Artikel 41 - Aansprakelijkheid.
- Artikel 42 - Bezoldiging.
- Artikel 43 - Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

HOOFDSTUK 3 : RAAD VAN BEHEER.

Artikel 44 - Raad van beheer.

K. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45 - Ontbinding.

Artikel 46 - Vereffening.

L. BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 47 - Bijzondere beschikkingen - overgangsbepalingen.

Tweede Glad



A. ONROEREND STATUUT - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

* Het gebouw wordt onderworpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek. Dit reglement van mede-eigendom bepaalt samen met de basisakte het zakelijk statuut van het gebouw of de groep van gebouwen, beschreven in voorgaande basisakte.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen aan wie ze kunnen worden tegengeworpen en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op de mede-eigendom van het gebouw.

* Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, welke uitsluitend wordt gevormd door de eigenaars van de kavels, die gecreëerd werden in de basisakte.

a) De vereniging van de mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid, wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1° Het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming : "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

d) De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in de instandhouding van het gebouw of de groep van gebouwen.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. PRIVATIEVE DELEN

--- ARTIKEL 1 - BEGINSEL.

Zijn privaatief de delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één

eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom over heeft.

--- ARTIKEL 2 - OPSOMMING.

Zijn privaat de volgende zaken :

1) De samenstellende elementen der privatieven evenals hun privatieve aanhorigheden binnenin zoals :

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding met ondersteun.
- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering.
- de vensters, omvattende : ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen.

- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, ter uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.

- de balkon- en terrasbekleding, met name de bevoering, hun afschermingen en leuning.

- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren der privatieve kelders of andere private lokalen.

- de poorten van de garages ; de eigenlijke parkeerruimte met afsluiting.

- het schrijn- en ijzerwerk binnen de loten.

- de sanitaire installaties.

- de installatie van parlofoon en deuropening.

- de verschillende leidingen ten dienste van een bepaald lot vanaf de tellers of de afsluitklep, of vanaf de drukknop van de bel- of parlofooninstallatie.

- desgevallend de gemotoriseerde schotdeuren der centrale verwarming.

2) De bijhorigheden ten dienste van loten die zich buiten de eigenlijke privatieve ruimten bevinden, zoals :

- de bel aan de ingang deur der privatieven (knop met naamplaat)

- de brievenbussen in de inkomhall.

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

--- ARTIKEL 3 - BEGINSSEL.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw ten dienste van verschillende of alle loten.

--- ARTIKEL 4 - OPSOMMING.

Volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk :

Dere blok



- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven.
- bekleding en versiering van de gevels.
- de ruwbouw der terrassen en balkons.
- de schouwpijpen en schouwkoppen.
- de steun- of dwarsbalken.
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen.
- het afvoernet naar de riolering en putten.
- het waterleidings-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, radiodistributie- en televisienet in gebruik hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen.
- de parlofoon, de videofoon, de deuropening en de bel aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle mede-eigenaars.
- de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie met tellers.
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren.
- de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties.
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter.

In 't algemeen alle delen van het gebouw die ten dienste staan van alle loten. Deze horen, behoudens voorziene afwijkingen, in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding met hun gedeelte in mede-eigendom, zoals aangeduid in de basisakte.

--- ARTIKEL 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET GENOTSVOORBEHOUD.

Niettegenstaande het gemeenschappelijk karakter dienen volgende gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars (of gebruikers) :

De tuingedeelten (op het inplantingsplan aangeduid als "gazon") welke palen aan de respectievelijke appartementen op het gelijkvloers in voordeel en ten behoeve van de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers van die appartementen op last van deze gemeenschappelijke delen te onderhouden.

D. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN IN VERBAND MET DE PRIVATIEVE DELEN.

--- ARTIKEL 6 - BEGINSSEL.

Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privaatief binnen de perken van de wet, van het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde.

Elke mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen met betrekking tot zijn kavel slechts instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht.

--- ARTIKEL 7 - SPLITSING.

Onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de wijzigingen de stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen, is het elke mede-eigenaar steeds toegelaten de inwendige verdeling der loten te wijzigen.

Mits goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met drie/vierde meerderheid der stemmen kan elke mede-eigenaar een of meerdere lokalen of delen van lokalen van een lot voegen bij een ander lot op hetzelfde niveau gelegen.

In dit laatste geval zal de fractie in mede-eigendom verminderd en vergroot worden volgens akkoord der geïnteresseerde partijen, doch met goedkeuring van de syndicus, daarbij rekening houdend met de waarde der afgestane lokalen of delen van lokalen.

Vrij de bloed --- ARTIKEL 8 - SAMENVOEGING VAN LOTEN.

Er mogen verbindingen worden gemaakt tussen twee loten op hetzelfde niveau gelegen en toebehorende aan dezelfde eigenaars mits inachtnaam van de bepalingen van artikel 10/1 en mits goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met drie/vierde meerderheid der stemmen.

Onder dezelfde voorwaarden zal het mogelijk zijn twee loten op hetzelfde niveau gelegen en aan dezelfde eigenaars toebehorend samen te voegen in eenzelfde lot.

Hetzelfde kan onder dezelfde voorwaarden gebeuren met twee boven elkaar gelegen loten die aldus met een of meer private trappen kunnen verbonden worden om er een lot "duplex" van te maken.

Voormelde samenvoegingen kunnen ook steeds weer ongedaan gemaakt worden door splitsing.

--- ARTIKEL 9 - PRIVATIEVE DELEN DIE DE MEDE-EIGENAARS AANBELANGEN.

1. Het is de eigenaars verboden de privatieve elementen die zichtbaar zijn van buiten uit of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen, behoudens goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met drie/vierde meerderheid der stemmen.

Dit is ondermeer het geval voor de ramen, luiken of rolluiken, de ruiten in de voor- en achtergevel, de deuren die toegang geven tot de loten vanuit de gemeenschappelijke portalen.

Voormelde beperking geldt niet voor privatieve gedeelten welke aangewend worden voor handelsdoeleinden, en voor zover deze gelegen zijn op het gelijkvloers (zie

ook artikel 12,1).

2. De platen gehecht op deuren der private lokalen met naam van de eigenaars of huurder, moeten de door de algemene vergadering aangenomen afmetingen en model hebben.

--- ARTIKEL 10 - WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

1. Wanneer werken, aan de privatieve gedeelten of aanhorigheden ervan te doen, van aard zijn de stevigheid en het esthetisch uitzicht der gemeenschappelijke delen aan te tasten, is de eigenaar, die deze werken doet uitvoeren, verplicht de syndicus ervan te verwittigen en hem de plannen der vooropgestelde werken voor te leggen.

De syndicus wint dan het advies van een architect in, door hem aan te duiden.

De werken mogen niet worden aangevat vooraleer de architect zijn advies heeft gegeven. De kosten met betrekking tot dit advies vallen ten laste van de aanvrager van de werken.

De opdrachtgevende eigenaar blijft steeds aansprakelijk voor alle schade welke door de bedoelde werken wordt veroorzaakt aan gemeenschappelijke delen of aan privatieve gedeelten van andere eigenaars.

2. Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. Dit is onder meer het geval wanneer de andere privatieven of gemeenschappelijke delen bloot worden gesteld aan schade of nadeel.

De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist.

--- ARTIKEL 11 - VERLENING VAN ZAKELIJK OF PERSOONLIJK RECHT OF TOELATING TOT BEWONEN.

Ingeval van het verlenen van een zakelijk recht (vb vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan, kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het beheersboek van het gebouw (met de besluiten der algemene vergadering).

De mede-eigenaar zal de syndicus binnen de acht dagen en bij aangetekend schrijven op de hoogte stellen van het verlenen van zulk recht, zodat de syndicus voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan zelfde reglement en van de besluiten der algemene vergadering. Ingeval de mede-eigenaar deze verplichting niet nakomt, blijven alle nadelige gevolgen ten zijne laste. Nochtans zal de mede-eigenaar de syndicus slechts dienen op de hoogte te stellen voor zover het zakelijk recht, persoonlijk recht of toelating tot bewoning de termijn van drie maand overschrijdt.

De particulieren mogen slechts aan erbare en solvabele personen worden verhuurd of in gebruik gegeven.

Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuur of afstand van huur.

De verhuur van een gedeelte van een lot is niet toegelaten.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen zich voor huurrisico's en verantwoordelijkheid ten overstaan van andere mede-eigenaars of geburen, degelijk te verzekeren.

--- ARTIKEL 12 - GENOT EN BEWONING.

1. De particulieren zijn bestemd tot bewoning en mogen niet aangewend worden voor handelsuitbating.

Uitoefening van een vrij beroep is wel toegelaten met uitzondering van een consultatiekamer voor veearts of een beroep gespecialiseerd in besmettelijke ziekten.

Alles dient dan derwijze esthetisch verantwoord te zijn dat het geenszins schaadt aan de standing van het gebouw.

2. De bewoners der appartementen mogen aan de vensters, balkons en terrassen geen enkel voorwerp ophangen dat het uitzicht of het degelijk voorkomen van het gebouw kan schaden zo ondermeer linnen, reclames, vogelkooien, keukengerief of andere dergelijke voorwerpen, vlaggen inbegrepen.

Een afwijking wordt voorzien voor plakaten of affiches van verhuur of verkoop, en voor vlaggen naar aanleiding van nationale, regionale of plaatselijke feestdagen (maximaal vierentwintig uur).

3. De eventuele individuele opdraaibare zonneschermen zullen éénvormig zijn en opgelegd worden door een beslissing van de algemene vergadering. Het plaatsen vergt de voorafgaandelijke toestemming van de syndicus.

--- ARTIKEL 13 - VEILIGHEID - STOORNIS.

De bewoners mogen geen brandbare, gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren, voorwerpen en stoffen opslaan of bewaren.

Supplementaire verwarmingstoestellen of apparaten mogen zo mogelijk worden ingeschakeld door de bewoners op voorwaarde dat zij voorzien zijn van de nodige veiligheidssystemen.

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als een goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van

Vijftal bladz



muziekinstrumenten, van audiovisuele media is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik ervan de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen. Het gebruik van elektrische droogapparaten is enkel en alleen toegelaten mits zelf-condenserende drogers. Geenszins mogen deze apparaten aangesloten worden op de bestaande kokers.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Garages en parkings

In geval er zich in het gebouw garages en/of parkings bevinden, zijn deze principieel bestemd tot berging van autovoertuigen, dienend voor personenvervoer.

Het is verboden ze te gebruiken als werkplaats, of als wasplaats voor de auto's, als winkel, als woning of als schuilplaats voor dieren.

Het binnenrijden en verlaten der garages en/of parkings moet zo stil mogelijk gebeuren.

Motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat zijn verboden ; hieromtrent zullen de wetten en reglementen van het gemeen recht in acht genomen worden.

Er zal geen stoornis mogen verwekt worden door geluid, verspreiding van damp, rook of vuil.

De wagens zullen stapvoets de cirkulatieruimten doorkruisen en de kortst mogelijke wegen nemen van hun privatieve garage en/of parking naar de in- of uitrit.

Iedere garage en/of parking moet steeds rein gehouden worden.

Het is verder verboden :

- * de motor stationair te laten draaien ;
- * de in- en uitritten, alsmede de cirkulatieruimten te belemmeren. Ingeval van defect moet het voertuig zo spoedig mogelijk verplaatst worden zodat de andere gebruikers niet gestoord worden ;
- * te roken ;
- * gelijk welk voorwerp of ontvlambare of chemische stoffen zoals bijvoorbeeld benzinebussen, autobanden, batterijen, gastanks en dergelijke meer in de garages te plaatsen of op te slaan ;
- * de scheidingsmuur van twee aaneenpalende garages te doorbreken of af te breken ;
- * electriciteitswerken uit te voeren aan de bestaande leidingen of nieuwe leidingen aan te leggen in de garages, zonder vooraf de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben bekomen.

--- ARTIKEL 14 - VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATE LOKALEN.

De eigenaars of bewoners moeten aan de syndicus vrije toegang geven tot hun al of niet bewoonde plaatsen, om hem in staat te stellen de gemeenschappelijke delen te inspecteren, en na te gaan of de maatregelen in het algemeen belang genomen, worden nageleefd.

Te dien einde zal de syndicus in bezit zijn van een sleutel die hem toegang geeft tot elk privaat. Bij weigering van de mede-eigenaar de sleutel af te geven, zullen alle kosten teneinde zich toegang te verlenen tot het privaat alsmede de schade die intussen zou ontstaan zijn ingevolge deze nalatigheid, ten laste vallen van de desbetreffende eigenaar.

De sloten der loten mogen niet worden veranderd zonder de syndicus te verwittigen.

De eigenaars moeten zelfs zonder recht op enige vergoeding, toegang geven tot hun lokalen aan de architect, de aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen aan andere eigenaars toebehorend.

Deel 4

**E. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN IN VERBAND MET DE GE-
MEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

--- ARTIKEL 15 - BEGINSEL - WIJZIGINGS- EN HERSTELLINGSWERKEN.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken en herstellingen aan gemeenschappelijke delen worden beslist :

- door de syndicus alleen, in geval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering mits besluit genomen met drie/vierde meerderheid.

d) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, genomen met vier/vijfde meerderheid.

e) Alle daden van beschikking met betrekking tot gemeenschappelijke onroerende goederen vereisen een besluit van de algemene vergadering genomen met vier/vijfde meerderheid.

--- ARTIKEL 16 - SCHADE VEROORZAAKT DOOR DE MEDE-EIGENAARS.

De schade door een gemeenschappelijk deel of door een aangestelde der mede-eigenaars veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar wordt hersteld en gedragen door alle mede-eigenaars, inbegrepen de schadelijgende mede-eigenaar, in verhouding met hun tussenkomst in de gemeenschappelijke kosten en uitgaven.

F. PRIVATIEVE LASTEN.

--- ARTIKEL 17 - OPSOMMING DER PRIVATIEVE LASTEN.

Privatieve lasten zijn alle kosten en uitgaven die de privatieve gedeelten en zaken betreffen.

Daartoe behoren de kosten van reiniging, onderhoud en herstelling van de bevloering, armleuningen en borstwering van balkons en terrassen.

Wat betreft de lasten met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten, waaraan een exclusief genot is voorbehouden (zie artikel 5) geldt als uitgangspunt :

- dat kosten van onderhoud van tuin, voortuin of koer uitsluitend ten laste vallen van degene die het uitsluitend gebruik ervan heeft.

- dat wat betreft de begaanbare dakterrassen, degene die het uitsluitend gebruik ervan heeft enkel hoeft in te staan voor de regelmatige reiniging en het nemen van de nodige voorzorgen om ophoping van zand of vuil te vermijden.

G. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

--- ARTIKEL 18 - OPSOMMING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

De gemeenschappelijke lasten zijn alle uitgaven en kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen, met voorbehoud voor wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, waaraan een exclusief genot is voorbehouden (zie artikel 17).

Hiertoe behoren :

- alle onderhouds- en bewaringskosten evenals alle kosten van herstelling, vervanging of vernieuwing ;

- alle kosten van gebruik van gemeenschappelijke installaties en diensten, ondermeer de verwarming van gemeenschappelijke delen.

- kosten van aankoop en onderhoud van gemeenschappelijk meubilair.

- de verzekeringspremies betreffende het gebouw en betreffende de aansprakelijkheid der eigenaars en/of van de vereniging van mede-eigenaars.

- de aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw.

- kosten van wederopbouw.

- administratiekosten, kosten van beheer, ereloon van de syndicus en van degenen die hem bijstaan.

- belastingen die op de totaliteit van het gebouw worden geheven.

--- ARTIKEL 19 - VERDELING VAN DE LASTEN

a) Algemeen

De mede-eigenaars der kavels dragen bij in de gemeenschappelijke lasten naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in de basisakte. Hieronder wordt de samenvattende tabel weergegeven :

Garages 1 tot en met 31	31 x 36	1116
Appartement 37.0001		260
Appartement 37.0002		220
Appartement 38.0001		390
Appartement 38.0002		270
Appartement 39.0001		270
Appartement 39.0002		388
Appartement 40.0001		194
Appartement 40.0002		284
Appartement 37.0101		270
Appartement 37.0102		294
Appartement 38.0101		392
Appartement 38.0102		392
Appartement 39.0101		392
Appartement 39.0102		392
Appartement 40.0101		280
Appartement 40.0102		284
Appartement 37.0201		238
Appartement 37.0202		238
Appartement 38.0201		378
Appartement 38.0202		392
Appartement 39.0201		392
Appartement 39.0202		370
Appartement 40.0201		224
Appartement 40.0202		232
Appartement 38.0301		372
Appartement 38.0302		354
Appartement 39.0301		354
Appartement 39.0302		368
Totaal		10000/10000

Teronde blok



b) Uitzonderingen

De hierna vermelde lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut

dat deze gemeenschappelijke delen en diensten hebben voor elk van de navermelde privatieve delen :

1- De kosten van reiniging en/of onderhoud met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten, waaraan een exclusief genotsrecht is voorbehouden, blijven enkel ten laste van het privatief die dit recht geniet.

2- Inkomhall en -portalen.

De kosten van onderhoud en verbruik van de inkomhall, trap en trapzaal en de gemeenschappelijke halls op de verdiepingen alsmede de kosten met betrekking tot de lift (onderhoud, verzekering, herstelling enz.) welke enkel dienstig zijn voor de hierna volgende privatieven zullen door de eigenaars van diezelfde privatieven gedragen worden, elk op basis van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

* Inkom 1, huisnummer 37:

Appartement 0001	260
Appartement 0002	220
Appartement 0101	270
Appartement 0102	294
Appartement 0201	238
Appartement 0202	238
Totaal	1520/1520

En waarbij wordt gestipuleerd dat de appartementen 0001 en 0002 niet hoeven tussen te komen in de kosten van de lift.

* Inkom 2, huisnummer 38:

Appartement 0001	390
Appartement 0002	270
Appartement 0101	392
Appartement 0102	392
Appartement 0201	378
Appartement 0202	392
Appartement 0301	372
Appartement 0302	354
Totaal	2940/2940

En waarbij wordt gestipuleerd dat de appartementen 0001 en 0002 niet hoeven tussen te komen in de kosten van de lift.

* Inkom 3, huisnummer 39:

Appartement 0001	270
Appartement 0002	388
Appartement 0101	392
Appartement 0102	392

15

Appartement 0201	392
Appartement 0202	370
Appartement 0301	354
Appartement 0302	368
Totaal	2926/2926

En waarbij wordt gestipuleerd dat de appartementen 0001 en 0002 niet hoeven tussen te komen in de kosten van de lift.

*Inkom 4, huisnummer 40:

Appartement 0001	194
Appartement 0002	284
Appartement 0101	280
Appartement 0102	284
Appartement 0201	224
Appartement 0202	232
Totaal	1498/1498

En waarbij wordt gestipuleerd dat de appartementen 0001 en 0002 niet hoeven tussen te komen in de kosten van de lift.

3- De garages.

De kosten van onderhoud der inritten naar de garages en van de manoeuvreerruimten tussen de garages, evenals de kosten van verbruik met betrekking tot deze ruimten zullen door de eigenaars van de garages gedragen worden elk voor een gelijk deel.

c) De promotor richt het gebouw op met het oog op de verkoop. Hij zal niet hoeven tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten voor de particulieren, waarvan hij eigenaar is, zolang deze niet verkocht zijn, met uitzondering wat betreft de verzekeringen.

Van zodra hij deze particulieren gebruikt, exploiteert of verhuurt (inbegrepen de inrichting van een modelappartement) dient hij echter wel tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten.

Deze vrijstelling geldt ten hoogste tot twee jaar na de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

d) De honoraria en administratieve kosten van de syndicus met betrekking tot het beheer van het gebouw, wordt berekend per particulier en verrekend als gemeenschappelijke uitgave.

e) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen

Achtste blad



van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

f) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

- 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.

--- ARTIKEL 20 - DEELNEMING IN DE LASTEN.

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, van welke meerkost de syndicus verantwoording zal moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering. De mede-eigenaars betalen deze provisie of aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verhogen.

c) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van de wettelijke intrest plus vijf procent opbrengen in voordeel van de vereniging, en dit van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf een maand na de uitnodiging tot betaling.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder. Voor zoveel als nodig geeft de eigenaar door het louter ondertekenen van de aankoopakte daartoe reeds mandaat aan de syndicus.

--- ARTIKEL 21 - WERKKAPITAAL - RESERVEKAPITAAL.

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een "werkkapitaal" en een "reservekapitaal" :

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

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden 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.

--- ARTIKEL 22 - GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

De opbrengsten en inkomsten van verkoop of verhuring van gemeenschappelijke delen worden uitgekeerd aan de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming en met gewone meerderheid beslist om deze opbrengsten en inkomsten op te nemen in het werk- en/of reservekapitaal van de vereniging van de mede-eigenaars.

--- ARTIKEL 23 - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

Ingeval van onverdeeldheid van het eigendomsrecht over een lot, van splitsing in naakte eigendom of vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, zijn alle onverdeelde gerechtigden solidair zonder mogelijke betwisting tegenover de vereniging der eigenaars, gehouden tot betaling van alle sommen uit hoofde van dat lot verschuldigd.

H. EIGENDOMSOVERDRACHT

--- ARTIKEL 24 - EIGENDOMSOVERDRACHT

1. Ingeval van eigendomsovergang bij overlijden, zijn de erfgenamen en rechthebbenden gehouden binnen de twee maand na het overlijden aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenamen te doen kennen door een getuigschrift afgeleverd door de vrederechter of door de notaris met de regeling der nalatenschap gelast.

Indien de onverdeeldheid ophoudt door een akte van verdeling, afstand of licitatie, moet de syndicus hiervan verwittigd worden binnen de maand door een bericht vanwege de nieuwe definitieve eigenaar, bericht waarin tevens melding wordt gemaakt van de datum der akte en de datum der ingenottreding.

Deze schikkingen zijn ook van toepassing in geval van eigendomsovergang als gevolg van een bijzonder legaat.

*Regen de
blau*

2. a) In geval van eigendomsoverdracht onder levenden van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus. De optredende notaris is gehouden bij ter post aangetekende brief aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van :

1° De kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

2° 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.

3° De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De eventuele onkosten, die het bezorgen van deze staat met zich meebrengen zullen ten laste van de koper vallen.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen daarvan in kennis.

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

b) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

3° Is de vereniging van mede-eigenaars schuldeiseres van de uittredende mede-eigenaar voor wat betreft zijn eventuele achterstallen en/of debetstand ; in dit geval machtigt de desbetreffende mede-eigenaar hierbij de met de eigendomsoverdracht belaste notaris om deze achterstallen in te houden op de verkoopprijs, voor zover andere hypothecaire en/of bevoorrechte schuldvorderingen dit niet beletten, met dien verstande dat de notaris enkel kan handelen op schriftelijk verzoek van de syndicus.

I. VERZEKERINGEN

--- ARTIKEL 25 - VERZEKERING

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve

kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals :

- a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van electriciteit.
- b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars gelast zijn met onderhoud van gemeenschappelijke delen.
- c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, namelijk omwille van fout of gebreken van het gebouw.
- d. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.
- e. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de raad van bestuur, namelijk voor de gevolgen van de beslissingen die ze zouden nemen namens alle mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies vanaf de voorlopige oplevering. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw-inboedel.

*Te ind
blad*

--- ARTIKEL 26 - BESTEMMING VAN DE VERZEKERINGSVERGOEDINGEN.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

De wettelijke vrijstelling (franchise) op alle schadegevallen valt ten laste van de

vereniging der mede-eigenaars, en dit in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies, behoudens wanneer de schade berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

* Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging betreft, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd, in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars, eveneens in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies.

* Indien het een gehele vernietiging betreft, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimité er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn van drie maanden hun aandeel in het tekort niet hebben betaald, zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maand, na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, al hun rechten in het goed over te dragen aan die eigenaars welke het vragen, samen met hun aandeel in de vergoeding toegekend door de verzekeringsmaatschappij.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen, of bij gebreke daarvan door de vrederechter van de ligging van het gebouw en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden en in vereffening gesteld. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

J. BEHEER VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt beheerd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en door haar vertegenwoordiger, de syndicus. De algemene vergadering kan een raad van beheer benoemen conform de wettelijke voorschriften.

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VERGADERING.

-- ARTIKEL 27 - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

b) Te allen tijde kan een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

--- ARTIKEL 28 - PLAATS VAN DE VERGADERING.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

--- ARTIKEL 29 - LID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Minderjarigen, onbekwaamverklaarden, onder voorlopig bewind gestelde geesteszieken worden vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordigers.

b) In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

--- ARTIKEL 30 - BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief, ten minste vijftien dagen vóór de vergadering; de oproepingen tot de jaarvergadering mogen geschieden bij gewone brief.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering,

Elgen
bls)

nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de dokumenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

f) De syndicus moet aan elke persoon die krachtens een persoonlijk of zakelijk recht of toelating tot bewoning het gebruik heeft van een privaat (zie artikel 11), de datum van de vergadering mededelen om hem in staat te stellen zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk te formuleren.

g) Elke mede-eigenaar kan een punt op de agenda doen plaatsen indien hij dit schriftelijk mededeelt aan de syndicus, minstens dertig dagen vóór de vergadering, en in elk geval vooraleer de oproeping verstuurd wordt.

h) Indien op de agenda een punt staat, waarvoor de vergadering met versterkte meerderheid moet besluiten, dient dit uitdrukkelijk in de oproeping vermeld.

--- ARTIKEL 31 - BUREAU.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndicus of bij diens afwezigheid door een mede-eigenaar.

De voorzitter wijst een sekretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de sekretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

--- ARTIKEL 32 - AANWEZIGHEIDSQUORUM.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering met dezelfde agenda bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen dewelke die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De oproeping tot die tweede algemene vergadering, geschiedt zoals vermeld onder artikel 30, d).

--- ARTIKEL 33 - MEERDERHEDEN.

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

Onthoudingen, blancostemmen of nietige stemmen worden niet meegeteld bij de tegenstemmers.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft. (met uitzondering van hetgeen is bepaald onder letter d) hierna).

- over alle werken betreffende privatieve delen die de mede-eigenaars aanbelangen (artikel 9) en de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

- over 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.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging.

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed

- over de ontbinding van de vereniging.

- over iedere wijziging van toekenning van exclusieve genotsrechten (zie artikel 5 reglement van mede-eigendom).

Eenparigheid veronderstelt en houdt in dat alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

--- ARTIKEL 34 - STEMRECHT - VERTEGENWOORDIGING - STEMRECHTBE-
PERKING.

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Deze vertegenwoordiging kan enkel geschieden via een schriftelijke volmacht, met vermelding van de agenda.

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee

Tweede
blad

beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Gelijkheid van stemmen heeft als gevolg dat het agendapunt niet aanvaard wordt.

e) Stemrechtbeperking

Over punten omtrent kosten en uitgaven uitsluitend ten laste van een groep mede-eigenaars en zonder belang voor de andere mede-eigenaars (zie artikel 19b), beraadslagen en besluiten de belanghebbende mede-eigenaars alleen, met uitsluiting van de andere mede-eigenaars.

Deze bijzondere algemene vergaderingen oefenen alle bevoegdheden uit die de wet en deze statuten aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder strekken dan de gemeenschappelijke delen die ze behelzen.

Behoudens andersluidende vermelding in deze statuten gelden alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering op overeenkomstige wijze voor deze bijzondere algemene vergaderingen.

Deze bijzondere algemene vergaderingen zijn echter niet bevoegd om de statuten te wijzigen. Een eventuele beslissing van wijziging der statuten met betrekking tot de bewuste gemeenschappelijke delen kan dus enkel geschieden door de algemene vergadering.

--- ARTIKEL 35 - AGENDA.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

--- ARTIKEL 36 - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst dient ondertekend te worden door de aanwezigen (mede-eigenaars en/of volmacht dragers). Bij weigering om de lijst te ondertekenen zal de desbetreffende persoon geacht worden niet aanwezig te zijn en kan hij bijgevolg niet deelnemen aan de vergadering.

--- ARTIKEL 37 - NOTULEN.

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe

bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard, en door iedere belanghebbende gratis kan worden geraadpleegd. Een kopie van deze notulen wordt meegedeeld aan alle mede-eigenaars, ongeacht of zij al dan niet aanwezig waren op de algemene vergadering.

--- ARTIKEL 38 - TEGENSTELBAARHEID.

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 het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

HOOFDSTUK 2 : SYNDICUS.

--- ARTIKEL 39 - BENOEMING - BEEINDIGING - BEKENDMAKING.

a) Benoeming

De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

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

Hij is herbenoembaar.

Tot syndicus kan niet worden aangesteld : een huurder. De syndicus moet in het gebouw gedomicilieerd zijn, dan wel een beroepssyndicus zijn, ingeschreven bij het B.I.V.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt

Dert in de
blad

zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) Beëindiging

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

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

De syndicus zelf kan ten alle tijde ontslag nemen mits kennisgeving bij aangetekende brief aan de voorzitter van de algemene vergadering, mits inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maand. Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

c) Bekendmaking

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 mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus. Indien daarvoor een speciale kast wordt geïnstalleerd zullen de kosten daarvan worden gedragen door de vereniging van mede-eigenaars.

--- ARTIKEL 40 - BEVOEGDHEDEN.

De syndicus heeft tot opdracht :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
- c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer

te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte, als aanleggende of als verwerende partij, als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11§1.

h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, 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 delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, voor zover de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan op het moment van het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering.

Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) Personeel aan te werven.

n) Verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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.

p) bij beëindiging van zijn mandaat alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger, de nieuwe syndicus.

Vervolgens
blad

Uitdrukkelijke volmacht

De mede-eigenaar geeft volmacht aan de syndicus om over te gaan tot goedkeuring van het bedrag van schadevergoeding dat de verzekeringsexpert vaststelt in hoofde van de geleden schade van een privaatief, voor zover de eigenaar zelf niet wenst te onderhandelen nadat hij door de syndicus per gewone brief werd uitgenodigd en in kennis werd gesteld van datum en uur van het bezoek van de expert.

--- ARTIKEL 41 - AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE.

- a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.
- b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. De syndicus mag wel tijdelijk een vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of in geval van onbeschikbaarheid wegens ziekte.

--- ARTIKEL 42 - BEZOLDIGING.

Aan de syndicus wordt onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend in overeenstemming met de gebruiken in de sector en met de aanbevolen B.I.V. tarieven.

--- ARTIKEL 43 - PERSOONLIJK - TEGENSTRIJDIG BELANG.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK 3 : RAAD VAN BEHEER.--- ARTIKEL 44 - RAAD VAN BEHEER.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie/vierde der stemmen beslissen tot oprichting van een raad van beheer die de syndicus moet bijstaan in zijn opdracht en die toezicht uitoefent over zijn beheer.

De raad van beheer zal samengesteld zijn uit de voorzitter en minstens twee leden te kiezen uit de algemene vergadering, doch die steeds mede-eigenaar moeten zijn. Het aantal beheerders zal steeds oneven zijn. Een beheerder is van rechtswege ontslagen zodra hij geen mede-eigenaar meer is.

De raad van beheer is een schakel tussen de algemene vergadering en de syndicus. Hij houdt toezicht op de wijze waarop de syndicus de besluiten van de algemene vergadering uitvoert. Hij ziet namens de vereniging de rekeningen en afrekening van de

syndicus na en kan zich alle documenten en stukken ter verantwoording doen voorleggen.

K. ONTBINDING EN VEREFFENING

--- ARTIKEL 45 - ONTBINDING.

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

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

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

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

--- ARTIKEL 46 - VEREFFENING.

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij 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 mede-eigenaars 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 mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

e) Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaren te rekenen vanaf de overschrijving van de notariële akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt.

L. BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN

Vijf jaren
en
Recht
bloed

--- ARTIKEL 47 - BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN.

- De eerste syndicus zal verkozen worden op de eerste algemene vergadering.
- Elk appartement moet steeds tot minimum tien graden worden verwarmd.
- Het zal de bouwheer toegelaten zijn al dan niet kosteloos een lokaal voor electriciteitskabine ter beschikking te stellen van de Intercommunale voor electriciteit, om er een transformatiestation of andere diensten in onder te brengen.

De aangestelden der Intercommunale zullen steeds toegang hebben tot dat lokaal dat weer ter beschikking van de mede-eigenaars zal worden gesteld ingeval de Intercommunale van het gebruik ervan zou afzien.

De onderhouds-, reinigings- en eventuele herstelkosten van dit lokaal zullen tijdens de ingebruikname van de Intercomunale uitsluitend ten hare laste vallen.

De intercommunale zal tevens verplicht zijn op eigen kosten voor schade toegebracht aan eigen inboedel en aan derden wegens brand, te laten verzekeren.

De intercommunale zal echter nooit gehouden zijn tot enige deelname in om het even welke algemene onkosten die ten laste der gemeenschap van de mede-eigenaars vallen.

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor,
 ...bladen...renvooien
 op 12 FEB 2007
 Reg : 6...boek 131...blad 71...vak 21
 Ontvangen : Vijftienving euro (25 EUR)
 De Eerstaanwezende Inspecteur,

M. DE MEULENAERS

BIJVOEGSEL II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de eigenaars en hun rechthebbers.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Huidig reglement van inwendige orde zal niet overgeschreven worden met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven.

Inzake tegenstelbaarheid van dit reglement van orde gelden dezelfde regels als voor de beslissingen van de algemene vergadering (zie artikel 38 van het reglement van mede-eigendom).

ARTIKEL 1 - SCHILDEREN

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten collectief plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

ARTIKEL 2 - SCHOORSTEEN

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, op kosten van de vereniging, voor zover de brandweer, de verzekeringsmaatschappij of een officiële instantie dit vereist.

ARTIKEL 3 - DOORGANGEN - OVERLOPEN

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden ; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend

met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 4 - DIEREN

De bewoners van het gebouw mogen bij wijze van louter gedogen enkel honden, katten, vissen en vogels houden, allen van geringe omvang, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen deze toelating intrekken.

ARTIKEL 5 - LIFT

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal namens de vereniging van mede-eigenaars een abonnement onderschrijven voor het periodieke onderhoud van de lift, en andere wettelijke verplichtingen.

De lift mag niet worden gebruikt door bedelaars, leurders, kinderen beneden de twaalf jaar, die niet vergezeld zijn door ouderen, voor zware vrachten, fietsen of verhuizingen. Een lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.

ARTIKEL 6 - PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens bijzonder toelating van de algemene vergadering en behoudens wat gestipuleerd werd inzake handelsgelijkvloers, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen ; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement (of studio) een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars ; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken ; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt ; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

ARTIKEL 7 - SCHOONMAKEN

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen kan worden uitgevoerd door één of verschillende door de algemene vergadering aangestelde personen en/of firma's.

ARTIKEL 8 - WATER - ELECTRICITEIT - GAS

Het individueel verbruik van koud en warm water, electriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

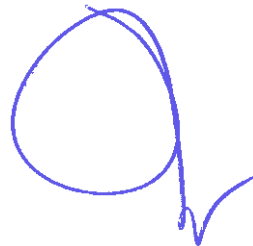
ARTIKEL 9 - TELEVISIEANTENNE

Het plaatsen van private antennes, met inbegrip van schotelantennes, is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen.

ARTIKEL 10 - VERHUIZINGEN

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, mogen niet worden verhuisd langs de trap of lift.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer. Wanneer de bewoner van een privaat verhuist, moet hij minstens acht dagen op voorhand, in overleg met de syndicus, alle nodige maatregelen treffen om de andere mede-eigenaars zoveel mogelijk stoornissen en ongemakken te besparen.

Geboskt te Veurne, Registratiekantoor,
 ... twee bladen ~~geen~~ renvoeien
 op 12 mei 2007
 Reg : 6. boek 131 blad 71. vak 24.
 Ontvangen : vijfentwintig euro (25 EUR)
 De Eersteamvezend Insigneolair,


 M. DE MEUNONAFRS

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. UITVOERINGSTERMIJN

Het privé-gedeelte moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopakte.

Met ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkochte privé-gedeelte voldoende is afgewerkt om gebruik te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming.

De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de verkoper. Worden als dusdanig aanzien staking, zelfs gedeeltelijke, heilkracht voortvloeiende uit oorlog of opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, enzovoort.

Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelten.

Tenslotte speelt de sanctie der termijn niet ingeval de koper niet stipt betaalt. De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal is om de werf opnieuw in werking te stellen.

Wat betreft de regendagen, deze zullen opgetekend worden in de register van de werf, tegengetekend door de architect.

2. PLANNEN - MATERIALEN

De verkoper en de architect hebben elk het recht aan de plannen deze veranderingen te brengen die zij nuttig of noodzakelijk achten hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

Wanneer deze wijzigingen vijf per honderd van het geheel der waarde of van de afmetingen in min of meer niet overschrijden, geven zij geen aanleiding tot verrekening.

Deze veranderingen zullen slechts geschieden op verslag van de architect. Zij worden ter kennis gebracht van de koper hetzij persoonlijk, hetzij op de eerstkomende algemene vergadering.

Ook aan de materialen mogen om zelfde redenen veranderingen gebracht worden. Bovendien kunnen deze veranderingen ook voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in levering, enzovoort) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht van de koper op de wijze voorgezegt.

3. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. Hij mag slechts wijzigingen voor de privé-gedeelten die hij koopt vragen. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Deze wijzigingen zowel in werk als in keuze van materialen moeten het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst.

Zij zijn in ieder geval ten laste van de koper. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars medebrengen.

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte veranderingen.

4. BETALINGEN

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de acht dagen na de vraag uitgaande van de verkoper. Na verloop van deze termijn is er van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd gelijk aan één procent per maand tot aan de werkelijke betaling.

5. HYPOTHEKEREN - VERVREEMDING

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de verkoper het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen.

De kosten van de inschrijvingen en latere doorhaling zijn in ieder geval lastens de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de verkoper.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de verkoper en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de verkoper de koopvernietiging te vragen.

6. OPLEVERING

A. Voorlopige oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke alsdan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten. Worden als dusdanig aanzien het opnemen van

de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars bijeengeroepen door de verkoper stelt de leden van de zaakvoerdersraad, die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de mede-eigenaars.

B. Eindoplevering

Wanneer de werken vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering in ieder geval na de eindoplevering van de privaatieve delen.

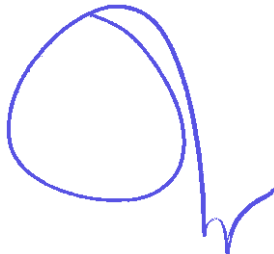
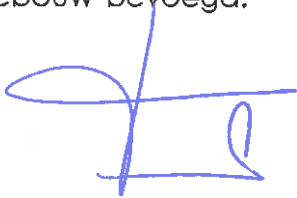
De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in het verkochte appartement over te gaan tot eindoplevering van de privaatieve gedeelten en dit in aanwezigheid van de verkoper en de architect van het gebouw.

Indien de koper geen gevolg geeft aan deze uitnodiging zal de verkoper hem bij deurwaardersexploot aanmanen om binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot deze eindoplevering. Verschijnt de koper alsdan opnieuw niet, dan wordt hij vermoed het appartement zonder voorbehoud aanvaard te hebben.

Er wordt op dezelfde manier overgegaan tot de eindoplevering van de gemene delen met dien verstande echter dat ook hier de leden van de zaakvoerdersraad uitgenodigd worden en dat zij overgaan tot deze eindoplevering in hun hoedanigheid van gevolmachtigde van al de mede-eigenaars. Voor zoveel als nodig geeft ieder koper reeds van nu volmacht aan de leden van de raad van beheer om hen te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en dit zowel bij de voorlopige - als bij de eindoplevering.

7. Ingeval de koper uitstel van betaling vraagt en de verkoper daarmee instemt, is de koper gehouden wissels te ondertekenen en te overhandigen voor dit bedrag. De afgifte van deze wissels geldt echter niet als betaling en maakt geen schuldvernieuwing uit, aangezien het slechts een kredietmiddel is.
8. De koper heeft steeds het recht de vooruitgang der werken te doen nagaan door een deskundige van zijn keuze. Deze laatste zal dan in betrekking gesteld worden met de architect van het gebouw waar hij alle inlichtingen zal kunnen bekomen. De tussenkomsst van deze deskundige mag echter nooit enige vertraging medebrengen in de levering van het appartement of de vooruitgang der werken.

9. De erelonen van de architect van het flatgebouw zijn in de verkoopprijs begrepen. Blijven echter ten laste van de koper de erelonen van de architecten door hem gelast met versieringswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.
10. De verkoper behoudt zich het recht op de prijs van de overlating van de gemeenzaamheid van de zijgevels voor. Hij zal deze afstandsprijs rechtstreeks innen bij de eigenaars van het aanpalende gebouw en dit zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van onderhavig flatgebouw.
Niettemin moeten de eigenaars van het flatgebouw instaan voor alle kosten van onderhoud en herstelling van de gemene muren, welke kosten ten laste blijven van de collectiviteit.
11. De koper ontzegt zich het recht bezit te nemen van zijn privé-gedeelte voor algehele betaling van de koopsom. Wordt aanzien als inbezitneming of vraag daartoe, het vragen of opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels het uitvoeren van versierings- of binnenschilderwerken.
Anderzijds heeft de verkoper het recht de werken stop te zetten voor de privatieve gedeelten van de koper die niet stipt tot betaling overgaat.
12. Ingeval van geschillen zijn alleen de rechtbanken van de ligging van het flatgebouw bevoegd.



Geboekt te Veurne, Registratiekantoor,
... twee bladen... ~~geen~~ renvooien
op 1-2 FEB. 2007
Reg : 6... box 131... blad 71... vek 21
Ontvangen : vijfde wijziging auto (25 EUR)
De Eerste... ..



M. DE MEUCONTERS

Stadsbestuur Veurne

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 23 JANUARI 2006

Punt 50 van de dagorde.

Stedenbouwkundige vergunning B voor Hyboma N.V., Vaartstraat (Veurne 1) (Dossiernr. 05/13267)

Aanwezig:

Jan Verfaillie, burgemeester-voorzitter;
Anne Dequidt, Pieter Amery, Robert Van Praet, Jef Goens, Denise Dolphen, schepenen;
Edwin Coulier, secretaris.

Ref. : RO/dv

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Hyboma N.V., met als adres Wilgenlaan, 39, 8610 Kortemark, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 29 september 2005.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Veurne, Vaartstraat, en met als kadastrale omschrijving Veurne 1ste afdeling, sectie C, nummer(s) 130 m 2.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 6 woningen, 31 garages en 28 appartementen.

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 bestemming volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld op datum van 6 december 1976 bij besluit van de Koning, is woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 15 december 1997 bij besluit van de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Vaartstraat-Zuidburgweg', niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

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

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Bouwen van zes ééngesinswoningen, 31 garages, fietsenberging, elektriciteitscabine en 28 appartementen.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6 december 1976) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 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 :

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.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

Overeenstemming met dit plan

Ja : bouwen van woningen en appartementsgebouw in zone voor gesloten en halfopen bebouwing.

Afwijkingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor een bouwverordening werd opgemaakt.

ANDERE ZONERINGSGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Op 19 januari 2006 werd advies gevraagd aan de afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen.

Op 19 januari 2006 werd advies gevraagd aan de afdeling Waterwegen en Zeewezen.

Op 15 november 2005 werd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een gunstig advies uitgebracht voor het bouwen van het appartementsgebouw, de garages, de fietsenberging en de elektriciteitscabine, en een ongunstig advies voor de zes ééngezinswoningen langs de Zuidburgweg.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers niet onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Niet van toepassing.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

Nihil.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bouwplaats is gelegen langs een met KWS verharde gewestweg, en langs een met beton verharde gemeenteweg.

De bouwplaats is gelegen in een omgeving met overwegend aaneengesloten ééngezinswoningen.

De aanvraag beoogt de bouw van zes ééngezinswoningen langs de Zuidburgweg, 28 appartementen langs de Vaartstraat en op de tussenliggende gronden 31 garages, fietsenberging en elektriciteitscabine.

Het appartementsgebouw wordt aan één zijde aangebouwd aan een woning in de Zuidburgweg. De voorgevel van deze woning wordt over een afstand van 11,95 m doorgetrokken. Het hoofdgebouw daarnaast wordt ongeveer 3,05 m achter deze voorgevel opgetrokken. Het hoofdgebouw heeft een breedte van 44,60 m en een bouwdiepte van 11,70 m à 12 m. Zowel aan de linker als aan de rechterzijde werd de bouwhoogte beperkt tot twee bouwlagen en één in het dak om de overgang te maken naar de naastliggende bebouwing.

In het centrale deel van het gebouw worden vier bouwlagen voorzien waarvan één in het dak.

De maximale bouwhoogte is 14 m.

Aan de linkerzijde van het perceel wordt een bouwvrije strook van drie meter aangehouden.

Langs de Zuidburweg worden een blok van vijf woningen en één afzonderlijke woning in halfopen bebouwing gebouwd.

De vijf woningen hebben een breedte van 5,90 m voor de twee buitenste woningen en 5,75 m voor de drie tussenliggende woningen van de blok. De woningen hebben een bouwdiepte van maximaal 11,10 m.

De woningen hebben een kroonlijsthoogte van 5,35 m en een nokhoogte van 9,45 m. Ze hebben twee bouwlagen en een zadeldak evenwijdig met de straat.

Tussen de afzonderlijke woning en de woningblok is een doorgang voorzien naar de achterliggende garages met een breedte van 4,30 m.

In de zone voor hovingen worden garages voorzien in vier blokken van aaneengebouwde garages en drie afzonderlijke garages, alsook een fietsenberging.

De garages en de fietsenberging zijn 7 m x 2,85 m groot, en afgedekt met een plat dak op 2,50 m.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op de ligging binnen een bijzonder plan van aanleg is het advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist.

De gevraagde werken komen gedeeltelijk voor vergunning in aanmerking gelet op het volgende :

- het betreft het bouwen van een appartementsgebouw en ééngezinswoningen in een daartoe geëigende zone, in een omgeving met overwegend ééngezinswoningen.
- zowel aan de linker als aan de rechterzijde werd de bouwhoogte van het appartementsgebouw beperkt tot twee bouwlagen en één in het dak om de overgang te maken naar de naastliggende bebouwing.
- het appartementsgebouw is in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg onder meer voor wat betreft inplanting, bouwhoogte en aantal bouwlagen.
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bracht een gunstig advies uit voor het bouwen van het appartementsgebouw.

Het bouwen van de ééngezinswoningen langs de Zuidburgweg komt niet voor vergunning in aanmerking gelet op het volgende :

- het bijzonder plan van aanleg voorziet een minimale kavelbreedte van 7 m. De woningen hebben een breedte van maximaal 5,90 m, zodat niet wordt voldaan aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bracht een ongunstig advies uit voor het bouwen van de ééngezinswoningen

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgelaten in het hiervoor vermelde decreet.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt

Gezien de uitbreiding van de horizontale dakoppervlakte meer bedraagt dan 50 m² is het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing.

Uit de bij de aanvraag gevoegde gegevens blijkt dat aan het besluit is voldaan.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag gedeeltelijk in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

Bijgevolg **beslist** het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 23 januari 2006 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;

De vergunning voor de ééngezinswoningen langs de Zuidburgweg en de bijhorende garageblok wordt **geweigerd**.

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.

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 wijst de vergunninghouder op enkele belangrijke decreetsbepalingen die hem als bijlage bij dit besluit worden bezorgd.

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 het besluit van het college van burgemeester en schepenen (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de 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 het besluit 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 het besluit. 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.

Gedaan in zitting, dagtekening als hoger.

Namens het college:

(get.) Edwin Coulier
secretaris

(get.) Jan Verfaillie
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:

Veurne, 03 FEB. 2006



Edwin Coulier
secretaris



Jan Verfaillie
burgemeester



- BIJVOEGSEL STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING B -

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig 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.

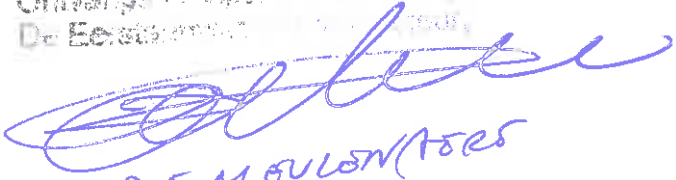
De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee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

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.

Gedrukt te Vlaams, Registerkantoor,
~~deze~~ bladen ~~geen~~ vervolgen
op 12 FEB 2001
Reg: 6 blz 131 Nbr 71 vak 21
Ontvangen (Van 28 EUR)
De Eerste


M. DEMOULON (HES)

Stadsbestuur Veurne

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 16 OKTOBER 2006

Punt 62 van de dagorde.

Stedenbouwkundige vergunning B voor Hyboma N.V., Zuidburgweg (Dossiernr. 2006/13435)

Aanwezig:

Jan Verfaillie, burgemeester-voorzitter;
Anne Dequidt, Pieter Amery, Jef Goens, Denise Dolphen, schepenen;
Edwin Coulier, secretaris.

Ref. : RO/bd

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Hyboma N.V., met als adres Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 12 april 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres, Zuidburgweg, 8630 Veurne, en met als kadastrale omschrijving Veurne 1ste afd, Sectie C, nr 0130m02.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van 6 woningen en 11 garages.

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.

Gelet op het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in een woongebied;

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 15 december 1997 bij besluit van de de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Vaartstraat-Zuidburgweg', niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 26 juni 2006 voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg inzake de perceelsafmetingen en/of de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken. De gemachtigde ambtenaar heeft hierover beslist op 5 oktober 2006. Het overwegende en het beschikkende gedeelte van zijn beslissing luidt als volgt :

"De aanvraag is gelegen in het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Zuidburgweg"(M.B.d.d. 15/12/1997), niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het bovenvermeld decreet.
Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van dit plan:

bijzonder plan van aanleg	afwijkingsvoorstel college
<u>Strook voor aaneengesloten en hafopen bebouwing:</u> - Min. kavelbreedte: 7m.	- Oprichten van 6 woningen als één concept waarbij de kavelbreedtes schommelen tussen 5,75m en ±6m. - Oprichten garages tot tegen de dienstweg.
- Garages in te planten op min. 5m van de dienstweg.	

De Gemachtigde Ambtenaar kan, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft (artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Het afwijkingsvoorstel is conform met de formele bepalingen van artikel 49.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien ze voldoet aan de volgende criteria:

1. Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning .
2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Motivatie:

Overwegende dat het voorstel voor wat de woningen betreft opgevat wordt als één harmonieus geheel en de garages afzonderlijk worden opgericht, zodat in de woningen geen garages worden voorzien, waardoor het verminderen van de kavelbreedtes hierdoor wel degelijk verantwoord is;

Overwegende dat door de voorziene inplanting van de garages, dichtbij de dienstweg, op eigen terrein meer garages kunnen worden gerealiseerd;

Overwegende dat geen bezwaren werden geuit;

Overwegende dat concreet kan worden gesteld dat de goede R.O. niet zal worden verstoord;

Gelet op het bovenstaande;

De voorgestelde afwijking wordt toegestaan.”

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 5 mei 2006 tot 6 juni 2006 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

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

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Bouwen van 6 woningen en 11 garages

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in een woongebied.

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

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.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken/handelingen zijn gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg.

De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een verkaveling.

De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

Afwijkingsbepalingen

Conform artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, kan, op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, de Vlaamse regering of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de

bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

VERORDENINGEN

De bouwplaats ligt in een gebied waarvoor een bouwverordening werd opgemaakt.

ANDERE ZONERINGSGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Er werden geen externe adviezen aangevraagd of ontvangen.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwvoorvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing.

HISTORIEK

Op 23 januari 2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw op hetzelfde perceel aan de zijde van de Vaartstraat.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bouwplaats is gelegen langs een gebetonneerde gemeenteweg. Het betreft de bouw van 6 rijwoningen met 11 bijhorende garages. De huizen samen beslaan een grondoppervlakte van 379,79 m². De garages hebben samen een oppervlakte van 188,10 m². De nokhoogte bedraagt 9,45 m, de kroonlijsthoogte is 4,60 m. Om een harmonische overgang met het aanpalende hogere gebouw aan de rechterkant te creëren, wordt de nokhoogte van de aanpalende woning verhoogd met 50 cm. De buitenmuren worden in roodbruine gevelstenen gemetst en het dak bestaat uit leikleurige dakpannen. De afleiders en goten zijn van koper. Het schrijnwerk is in pvc en heeft een bruinrijze kleur.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Aangezien op de ligging binnen een bijzonder plan van aanleg is het advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist.

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning gelet op het volgende:

- De aanvraag wijkt af van het BPA op de minimum kavelbreedte en de inplanting van de garages;
- De gemachtigde ambtenaar staat de afwijking toe;
- De aanvraag voldoet, naast de afwijking, aan de voorschriften van het BPA.
- Het betreft de bouw van woningen in een daartoe geëigende zone;
- Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek;
- Over het hele complex gezien (appartementen + ééngezinswoningen) zijn er 3 garages tekort volgens de stedenbouwkundige verordening nr 1.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgehouden in het hiervoor vermelde decreet.

Gezien de uitbreiding van de horizontale dakoppervlakte 567,89 m² bedraagt, is het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing.

De aanvraag voor de 6 woningen met garages voorziet in regenwaterputten met een totale capaciteit van 42.000 liter.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het ontwerp is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

De gevraagde werken komen voor vergunning in aanmerking.

Bijgevolg **beslist** het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 16 oktober 2006 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. **ALGEMENE VOORWAARDEN :**
 - a) Het woongebouw moet, zo nodig, voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen. Het energieprestatiedossiernummer is: 38025_G_2006_103.
3. **BIJZONDERE VOORWAARDEN :**
 - a) Over het hele complex (appartementen + woningen) moet de aanvraag voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater door voldoende hemelwaterputten te steken.
 - b) De aanvraag moet voldoen aan de stedenbouwkundige verordening nr 1. Dit houdt in dat voor elke woongelegenheid één parkeergelegenheid voor een personenwagen dient te worden voorzien. Over het hele complex moeten bijgevolg minstens 3 bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd worden.

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.

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 wijst de vergunninghouder op enkele belangrijke decreetsbepalingen die hem als bijlage bij dit besluit worden bezorgd.

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 college van burgemeester en schepenen (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de 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.

Gedaan in zitting, dagtekening als hoger.

Namens het college:

(get.) Edwin Coulier
secretaris

(get.) Jan Verfaillie
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Veurne, 24 OKT. 2005

Edwin Coulier
secretaris

Jan Verfaillie
burgemeester



- BIJVOEGSEL STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING B -

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig 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.

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.

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor,

..... 12 FEB 2007

Reg : 6. box 131 blad 21. vak 21.

Ontvangen : Vlaamse Provincie (EUR)

De Provincie van de Provincie

[Handwritten signature]
M DE MEUCEN/ARR