

2015  
Rep.Nr. 15348

Wijzigende statuten van de residentie "ARSEVE"  
te 9600 Ronse, Coupl'Voie 87

DS/5751

Ten jare tweeduizend vijftien.

Op negentien november.

Voor Ons, Meester **MARKEY Erwin**, Notaris te Ronse.

ZIJN VERSCHENEN

WIJZIGENDE  
STATUTEN

eerste  
blad



Hierna genoemd "de partij sub 1)";

H

g

WIJZIGENDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

1. De mede-eigenaars leggen de vergunning voor het inplanten van een elektriciteitscabine (hoogspanning) voor, welke werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 8 december 2014 met gemeentelijk dossiernummer B/2014/11553.

De voorwaarden van de vergunning zijn als volgt :

"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/12/2014 HET VOLGENDE:

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1) Bij inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient door de vergunninghouder of zijn aannemer contact opgenomen te worden met de dienst mobiliteit ([signalisatie@ronse.be](mailto:signalisatie@ronse.be) of 055/232.753). Deze aanvraag dient ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken ingediend te worden.

2) De bepalingen en voorwaarden van het advies van de stedelijke technische dienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.

° de uitvoering en de aansluiting ter hoogte van de rooilijn moet in overeenstemming zijn met de heraanleg van de Bru-nellaan,

◦ de uitvoering mag geen hinder geven tijdens de heraanleg van de Bruneellaan.

3) De voorwaarden binnen het vergunningsbesluit van 17.12.2012 (en dat van 09.09.2013) blijven integraal gelden.

Het hemelwater van de dakoppervlakten van de fiets- en vuilnisgebouwen dient aangesloten te worden op de bestaande RWA riolering van het appartementsgebouw.

Het hemelwater van de cabine kan afwateren via de huidige verharde oppervlakte.

4) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

/

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

2. Volgende stukken worden aan deze akte gehecht :

1) De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 8 december 2014 onder dossiernummer B/2014/11553;

2) Het plan, opgemaakt op 4 september 2014 door de architect de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LINK" te Rumbeke, vertegenwoordigd door Deleu Koen, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 8 december 2014, genummerd en voorstellend :

- blad 1/1 : aanvraag tot het wijzigen van een reeds vergunde fietsen- en vuilnisberging + het bouwen van een HS-cabine bij een appartementsgebouw in opbouw.

Dit plan is aanwijzend. Een verschil van vijf procent (5 %) tussen de maten voorkomend op het plan en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door de partijen.

3) Het plan opgemaakt, op 15 mei 2014 door de landmeter-expert Hutsebaut Lieven te Ooigem-Wielsbeke, en voorstellend :

- A-B en C-D wederzijdse "recht van doorgang" over lot 1 en lot 2.

Dit plan is aanwijzend. Een verschil van vijf procent (5 %) tussen de maten voorkomend op het plan en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door de partijen.

De plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

Gezegde stedenbouwkundige vergunning wordt ondertekend door de partijen en Ons, Notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden.

Gezegde plannen werden eveneens getekend door partijen en

zevende  
blad

Ons, Notaris, doch zullen niet ter registratie of ter overschrijving aangeboden worden.

Gezegde plannen werden geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met respectievelijke referentienummers 45422-10326 en 45422-10269, en werden sedertdien niet meer gewijzigd, aldus verklaard.

Partijen vragen de overschrijving van gezegde plannen in toepassing van artikel 1, 4e lid van de Hypotheekwet.

3. De instrumenterende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad waarin het goed gelegen is op 9 oktober 2015:

1° dat voor het goed geen recente stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van het stedenbouwkundig attest de dato 24 september 1991 voor het bouwen van een appartementsgebouw en bouwen van een bureel/handelsruimte en de stedenbouwkundige vergunning de dato 6 februari 1995 voor het regulariseren van wederrechtelijk uitgevoerde werken aan gebouw;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens het stedenbouwkundig uittreksel, woongebied met culturele, historische en esthetische waarde is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht en dat voor gezegd goed artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten niet van toepassing is;

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is, met uitzondering van de vervallen verkavelingsvergunning de dato 4 januari 1966 voor het verkavelen van een perceel;

6° dat het krachtens het artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Gezegd stedenbouwkundig uittreksel vermeldt onder andere hetgeen volgt:

"- Het goed is gelegen langs een gemeenteweg waarvoor een rooilijnplan werd goedgekeurd - voor verdere inlichtingen kan u zich wenden tot de Technische Dienst van de stad Ronse, Grote Markt 12, 9600 Ronse, tel. 055/23.27.62, [tekenbureau@ronse.be](mailto:tekenbureau@ronse.be).

- Het onroerend goed is verdeeld zonder dat een verkavelingsvergunning werd afgeleverd."

WIJZIGENDE STATUTEN

De partijen verklaren en verzoeken instrumenterende Notaris bij akte vast te stellen :

A/ Dat de algemene vergadering van de residentie "ARSEVE" bijeengekomen is om te beraadslagen over de volgende agenda :

I. Hoogspanningscabine

1. Kennisname en goedkeuring van gezegde plannen inzake de hoogspanningscabine respectievelijk opgemaakt door de architect de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LINK", vertegenwoordigd door Deleu Koen, op 4 september 2014, en door de landmeter-expert Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014, en respectievelijk voorstellend :

- blad 1/1 : aanvraag tot het wijzigen van een reeds vergunde fietsen- en vuilnisberging + het bouwen van een HS-cabine bij een appartementsgebouw in opbouw; en

- A-B en C-D wederzijdse "recht van doorgang" over lot 1 en lot 2,

waarop het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine en de zone belast met erfdiensbaarheid van doorgang voor aanleg en onderhoud van nutsleidingen wordt aangeduid;

2. Het onttrekken van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine, met een oppervlakte naar opmeting van twaalf centiaren, in het groen aangeduid op gezegd plan opgemaakt door de landmeter-expert Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014, gelegen aan de achterkant van het gebouw van de residentie "ARSEVE", langsheen de Frederic Bruneellaan, ter hoogte van het driehoekig gebouw dienstig voor het opbergen van de vuilnisbakken, uit de gemeenschappelijke delen van de residentie "ARSEVE" en uit de mede-eigendom van zelfde residentie;

3. Toelating aan de toekomstige eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine of aan zijn zaakwaarnemer, om leidingen aan te leggen, te onderhouden, te herstellen of te vernieuwen, op de zone in het blauw gearceerd en aangeduid met de pijl 'zone erfdiensbaarheid voor toegang + aanleg en onderhoud + ondergrondse nutsleidingen' op gezegd metingsplan opgemaakt door Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014, en dit onvergeld;

4. Vestiging van een erfdiensbaarheid van toegang en/of doorgang lastens de gemeenschappelijke delen van de residentie "ARSEVE" ten voordele van de in het lokaal gevestigde installaties, en dit van het perceel bestemd voor de hoogspanningscabine naar de openbare weg en vice versa, namelijk voor wat betreft :

- de kabeldoorgangen;

- het personeel en de materialen van de toekomstige eigenaar van het lokaal of zijn zaakwaarnemer;

achtste  
blad

Handwritten signatures and initials on the left margin of the document, including a large signature at the top, a circular mark, and several other scribbles and initials below.

en dit met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken.

Deze erfdienstbaarheid van doorgang voor aanleg en onderhoud van nutsleidingen wordt gevestigd vanaf de Frederic Bruneellaan, achteraan het gebouw, tot aan de hoogspanningscabine (drie meter vijfenzeventig centimeter breed en vijf meter zevenennegentig centimeter lang).

De betreffende erfdienstbaarheid staat afgebeeld in het blauw gearceerd en aangeduid met de pijl 'zone erfdienstbaarheid voor toegang + aanleg en onderhoud + ondergrondse nutsleidingen' op gezegd metingsplan opgemaakt door Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014.

Deze erfdienstbaarheid van toegang en/of doorgang moet te allen tijde kunnen uitgeoefend worden en zal onvergeld gevestigd worden.

5. Bepaling dat de toekomstige eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine geen enkele last zal dienen te dragen van onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke delen van de residentie, van de toegangen leidend naar het lokaal en van de liftruimtes en liften. De toekomstige eigenaar zal dan ook geen zeggenschap in de vereniging van mede-eigenaars hebben betreffende het beheer, onderhoud en de herstellingen van de residentie.

## II. Aanpassing statuten

6. Aanpassing van de statuten van de residentie "ARSEVE" aan de genomen besluiten.

B/ Om geldig te kunnen beraadslagen over de punten op de agenda welke wijziging van de statuten inhouden, dienen overeenkomstig artikel 577-7, §3 van het Burgerlijk Wetboek alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn die samen alle aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten.

Zoals hoger blijkt zijn alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd.

Deze feiten uiteengezet zijnde en juist bevonden door de algemene vergadering, wordt overgegaan tot de behandeling van de agenda.

## BERAADSLAGING EN BESLUITEN

### I. Hoogspanningscabine

#### Eerste besluit

De vergadering neemt kennis van gezegde plannen inzake de hoogspanningscabine respectievelijk opgemaakt door de architect de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LINK", vertegenwoordigd door Deleu Koen, op 4 september 2014, en door de landmeter-expert Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014, en respectievelijk voorstellend :

- blad 1/1 : aanvraag tot het wijzigen van een reeds vergunde fietsen- en vuilnisberging + het bouwen van een HS-cabine bij een appartementsgebouw in opbouw; en

- A-B en C-D wederzijdse "recht van doorgang" over lot 1 en lot 2,

waarop het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine en de zone belast met erfdienstbaarheid van doorgang voor aanleg en onderhoud van nutsleidingen wordt aangeduid en keurt dit goed.

Dit besluit wordt genomen met éénparigheid van stemmen.

Tweede besluit

De vergadering besluit het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine, met een oppervlakte naar opmeting van twaalf centiaren, in het groen aangeduid op gezegd plan opgemaakt door de landmeter-expert Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014, gelegen aan de achterkant van het gebouw van de residentie "ARSEVE", gelegen langsheen de Frederic Bruneellaan, ter hoogte van het driehoekig gebouw dienstig voor het opbergen van de vuilnisbakken, uit de gemeenschappelijke delen van de residentie "ARSEVE" en uit de mede-eigendom van zelfde residentie te trekken, zodat op dit perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine het bijzonder wettelijk regime van appartementsmede-eigendom niet meer van toepassing is.

Dit besluit wordt genomen met éénparigheid van stemmen.

Derde besluit

De vergadering besluit aan de toekomstige eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine of aan zijn zaakwaarnemer, toelating te verlenen om leidingen aan te leggen, te onderhouden, herstellen of vernieuwen, op de zone in het blauw gearceerd en aangeduid met de pijl 'zone erfdienstbaarheid voor toegang + aanleg en onderhoud + ondergrondse nutsleidingen' op gezegd metingsplan opgemaakt door Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014, en dit onvergeld.

Dit besluit wordt genomen met éénparigheid van stemmen.

Vierde besluit

De vergadering besluit een erfdienstbaarheid van toegang en/of doorgang te vestigen lastens de gemeenschappelijke delen van de residentie "ARSEVE" ten voordede van de in het lokaal gevestigde installaties, en dit van het perceel bestemd voor de hoogspanningscabine naar de openbare weg en vice versa, namelijk voor wat betreft :

- de kabeldoorgangen;

- het personeel en de materialen van de toekomstige eigenaar van het lokaal of zijn zaakwaarnemer;

en dit met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken.

De vergadering besluit dat deze erfdienstbaarheid van doorgang voor aanleg en onderhoud van nutsleidingen wordt gevestigd vanaf de Frederic Bruneellaan, achteraan het gebouw, tot aan de hoogspanningscabine (drie meter vijfenzeventig

negende  
blad

*[Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large stylized signature and several smaller ones.]*

centimeter breed en vijf meter zevenennegentig centimeter lang).

De betreffende erfdienstbaarheid staat afgebeeld in het blauw gearceerd en aangeduid met de pijl 'zone erfdienstbaarheid voor toegang + aanleg en onderhoud + ondergrondse nutsleidingen' op gezegd metingsplan opgemaakt door Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014.

De vergadering besluit dat deze erfdienstbaarheid van toegang en/of doorgang te allen tijde moet kunnen uitgeoefend worden en onvergeld gevestigd wordt.

Dit besluit wordt genomen met éénparigheid van stemmen.

#### Vijfde besluit

De vergadering besluit dat de toekomstige eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine geen enkele last zal dienen te dragen van onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke delen van de residentie, van de toegangen leidend naar het lokaal en van de lift-ruimtes en liften. De toekomstige eigenaar zal dan ook geen zeggenschap in de vereniging van mede-eigenaars hebben betreffende het beheer, onderhoud en de herstellingen van de residentie.

Dit besluit wordt genomen met éénparigheid van stemmen.

#### II. Aanpassing statuten

##### Zesde besluit

a) De vergadering besluit in de Rubriek "erfdienstbaarheden" op bladzijde 7 van de akte houdende wijzigende statuten, onder punt 7), volgende alinea's toe te voegen :

"Hoogspanningscabine en erfdienstbaarheid van toegang en/of overgang

Aan de achterkant van het gebouw van de residentie "ARSEVE", gelegen langsheen de Frederic Bruneellaan, ter hoogte van het driehoekig gebouw dienstig voor het opbergen van de vuilnisbakken, bevindt zich een perceel grond bestemd voor een elektrische hoogspanningscabine.

Aan de toekomstige eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine of aan zijn zaakwaarnemer, wordt toelating verleend om leidingen aan te leggen, te onderhouden, te herstellen of te vernieuwen, op de zone in het blauw gearceerd en aangeduid met de pijl 'zone erfdienstbaarheid voor toegang + aanleg en onderhoud + ondergrondse nutsleidingen' op gezegd metingsplan opgemaakt door Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014, en dit onvergeld.

Gezien de bijzondere bestemming van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine wordt een erfdienstbaarheid van toegang en/of doorgang gevestigd lastens de gemeenschappelijke delen van de "RESIDENTIE ARSEVE" ten voordele van de in het lokaal gevestigde installaties, en dit van het perceel bestemd voor de hoogspanningscabine naar de openbare weg en vice versa, namelijk voor wat betreft :

• de kabeldoorgangen;



- het personeel en de materialen van de toekomstige eigenaar van het lokaal of zijn zaakwaarnemer;  
en dit met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken.

Deze erfdienstbaarheid van doorgang voor aanleg en onderhoud van nutsleidingen wordt gevestigd vanaf de Frederic Bruneellaan, achteraan het gebouw, tot aan de hoogspanningscabine (drie meter vijfenzeventig centimeter breed en vijf meter zevenennegentig centimeter lang).

De betreffende erfdienstbaarheid staat afgebeeld in het blauw gearceerd en aangeduid met de pijl 'zone erfdienstbaarheid voor toegang + aanleg en onderhoud + ondergrondse nutsleidingen' op gezegd metingsplan opgemaakt door Hutsebaut Lieven op 15 mei 2014.

Deze erfdienstbaarheid van toegang en/of doorgang moet te allen tijde kunnen uitgeoefend worden en wordt onvergeld gevestigd.

De toekomstige eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine zal geen enkele last dienen te dragen van onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke delen van de residentie, van de toegangen leidend naar het lokaal en van de liftruimtes en liften. De toekomstige eigenaar zal dan ook geen zeggenschap in de vereniging van mede-eigenaars hebben betreffende het beheer, onderhoud en de herstellingen van de residentie."

b) De vergadering besluit na de laatste alinea van artikel 21 van het reglement van mede-eigendom volgende alinea toe te voegen :

"De eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine heeft geen zeggenschap in de vereniging van mede-eigenaars betreffende het beheer, onderhoud en de herstellingen van de residentie."

c) De vergadering besluit aan artikel 32 van het reglement van mede-eigendom volgende alinea toe te voegen :

"3. De eigenaar van het perceel grond bestemd voor de elektrische hoogspanningscabine dient geen enkele last te dragen van onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke delen van de residentie, van de toegangen leidend naar het lokaal en van de liftruimtes en liften."

Dit besluit wordt genomen met éénparigheid van stemmen.

#### ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen inschrijving van ambtswege te nemen tijdens het overschrijven van een uitgifte dezer, om welke reden het ook zij.

#### VERKLARING PRO FISCO

Het geïnde recht op geschriften bedraagt 50,00 euro.

#### WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonst op hun respectievelijke woonplaats of zetel.

#### BEVESTIGING IDENTITEIT

tiende  
blad

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top, a signature below it, and several initials and marks further down.

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart en/of het paspoort.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van het Rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en/of het register van de burgerlijke stand.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

#### SLOTBEPALINGEN

a) De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

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

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

De partijen bevestigen tevens dat de Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

c) De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

De partijen verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan 5 werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.