

Basisakte
Reglement van mede-eigendom
Residentie Amsterdamspoortje
8500 Kortrijk, Amsterdamspoortje 1

In het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op vijftwintig september.

Voor mij, **Charlotte Sabbe**, notaris te Kortrijk, eerste kanton.

Te 8500 Kortrijk, Grote Markt 54.

Is verschenen:

De **stad KORTRIJK**, met administratieve zetel te 8500 Kortrijk, Grote Markt 54, ondernemingsnummer 0207.494.678, rechtspersonenregister Gent afdeling Kortrijk en met BTW-nummer BE0207.494.678;

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 279 §1, eerste lid van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, door:

- mevrouw **KINTS Helga Germaine Anny**, geboren te Kortrijk op 13 februari 1973, wonende te 8510 Kortrijk (Bellegem), Bellegemsestraat 53, *voorzitter van de gemeenteraad*;

- de heer **DAELMAN Carlo**, geboren te Kortrijk op 26 juli 1969, wonende te 8531 Harelbeke, Hulstedorp 7, *algemeen directeur*;

Hier optredend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 11 september 2023, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze akte wordt gehecht.

Hierna genoemd "**de eigenaar**".

BEKWAAMHEID

De comparant verklaart de nodige bekwaamheid te hebben om de handelingen beschreven in huidige akte te stellen. Hij verklaart dat hij niet is gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en dat hij evenmin een verzoekschrift heeft ingediend met het oog op een gerechtelijke schuldenregeling of faillissement.

ONTWERP – TOELICHTING – VOORLEZING

De comparanten erkennen dat zij voor heden op verschillende tijdstippen een ontwerp van deze akte hebben ontvangen, en voor het laatst op 18 juli 2023 en dat zij die mededeling als voldoende tijdig beschouwen, ook als deze minder dan 5 werkdagen voor het verlijden van deze akte is gebeurd.

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht.

Het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte alvorens deze te ondertekenen.

De comparanten erkennen dat hetgeen voorafgaat hen volledig werd voorgelezen en zij verklaren dat de vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen als één van de comparanten dit vraagt. Daarop hebben de comparanten meegedeeld dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen, aangezien zij het ontwerp van akte voldoende tijdig hebben ontvangen en hebben kunnen doornemen.

Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

De comparanten verzoeken mij, notaris, akte te verlenen van wat volgt.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De stad Kortrijk is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed.

De eigenaar heeft op dit goed een onroerend wooncomplex (laten) oprichten, bestaande uit enerzijds een appartementsgebouw langs de straatkant en anderzijds achterliggend een beluik met zes beluikwoningen. Daarbij is het zijn bedoeling om de verdeling van die gebouwen tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken, volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen omvatten. Teneinde die juridische verdeling van de gebouwen tot stand te brengen, verklaart de eigenaar de statuten van de mede-eigendom op te maken.

De statuten, vastgesteld in huidige akte, bestaan uit twee delen, met name:

- de basisakte, die de beschrijving omvat van het onroerend geheel en van de privaatieve en de gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaatief deel is verbonden;

- het reglement van mede-eigendom, dat de beschrijving omvat van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke delen, alsook de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten tussen de mede-eigenaars.

Naast de statuten moet er ook een reglement van interne orde worden opgemaakt voor dit gebouw. Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden en zal op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars worden neergelegd, waar het door iedere belanghebbende ter plaatse en zonder kosten kan worden geraadpleegd.

De verschillende delen van deze akte vullen elkaar aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

Voor al wat niet geregeld is in deze statuten en in het reglement van interne orde, wordt door de eigenaar verwezen naar a) algemeen, de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" in het bijzonder; en b) bijzonder voor wat betreft de werking van de rechtspersoon, naar het wetboek van vennootschappen en verenigingen en haar uitvoeringsbesluiten.

Uitwerking

De statuten, vastgesteld in huidige akte, krijgen uitwerking nadat ze zijn overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen.

Beschrijving van het goed

STAD KORTRIJK – tweede afdeling

1/ Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Overleiestraat 64, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel gedateerd 9 maart 2023 bekend onder sectie F, nummer **0639E2 P0000**, voor een oppervlakte van twee are drie centiare (2a 03ca).

2/ Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Overleiestraat 62, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel gedateerd 9 maart 2023 bekend onder sectie F, nummer **0638B P0000**, voor een oppervlakte van één are negenenzeventig centiare (1a 79ca).

3/ Een huis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Overleiestraat 60, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel gedateerd 9 maart 2023 bekend

onder sectie F, nummer **0637K P0000**, voor een oppervlakte van vier are zesentwintig centiare (4a 26ca).

4/ Een bergplaats op en met grond en aanhorigheden, gelegen Overleiestraat 62+, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel gedateerd 9 maart 2023 bekend onder sectie F, nummer **0634K P0000**, voor een oppervlakte van twee are eenenveertig centiare (2a 41ca).

5/ Een geheel van zeven beluikwoningen op en met grond en aanhorigheden, gelegen Amsterdamspoortje 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel gedateerd 9 maart 2023 bekend onder sectie F,

- nummer **0639Z P0000**, voor een oppervlakte van zestig centiare (60ca);
- nummer **0639Y P0000**, voor een oppervlakte van negenentwintig centiare (29ca);

- nummer **0639X P0000**, voor een oppervlakte van tweeëndertig centiare (32ca);

- nummer **0639C2 P0000**, voor een oppervlakte van eenendertig centiare (31ca);

- nummer **0639B2 P0000**, voor een oppervlakte van achtentwintig centiare (28ca);

- nummer **0639A2 P0000**, voor een oppervlakte van dertig centiare (30ca);

- nummer **0639D2 P0000**, voor een oppervlakte van tweeëndertig centiare (32ca).

6/ Een magazijn op en met grond en aanhorigheden, gelegen achteraan het beluik Amsterdamspoortje 4+, volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel gedateerd 9 maart 2023 bekend onder sectie F, nummer **0639F2 P0000**, voor een oppervlakte van twee are drieëndertig centiare (2a 33ca).

Hierna samen ook genoemd "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

Het goed behoort toe aan de eigenaar als volgt:

- voor wat betreft het kadastraal perceel 634K P0000: ingevolge aankoop jegens de "Kerkfabriek Sint Elooi" te Kortrijk, krachtens akte verleden voor de heer Lieven Vanheuverzwijn, Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, op 13 juli 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 juli 2020, formaliteit 64-T-27/07/2020-05187.

De Kerkfabriek Sint Elooi was er voordien eigenaar van onder grotere oppervlakte, sedert meer dan 30 jaar voor heden, ingevolge toewijs aan hen krachtens akte verleden voor notaris Ide destijds te Kortrijk op 6 september 1900, overgeschreven.

- voor wat betreft de kadastrale percelen 0639E2 P0000, 0638B P0000, 0637K P0000, 0639Z P0000, 0639Y P0000, 0639X P0000, 0639C2 P0000, 0639B2 P0000, 0639A2 P0000, 0639D2 P0000 en 0639F2 P0000: ingevolge verkrijging jegens "STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF KORTRIJK", afgekort "S.O.K.", autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, te Kortrijk (ondernemingsnummer 0267.307.650), ingevolge de overdracht bij wet krachtens artikel 244 §3 van het Decreet Lokaal Bestuur ten gevolge van de ontbinding van voornoemd autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid "S.O.K.", zoals vastgesteld bij akte verleden voor de heer Lieven Vanheuverzwijn, Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, op 30 maart 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 mei 2021, formaliteit 64-T-27/05/2021-04165.

Voordien waren deze percelen eigendom van

"STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF KORTRIJK" ingevolge aankoop jegens het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de stad Kortrijk, krachtens akte verleden voor de heer Bram Peene, Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, op 9 december 2015, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 22 december 2015 onder formaliteit 64-T-22/12/2015-10118.

Het OCMW van de stad Kortrijk was voordien eigenaar van deze goederen als volgt:

° de percelen 0639E2 P0000, 0639Z P0000, 0639Y P0000, 0639X P0000, 0639C2 P0000, 0639B2 P0000, 0639A2 P0000, 0639D2 P0000 en 0639F2 P0000: ingevolge aankoop jegens 1/ mevrouw Bohez Ilse, 2/ de heer Bohez Frederik, 3/ de heer Bohez Stephan, 4/ mevrouw Bohez Sonia en 5/ mevrouw Noppe Yvette, krachtens akte verleden voor notaris Dirk Vanhaesebrouck, destijds te Kortrijk, op 22 juni 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 8 juli 2011 onder formaliteit 64-T-08/07/2011-06056.

Deze percelen behoorden sedert meer dan 30 jaar voor heden toe aan de heer Bohez Jozef en zijn echtgenote mevrouw Decaluwé Juliana, ingevolge toewijs aan hen in kader van een openbare verkoop, bij proces-verbaal opgesteld door notaris Albert Maertens, destijds te Kortrijk, op 23 oktober 1957, overgeschreven op het toenmalig enig hypotheekkantoor te Kortrijk op 14 november 1957, boek 7285, nummer 5.

Voornoemde mevrouw Decaluwe Juliana en de heer Bohez Jozef zijn beiden overleden, zij te Kortrijk op 19 december 1992 en hij te Kortrijk op 18 april 2007, nalatende als hun enige wettelijke en reservataire erfgenamen, hun drie kinderen, te weten 1/ de heer Bohez José te Waregem, 2/ de heer Bohez Eric te Kortrijk en 3/ mevrouw Bohez Sonia, voornoemd, te Roeselare.

Voornoemde heer Bohez Eric is ab intestato overleden te Kortrijk op 15 februari 2011. Zijn nalatenschap is ingevolge de wet toegekomen aan zijn langstlevende echtgenote, voornoemde mevrouw Noppe Yvette, voor het vruchtgebruik, en aan zijn enige zoon, voornoemde heer Bohez Stephan, voor de blote eigendom.

Voornoemde heer Bohez José is ab intestato overleden te Kortrijk op 19 februari 2011. Zijn nalatenschap is ingevolge de wet toegekomen aan zijn twee kinderen, te weten 1/ voornoemde mevrouw Bohez Ilse en 2/ voornoemde heer Bohez Frederic, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

° het perceel 0637K P0000: ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap in faling "Trendy Business Concern", krachtens akte verleden voor notaris Philippe Defauw te Kortrijk op 5 september 2008, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 8 september 2008 onder formaliteit 64-T-08/09/2008-07380.

Voornoemde vennootschap "Trendy Business Concern" was voordien eigenaar ingevolge aankoop ervan jegens de vennootschap "Bright Buildings" te Wevelgem, krachtens akte verleden voor notaris Paul Vandenberghe, destijds te Ledeborg, op 11 juni 2001, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 28 juni 2001 onder formaliteit 64-T-28/06/2001-04308.

Voornoemde vennootschap "Bright Buildings" te Wevelgem was voordien eigenaar van het goed ingevolge aankoop ervan jegens 1/ de heer De Baecke Jozef Robert Fernand, te Kortrijk, 2/ mevrouw De Baecke Christine Robertine Emilie, te Kortrijk, en 3/ de heer De Baecke Luc André Ronald, te Kortrijk,

krachtens akte verleden voor notaris Erik Lerut, destijds te Landen, op 30 mei 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 25 juli 1994, boek 3118 nummer 18.

Voornoemde consoorten De Baecke Jozef, Christine en Luc waren er voordien eigenaar van sedert meer dan 30 jaar voor heden.

° het perceel 0638B P0000: ingevolge aankoop jegens mevrouw Nsofor Azuka, krachtens akte verleden voor commissaris Gaya Ternier van het aankoopcomité Kortrijk op 19 december 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 13 januari 2012 onder formaliteit 64-T-13/01/2012-00363.

Voornoemde mevrouw Nsofor Azuka was voordien eigenaar van dit goed ingevolge aankoop ervan jegens mevrouw Vanderstricht Louise, krachtens akte verleden voor notaris Iris De Brakeleer te Ninove op 31 juli 2008, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 11 september 2008 onder formaliteit 64-T-11/09/2008-07489.

Voordien behoorde dit goed toe aan mevrouw Tack Geneviève, destijds te Gent, sedert meer dan 30 jaar voor heden.

Mevrouw Tack Geneviève is overleden te Gent op 28 mei 1993, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen enerzijds haar dochter Vanderstricht Louise, voornoemd, en anderzijds haar kleinkinderen, de heer Brunin Jean-François en de heer Brunin Denis Lucien, optredende bij wijze van plaatsvervulling voor hun vooroverleden moeder, mevrouw Vanderstricht Françoise.

Bij akte verleden voor notaris Eric De Staercke te Gent en notaris Yves Tytgat te Gent, op 13 december 1994, overgeschreven op het eerst hypotheekkantoor Kortrijk op 12 januari 1995, boek 3185 nummer 16, hebben de heren Brunin Jean-François en Brunin Denis hun onverdeelde rechten in het goed overgedragen en afgestaan aan mevrouw Vanderstricht Louise, voornoemd.

Bijzondere voorwaarden in de eigendomstitels

1/ Voormelde akte verleden voor de heer Bram Peene, Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, op 9 december 2015, vermeldt onder meer letterlijk het volgende:

"De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke.

In de voormelde aankoopakte, verleden voor notaris Vanhaesebrouck te Aalbeke op 22 juni 2011 haalt men erfdienstbaarheden aan, zoals volledig vermeld in het proces-verbaal opgesteld door notaris Albert Maertens te Kortrijk op 23 oktober 1957.

Er wordt tevens verwezen naar de stedenbouwkundige inlichtingen die afgeleverd werden door de Stad Kortrijk, voor zover de vermeldingen nog van toepassing zijn. De verkrijger verklaart in het bezit te zijn van de afgeleverde stedenbouwkundige inlichtingen en van de voormelde aankoopakte, en ontslaat de instrumenterende ambtenaar ervan om hieromtrent verdere details in de akte op te nemen."

Die voormelde akte verleden voor notaris Vanhaesebrouck te Aalbeke op 22 juni 2011 vermeldt onder meer letterlijk het volgende:

"AANHALING UIT VORIGE TITEL.

In de titel van eigendom van de verkoper, namelijk voormeld proces-verbaal opgesteld door notaris Albert Maertens te Kortrijk op 23 oktober 1957,

overgeschreven zoals vermeld, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"Bijzondere voorwaarden

Het goed beschreven onder lot tien, zal ten titel van erfdienstbaarheid, eeuwigdurend en onvergeld recht van uitweg moeten verlenen ten behoeve van de loten één tot en met negen, op de thans bestaande manier.

Eveneens zal de W.C. zich bevindende op lot tien, eeuwigdurend en onvergeld ten gebruike blijven van de huizen Amsterdams's poortje nummer één, twee, drie, vier, vijf, zes en zeven, mits gemeen onderhoud.

Bij besluit van de heer Burgemeester van de Stad Kortrijk, van twaalfde maart negentienhonderd zeven en vijftig:

1. werden de zeven huisjes gelegen Amsterdam's poortje onbewoonbaar verklaard voor meer dan twee personen.

2. zullen de zeven huisjes enkel mogen bewoond worden door één of hoogstens twee personen, elk minstens vijftig jaar oud."

[Lot 10 is het voormeld handelshuis Overleiestraat 64].

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkoper betreffende voormelde lasten en bedingen. De koper verbindt zich deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren, vrij aan hem om de rechtmatigheid van bepaalde lasten en bedingen te betwisten, zonder enige tussenkomst, noch verantwoordelijkheid vanwege de verkoper."

2/ Voormelde akte verleden voor de heer Lieven Vanheuverzwijn, Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, op 13 juli 2020, vermeldt onder meer letterlijk het volgende:

"Vestiging erfdienstbaarheid

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het in onderhavige akte verkochte goed, lijdend erf genaamd, ten voordele van het restant van perceel 634H, heersend erf genaamd (zijnde de Kerk met aanhorigheden):

1) voor het behoud van de reeds aanwezige luchtkoker in de ondergrond van het in onderhavige akte aangekochte goed;

2) voor de nog te plaatsen gasleiding in de ondergrond. Zie ook bijzondere voorwaarde hierna.

3) een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang, naar de achterliggende stookplaats en de zij-ingang van de kerk gevestigd, voor zover dit nodig is.

4) een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang voor het uitvoeren van controlewerkzaamheden en herstelling aan deze kant en aan de achterkant van de kerk.

[...]

"Bijzondere voorwaarde

De kosten voor de eventuele verplaatsing van of de aanpassing van de gasleiding op de muur, elektrocabine en blusinstallatie voor de kerktoren zijn ten laste van de koper."

De toekomstige mede-eigenaars zullen in de plaats gesteld worden in alle rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot die bedingen, voor zover ze nog uitwerking hebben.

Dienaangaande verklaart de eigenaar, voor wat betreft de erfdienstbaarheden hiervoor aangehaald sub 1/, dat zij thans eigenaar is van alle goederen destijds gekend als lot 1 tot en met lot 10 en dus van zowel de heersende als de lijdende erven. In die hoedanigheid en gelet op de nadere

regeling na het ontstaan van de mede-eigendom uitgewerkt in huidige akte, beslist de eigenaar die erfdienstbaarheid hiervoor aangehaald sub 1/ thans volledig af te schaffen.

Erfdienstbaarheden

1/ De eigenaar verklaart, behoudens hetgeen voormeld, zelf geen erfdienstbaarheden met betrekking tot het goed te hebben gevestigd en ook geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden met betrekking tot het goed.

2/ De verdeling van het gebouw, zoals hierna beschreven en afgebeeld op de aangehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren. Zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming door de eigenaar, zoals voorzien in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten tussen de privatieve kavels onderling en tussen de privatieve kavels en de gemeenschappelijke delen;

- de toegang tot de funderingen en tot de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen, leidingen en kokers;

- de toegang tot de gemeenschappelijke delen van leidingen en kanalen van alle aard in het volledige gebouwencomplex;

- de doorgang van leidingen, buizen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater, gas, elektriciteit, telefoon en andere nutsvoorzieningen) door een kavel, dienstig voor een andere kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;

- in het algemeen alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen, uit de uitvoering ervan of uit het plaatselijk gebruik.

Dit geldt in het bijzonder voor de toegang tot de regenwaterputten, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken.

Voor het appartementsgebouw, deel van het gebouwencomplex, wordt er bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zowel heersend als lijdend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen, aangebracht mogen worden aan terrassen en gevels, met het oog op de verhuizing van meubelen en mobiele voorwerpen naar en van de verschillende privatieven. Deze middelen zullen zodanig aangebracht worden dat ze geen schade aanrichten. Na de verhuis of verhandeling moeten die middelen worden weggenomen zonder schade aan te richten en in dit in de meest ruime zin. Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobiele voorwerpen opgetrokken of neergelaten worden langs het terras en de gevel. Ieder privaatief zal toegang dienen te geven tot de terrassen, in voordeel van de personen gelast met de verhuis en met het aanbrengen of wegbrengen van het vereiste materiaal hiertoe, alles op eigen verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizing doet.

Alle terrassen zullen eveneens bezwaard zijn met een recht van overgang voor alle onderhoudswerken aan daken of aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw die niet op een andere manier bereikt kunnen worden, alsook – indien nodig – om de eigenaars van de andere privatieve kavels een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de gebouwen.

Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht om er één geheel mee uit te maken, na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door de eigenaar en mij, notaris:

1/ een exemplaar van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Kortrijk op 17 mei 2021 (bijlage 1).

2/ de plannen van het gebouw, opgemaakt door Maes & Vandelanoot Architecten te Kortrijk, zoals die zijn goedgekeurd door de stad Kortrijk:

- plan gevel voorbouw ZW (bijlage 2)
- plan gevel voorbouw ZO (bijlage 3)
- plan gevel voorbouw NO (bijlage 4)
- plan gevel linkerbeluik en overdekt terras ZO (bijlage 5)
- plan gevel linkerbeluik en overdekt terras NO (bijlage 6)
- plan gevel overdekt terras ZW (bijlage 7)
- inplanting aangepaste nieuwe toestand (bijlage 8)
- grondplan glv – voorbouw (bijlage 9)
- grondplan niv.1 – voorbouw (bijlage 10)
- grondplan niv.2 – voorbouw (bijlage 11)
- dakenplan – voorbouw (bijlage 12)
- funderings- en rioleringsplan (bijlage 13)
- grondplan glv – beluiken en overdekt terras (bijlage 14)
- grondplan niv.1 – beluiken en overdekt terras (bijlage 15)
- dakenplan – beluiken en overdekt terras (bijlage 16)
- doorsnede EE' – voorbouw (bijlage 17)
- doorsnede FF' – voorbouw (bijlage 18)
- doorsnede DD' – beluiken en overdekt terras (bijlage 19)
- doorsnede GG' – linkerbeluik (bijlage 20)
- terreinprofiel 1 nieuw (bijlage 21)

Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van deze statuten.

Deze voormelde plannen worden door de comparant en de notaris *ne varietur* ondertekend en daarna aan deze akte gehecht, maar ze zullen niet ter overschrijving worden aangeboden op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De partijen verklaren zich uitdrukkelijk akkoord dat deze plannen niet ter overschrijving dienen te worden aangeboden.

3/ het opmetingsplan met aanduiding van de privatieve kavels en sommige gemeenschappelijke delen bezwaard met een exclusief gebruik- en genotsrecht, opgesteld door landmeetbureau Buyle te Vichte op 24 juni 2021. (bijlage 22)

Dit plan werd aangeboden ter prekadastratie en is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Centrum Mutaties & Waarderingen West-Vlaanderen, onder referentienummer **34352-10340**. De eigenaar verklaart dat het plan sindsdien niet meer werd gewijzigd.

Dit plan wordt niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden. De comparant vraagt de toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 1,4° Hypotheekwet.

4/ het verslag omvattende de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaat deel is verbonden, opgesteld door landmeetbureau Buyle te Vichte op 1 december 2021. (bijlage 23)

5/ de samenvattende tabel van de prekadastratie. (bijlage 24)

6/ het reglement van interne orde. (bijlage 25)

Eenzijdige wijzigingen door de eigenaar–bouwheer

Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om wijzigingen aan te brengen aan de statuten van het gebouw tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat deel raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzaart.

De kosten van dergelijke wijziging worden gedragen door de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend.

Indien zij een dergelijke wijziging wensen aan te brengen, zenden die partijen een ontwerp van de wijzigende statuten per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van die zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging, via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

Andere gevallen

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan hiervoor vermeld, kunnen de statuten van het gebouw slechts gewijzigd worden mits het akkoord van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Milieu

De eigenaar verklaart dat op alle gronden, voorwerp van huidige akte, bij zijn weten **geen** risico-inrichting gevestigd is of was en dat er **geen** risico-activiteit wordt of werd op uitgeoefend. Dit zijn activiteiten en inrichtingen die zijn opgesomd op een lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna ook "Bodemdecreet").

Voor elk kadastraal perceel is een bodemattest voorhanden, afgeleverd door de OVAM (Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest) op 1 april 2022. De inhoud van elk van deze bodemattesten luidt letterlijk als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De eigenaar verklaart met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere verkrijgers van privatieve kavels of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover die verklaring door de eigenaar te goeder trouw werd afgelegd, nemen de latere verkrijgers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade en kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de eigenaar hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.

Ruimtelijke ordening

1/ De stad Kortrijk beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. De notaris geeft de hierna opgesomde inlichtingen mee, overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (hierna ook "VCRO") en op basis van de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Kortrijk op 18 september 2023, voor elk van de betrokken kadastrale percelen, en de verklaringen van de eigenaar:

1° voor de percelen werden volgende bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd:

- voor perceel 0639E2 P0000:

° vergunning uitgereikt op 24 maart 1961 voor "plaatsen van lichtreclame met opschrift", gemeentelijk dossiernummer 19610079;

° vergunning uitgereikt op 19 december 1991 voor "plaatsen lichtreclame", gemeentelijk dossiernummer 19911592;

- voor perceel 0638B P0000:

° vergunning uitgereikt op 17 juni 1982 voor "plaatsen terras", gemeentelijk dossiernummer 19821299;

- voor perceel 0637K P0000:

° vergunning uitgereikt op 29 februari 1996 voor "ombouwen van een automatenhal tot kantoor", gemeentelijk dossiernummer 19961086/K;

° vergunning uitgereikt op 7 maart 1996 voor "vervangen van een vlakke lichtreklame (3,5m²)", gemeentelijk dossiernummer 19961087/K;

° vergunning uitgereikt op 29 juni 1995 voor "plaatsen van een vlakke lichtreklame (3,5m²) en een haakse lichtreklame '2 x 1,40m²)", gemeentelijk dossiernummer 19951299/K;

° vergunning uitgereikt op 29 juni 1995 voor "inrichten van een winkel en een automatenhal in een bestaand winkelpand", gemeentelijk dossiernummer 19951298/K;

- voor perceel 0634K P0000:

° vergunning uitgereikt op 10 april 2007 voor "verwijderen openbare toiletten en wijzigen van de gevel voor het maken van een toegang voor andersvaliden in de Sint-Elooiskerk", gemeentelijk dossiernummer 2006/00888/K;

- voor alle percelen:

° **vergunning uitgereikt op 17 mei 2021 voor "herontwikkeling site Overleiestraat - Amsterdamspoortje", gemeentelijk dossiernummer 2020/00851;**

2° volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de percelen "woongebieden" volgens het Gewestplan Kortrijk van 4 november 1977 en "art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk" volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk van 20 januari 2006; de percelen vallen allen binnen "Zone A Historische stadskern" van het Beeldkwaliteitsplan Kortrijk;

3° uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO en dat er ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° op het goed is geen recht van voorkoop van toepassing zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het goed is geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing;

6° er geldt voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit krachtens het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, dat afwijkt van het toepasselijk ruimtelijk structuurplan, plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

De eigenaar verklaart dat hij voor elk perceel een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van deze authentieke akte werd verleend, met name telkens op 18 september 2023.

Naast het stedenbouwkundig uittreksel heeft de stad Kortrijk op 18 september 2023 voor elk perceel ook een inlichtingenfiche afgeleverd. De eigenaar bevestigt dat hij ook daarvan een kopie heeft ontvangen. Die inlichtingenbrieven vermelden onder meer nog volgende inlichtingen:

- met betrekking tot de percelen 0639E2 P0000 en 0639Z P0000:

"Erfdienstbaarheden van openbaar nut: er loop een openbare weg over het perceel."

- met betrekking tot alle percelen:

° *het goed is gelegen in een woonvernieuwingsgebied, goedgekeurd op 7 april 1998;*

° *het goed is gelegen in de zuiveringszone "Centraal Gebied", goedgekeurd op 12 maart 2016.*

2/ De eigenaar wordt gewezen op artikel 4.2.1. van de VCRO. Dit artikel omschrijft de handelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verplicht is. Hij wordt er ook op gewezen dat voor bepaalde handelingen enkel een stedenbouwkundige meldingsplicht geldt en dat andere handelingen zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht. De eigenaar bevestigt op de hoogte te zijn dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen moet worden aangevraagd vooraleer de bouwwerken te starten. Hij erkent een kopie van dat wetsartikel te hebben ontvangen.

3/ De eigenaar doet verder volgende verklaringen met betrekking tot het goed:

a) - voor alle werken, handelingen of (functie-)wijzigingen die zullen worden uitgevoerd aan het goed, zal hij de vereiste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bekomen of zal hij de vereiste stedenbouwkundige melding doen;

- hij zal de uitgevoerde werken, handelingen of (functie-)wijzigingen uitvoeren in overeenstemming met die vergunningen en/of meldingen;

- hij heeft geen kennis van bouwovertradingen die door hemzelf of anderen zouden zijn tot stand gekomen.

b) er werd hem geen onteigeningsbesluit betekend en hij heeft geen kennis van een geplande onteigening;

c) het goed wordt bij zijn weten niet getroffen door een rooilijn.

4/ Uit de opzoeking op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM"), zijnde <http://klim-cicc.be>, blijkt dat de kadastrale percelen niet zijn gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of van bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen. Er rusten op deze percelen ook geen wettelijke erfdiensbaarheden in het voordeel van één van de entiteiten die bij de database van klim is aangesloten.

Onroerend erfgoed

De eigenaar verklaart dat het goed is opgenomen in verschillende vastgestelde inventarissen overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet:

- alle percelen maken deel uit van een geheel dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones "historische stadskern Kortrijk", vastgesteld bij ministerieel besluit van 19 februari 2016;

- perceel 0634K P0000 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed als "Kerk Sint-Elooi", vastgesteld bij ministerieel besluit van 28 november 2014 (ID: 5825);

- perceel 0639E2 P0000 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed als "stadswoning met trapgevel", vastgesteld bij ministerieel besluit van 28 november 2014 (ID: 5825);

- percelen 0639C2 P0000, 0639D2 P0000, 0639A2 P0000, 0639B2 P0000, 0639Y P0000, 0639Z P0000 en 0639X P0000 zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed als "Beluik", vastgesteld bij ministerieel besluit van 28 november 2014 (ID: 5825).

De minuuthoudende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit de opzoeken die werden verricht in de digitale databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt ter beschikking gesteld. De toekomstige kopers zullen gewezen worden op de rechtsgevolgen die zijn verbonden aan de opname in deze inventaris, vermeld in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet. Deze kunnen geconsulteerd worden op www.onroerenderfgoed.be.

Verder verklaart de eigenaar dat het goed voor het geheel niet is beschermd als een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht of een beschermd archeologische site overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet. Er werd hem daarover geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit betekend en hij heeft geen weet van een openbaar onderzoek of van een voornemen vanwege de

overheid om het goed te beschermen.

De minuuthoudende notaris bevestigt deze verklaringen op basis van de opzoekingen die werden verricht in de digitale databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt ter beschikking gesteld.

II. BASISAKTE

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL – CREATIE VAN HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

1/ Beschrijving van het onroerend geheel

STAD KORTRIJK - tweede afdeling

Een gebouwencomplex, samengesteld uit enerzijds een appartementsgebouw gelegen Overleiestraat 60-62-64 en anderzijds een beluik met zes beluikwoningen, gelegen Amsterdamspoortje 1-2-3-4-5-6, het geheel volgens recent kadastraal uittreksel bekend onder sectie F, nummers 0639E2 P0000, 0638B P0000, 0637K P0000, 0634K P0000, 0639Z P0000, 0639Y P0000, 0639X P0000, 0639C2 P0000, 0639B2 P0000, 0639A2 P0000, 0639D2 P0000 en 0639F2 P0000, voor een totale oppervlakte van vijftien are vierentwintig centiare (15a 24ca).

Met gereserveerd identificatienummer **927A P0000**.

Het gebouwencomplex zal zijn samengesteld als volgt:

1/ Het appartementsgebouw langs de Overleiestraat is samengesteld uit:

- op het gelijkvloers: twee duplexappartementen en acht bergingen;
- op de eerste verdieping: de verdieping van de twee duplexappartementen en een tweeslaapkamer-appartement;
- op de tweede verdieping: twee tweeslaapkamer-appartementen en één éénslaapkamer-appartement.

2/ Het achterliggende beluik, genaamd "Amsterdamspoortje", is samengesteld uit:

- zes beluikwoningen met tuin;
- een gemeenschappelijke tuin en overdekt terras.

2/ Creatie van het stelsel van gedwongen mede-eigendom

De eigenaar verklaart het goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te willen plaatsen om zo de juridische verdeling van het eigendomsrecht door te voeren. Hierdoor zal het goed op basis van de hieraan gehechte plannen verdeeld worden als volgt:

- enerzijds in privatieve delen, genoemd "appartement", "duplexappartement", "beluik", "unit", "berging", en in het algemeen "privatieve kavel", die telkens in exclusieve eigendom toebehoren aan de respectieve eigenaar;

De privatieve kavels vormen juridisch afzonderlijke goederen, die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden en van alle andere contracten.

- anderzijds in gemeenschappelijke delen, genoemd "gemeenschappelijke delen", die in gemeenschappelijke onverdeelde eigendom toebehoren aan de mede-eigenaars. Deze gemeenschappelijke delen zullen verdeeld worden in tienduizend / tienduizendsten, waarvan een vast aantal wordt verbonden aan elk van de privatieve delen, als een onafscheidelijke bijhorigheid.

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende categorieën:

- de "*algemeen gemeenschappelijke delen*";
- de "*bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw*";

- de "*bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen*";

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de respectieve mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom zoals hierna vermeld. Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of elke vestiging van zakelijke rechten op een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onlosmakelijk aan verbonden is.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve kavels

1. Opsomming van de privatieve kavels

A. APPARTEMENTSGEBOUW LANGS DE OVERLEIESTRAAT

A.1. Gelijkvloers:

1/ Het **appartement "UNIT 1"** gelegen in duplex op het gelijkvloers en de eerste verdieping, links van op de straatkant bekeken, met adres Overleiestraat 64 en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, wc, berging, badkamer, één slaapkamer langs de straatkant en twee slaapkamers achteraan;
- op de eerste verdieping: zitruimte, berging en eetruimte met open keuken;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- duizend tweehonderd tweeënzeventig / tienduizendsten (1.272/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;
- tweeduizend honderd drieëntwintig / tienduizendsten (2.123/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van:

- op het gelijkvloers: de tuin gelegen achter het appartement, deels overdekt en met een trap naar het terras op de eerste verdieping, zoals aangeduid als "tuin unit 1" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle;
- op de eerste verdieping: het terras achteraan het appartement.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0009**

2/ Het **appartement "UNIT 2"** gelegen in duplex op het gelijkvloers en de eerste verdieping, in het midden van op de straatkant bekeken, met adres Overleiestraat 62 en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, wc, berging, badkamer, één slaapkamer langs de straatkant en twee slaapkamers achteraan;
- op de eerste verdieping: zitruimte, berging en eetruimte met open keuken;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- duizend driehonderd negenentwintig / tienduizendsten (1.329/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;
- tweeduizend tweehonderd zeventien / tienduizendsten (2.217/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van:

- op het gelijkvloers: de tuin gelegen achter het appartement, deels overdekt en met een trap naar het terras op de eerste verdieping, zoals aangeduid als "tuin unit 2" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle;

- op de eerste verdieping: het terras achteraan het appartement.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0010**

3/ De berging "BERG 1.1" gelegen vooraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achttien / tienduizendsten (18/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- dertig / tienduizendsten (30/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0001**

4/ De berging "BERG 2.3" gelegen vooraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achttien / tienduizendsten (18/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- dertig / tienduizendsten (30/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0005**

5/ De berging "BERG 2.2" gelegen vooraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 3;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- veertien / tienduizendsten (14/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- drieëntwintig / tienduizendsten (23/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0004**

6/ De berging "BERG 2.1" gelegen vooraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 4;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- veertien / tienduizendsten (14/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- drieëntwintig / tienduizendsten (23/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0003**

7/ De berging "BERG 6" gelegen achteraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 5;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- veertien / tienduizendsten (14/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;
- drieëntwintig / tienduizendsten (23/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0008**

8/ De berging "BERG 4" gelegen achteraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 6;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftien / tienduizendsten (15/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;
- vijfentwintig / tienduizendsten (25/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0007**

9/ De berging "BERG 3" gelegen achteraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 7;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftien / tienduizendsten (15/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;
- vijfentwintig / tienduizendsten (25/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0006**

10/ De berging "BERG 2" gelegen achteraan in het appartementsgebouw en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, aangeduid met nummer 8;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- twintig / tienduizendsten (20/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;
- vierendertig / tienduizendsten (34/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0002**

A.2. Eerste verdieping

1/ De duplexverdieping van het appartement "UNIT 1" gelegen in duplex op het gelijkvloers en de eerste verdieping, links van op de straatkant bekeken, met adres Overleiestraat 64, zoals hierboven in detail omschreven.

2/ De duplexverdieping van het appartement "UNIT 2" gelegen in duplex op het gelijkvloers en de eerste verdieping, in het midden van op de straatkant bekeken, met adres Overleiestraat 62, zoals hierboven in detail omschreven.

3/ Het appartement "UNIT 3" gelegen rechts van op de straatkant bekeken, met adres Overleiestraat 60 bus 11 en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: inkomhal, zitruimte, eetruimte, keuken, berging, twee slaapkamers, wc en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zevenhonderd vierenzestig / tienduizendsten (764/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend tweehonderd zesenzeventig / tienduizendsten (1.276/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van: het terras vooraan palende aan de eetruimte, zoals aangeduid als "terras 3" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0011**

A.3. Tweede verdieping

1/ Het **appartement "UNIT 4"** gelegen achteraan het gebouw, met adres Overleiestraat 60 bus 23 en omvattende:

a) in privaat en exclusieve eigendom: inkomhal, zitruimte, eetruimte met open keuken, berging, twee slaapkamers, wc en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achthonderd tweeënnegentig / tienduizendsten (892/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend vierhonderd achtentachtig / tienduizendsten (1.488/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van: het terras achteraan palende aan de zitruimte en de eetruimte, zoals aangeduid als "terras 4" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0012**

2/ Het **appartement "UNIT 5"** gelegen links vooraan het gebouw, met adres Overleiestraat 60 bus 22 en omvattende:

a) in privaat en exclusieve eigendom: inkomhal, zitruimte, eetruimte, keuken, berging, één slaapkamer, wc en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achthonderd en twee / tienduizendsten (802/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend driehonderd negenendertig / tienduizendsten (1.339/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van: het terras vooraan palende aan de zitruimte en de eetruimte, zoals aangeduid als "terras 5" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0013**

3/ Het **appartement "UNIT 6"** gelegen uiterst rechts in het gebouw van op de straatkant bekeken, met adres Overleiestraat 60 bus 21 en omvattende:

a) in privaat en exclusieve eigendom: inkomhal, zitruimte, eetruimte met open keuken, berging, twee slaapkamers, wc en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achthonderd en vijf / tienduizendsten (805/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend driehonderd vierenvestig / tienduizendsten (1.344/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van: het terras aan de rechterkant van het gebouw, palende aan de eetruimte, zoals aangeduid als "terras 6" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0014**

B. BELUIK "AMSTERDAMSPOORTJE"

1/ De **beluikwoning "WOON 1"** gelegen links in het beluik, met adres

Amsterdamspoortje 1 en omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal met trap naar de eerste verdieping, berging, wc, eetruimte met open keuken en zitruimte;

- op de eerste verdieping: hal, badkamer en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zevenhonderd achtenveertig / tienduizendsten (748/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend achthonderd vierenzestig / tienduizendsten (1.864/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van: de tuin palend achteraan de beluikwoning, zoals aangeduid als "tuin woon 1" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0015**

2/ De beluikwoning "WOON 2" gelegen helemaal achteraan rechts in het beluik, met adres Amsterdamspoortje 2 en omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, wc, berging, eetruimte, zitruimte met open keuken en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: traphal, slaapkamer en douchekamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijfhonderd achtennegentig / tienduizendsten (598/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend vierhonderd drieënnegentig / tienduizendsten (1.493/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van:

- de tuin palend aan de beluikwoning, zoals aangeduid als "tuin woon 2" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle;

- zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de beluikwoningen.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0016**

3/ De beluikwoning "WOON 3" gelegen rechts in het beluik, met adres Amsterdamspoortje 3 en omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, wc, berging, eetruimte, zitruimte met open keuken en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: traphal, slaapkamer en douchekamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijfhonderd achtendertig / tienduizendsten (538/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend driehonderd drieënveertig / tienduizendsten (1.343/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen;

c) het privaat en exclusief genotsrecht van:

- de tuin palend aan de beluikwoning, zoals aangeduid als "tuin woon 3" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle;

- zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de beluikwoningen.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0017**

4/ De beluikwoning "WOON 4" gelegen rechts in het beluik, met adres

Amsterdamspoortje 4 en omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, wc, berging, eetruimte, zitruimte met open keuken en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: traphal, slaapkamer en douchekamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijfhonderd tweeëndertig / tienduizendsten (532/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend driehonderd zevenentwintig / tienduizendsten (1.327/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen;

c) het privaatief en exclusief genotsrecht van:

- de tuin palend aan de beluikwoning, zoals aangeduid als "tuin woon 4" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle;

- zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de beluikwoningen.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0018**

5/ De beluikwoning "WOON 5" gelegen rechts in het beluik, met adres Amsterdamspoortje 5 en omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, wc, berging, eetruimte, zitruimte, keuken, trap naar de eerste verdieping en een technische bergingruimte onder de trap;

- op de eerste verdieping: traphal en hal, twee slaapkamers en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achthonderd / tienduizendsten (800/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend negenhonderd zevenennegentig / tienduizendsten (1.997/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen;

c) het privaatief en exclusief genotsrecht van:

- de tuin palend aan de beluikwoning, deels verhard, zoals aangeduid als "tuin woon 5" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle;

- zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de beluikwoningen.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0019**

6/ De beluikwoning "WOON 6" gelegen rechts vooraan in het beluik, met adres Amsterdamspoortje 6 en omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal, wc, berging, eetruimte, zitruimte, keuken, trap naar de eerste verdieping en een technische bergingruimte onder de trap;

- op de eerste verdieping: traphal en hal, twee slaapkamers en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zevenhonderd tweeënnegentig / tienduizendsten (792/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, waaronder de grond;

- duizend negenhonderd zesenzeventig / tienduizendsten (1.976/10.000sten) in de bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen;

c) het privaatief en exclusief genotsrecht van:

- de tuin palend aan de beluikwoning, deels verhard, zoals aangeduid als "tuin woon 6" op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle;

- zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de beluikwoningen.

Gereserveerde perceelsidentificatie nummer: **0927A P0020**

2. Onderdelen van de privaatieve kavels

De hiervoor beschreven privatieve kavels zijn samengesteld door alle elementen die zijn bestemd voor het uitsluitend gebruik door een mede-eigenaar en in het bijzonder door de hierna opgesomde onderdelen die zich binnen dan wel buiten de betrokken kavel bevinden.

Binnen de kavel

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding van muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters omvattende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en de bekleding van de terrassen, met uitzondering van hetgeen inherent verbonden is aan de ruwbouw en aldus deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen;
- de deuren die uitgeven op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavel voor het deel ervan dat zich binnen die kavel bevindt.

Buiten de kavel

- de drukknopjes en naamplaatjes aan de parlofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van elk appartement of beluikwoning;
 - de brievenbussen aan de gevel voor de duplexappartementen UNIT 1 en UNIT 2;
 - het exclusief genot van de brievenbussen gelegen aan de ingang van het beluik Amsterdamspoortje voor elk van de beluikwoningen, alsook het exclusief genot van de brievenbussen gelegen in de inkomhal van het appartementsgebouw voor de appartementen UNIT 3, 4, 5 en 6. Het behoort tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars om die brievenbussen te laten herstellen of te vervangen. De kosten van de herstelling of vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste;
- Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

1. Algemeen gemeenschappelijke delen

De hierna opgesomde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw en zijn ook bestemd voor gebruik door alle mede-eigenaars (onverminderd de exclusieve genotsrechten van de terrassen en de tuinen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven en hierna nader gespecificeerd).

De kosten van deze gemeenschappelijke delen worden gedragen door de eigenaars van de privatieven ten belope van hun respectieve aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouw.

In het algemeen

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten);
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne

met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;

- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de lokalen bestemd voor de water- en elektriciteitsmeters;
- in het algemeen alle delen van het gebouwencomplex bestemd tot het gebruik van alle kavels in het gebouw.

Meer concrete opsomming, zonder limitatief te zijn

- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- de warmtepomp;
- de private doorgang "Amsterdamspoortje" van aan de Overleiestraat naar de beluiken;
- de tuin - onder voorbehoud van de delen van de tuin waarop een exclusief recht van gebruik en genot is toegekend aan bepaalde privatieven;
- het overdekt terras achteraan het domein;
- de zonnepanelen dienstig voor de gemeenschappelijke warmtepomp, met daarbij horend alle toebehoren, waaronder de omvormers, het montagesysteem en de leidingen – de exacte ligging van deze gemeenschappelijke zonnepanelen zal bepaald worden bij de installatie ervan en zal aangeduid worden op een uitvoeringsplan dat ter inzage bewaard zal worden bij de syndicus;
- het pomphuis, inclusief de ruimte met de elektrische tellers, watertellers en dergelijke;
- de fietsenstalling, inclusief het groendak met zijn bedekking;
- de ruimtes voor elektrische tellers, watertellers en dergelijke in het appartementsgebouw.

2. Bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw

De hierna opgesomde zaken behoren in onverdeelde toe aan de mede-eigenaars van het appartementsgebouw (appartementen en bergingen) en zijn bestemd voor gebruik enkel door die mede-eigenaars. De mede-eigenaars van de beluiken mogen in principe dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De kosten van deze bijzonder gemeenschappelijke delen worden gedragen door de eigenaars van de privatieven in het appartementsgebouw, ten belope van hun respectieve aandeel in de "bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw" zoals hierboven beschreven.

In het algemeen

- de grondvesten en steunmuren van het appartementsgebouw (zijnde de muren waarvan de fundering zich in de grond bevindt op een dusdanige manier dat het gebouw niet meer stabiel zou zijn als die muur vernield zou worden), het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de gevels van het appartementsgebouw, met hun bekleding en versiering, dakgoten en afvoerpijpen van het regenwater;
- het dak van het appartementsgebouw met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- alle keermuren van het appartementsgebouw;

- in het algemeen alle delen van het appartementsgebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels in het gebouw.

Meer concrete opsomming, zonder limitatief te zijn

- de inkomdeur langs de rechterzijde van het gebouw;
- de inkomdeur achteraan het gebouw, langs de fietsenstalling;
- de centrale inkomhal en de hal naar de bergingen nummers 1.1, 2.1, 2.2 en 2.3;
- de inkomhal achteraan met toegang tot de bergingen nummers 2, 3, 4 en 6;
- de trappen en traphal, met inbegrip van het trappenhuis, de trapleuning, de balustrades en de overlopen die de tussenliggende trapdelen verbinden, en de daaronder geplaatste technieken;
- de lift, omvattende zowel de cabine en de motor met inbegrip van al zijn toebehoren, de liftkoker en de lokalen als de installatie die zich eventueel onder of op het dak bevindt.

3. Bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen

De hierna opgesomde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars van de beluikwoningen en zijn ook bestemd voor gebruik enkel door die mede-eigenaars. De mede-eigenaars van de appartementen mogen in principe dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De kosten van deze bijzonder gemeenschappelijke delen worden gedragen door de eigenaars van de beluikwoningen, ten belope van hun respectieve aandeel in de "bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen" zoals hierboven beschreven.

In het algemeen

- de grondvesten en steunmuren van de beluikwoningen (zijnde de muren waarvan de fundering zich in de grond bevindt op een dusdanige manier dat het gebouw niet meer stabiel zou zijn als die muur vernield zou worden), het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de gevels van de beluikwoningen, met hun bekleding en versiering, dakgoten en afvoerpijpen van het regenwater;
- de daken van alle beluikwoningen;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- alle keermuren;
- in het algemeen alle delen van de beluikwoningen bestemd tot het gebruik van alle beluikwoningen.

Meer concrete opsomming, zonder limitatief te zijn

- de daken, inclusief de groendaken met hun bedekking;
- de zonnepanelen dienstig voor privaat gebruik door de beluikwoningen 2, 3, 4, 5 en 6, met daarbij horend alle toebehoren, waaronder de omvormers, het montagesysteem en de leidingen – de exacte ligging van deze "privatieve" zonnepanelen zal bepaald worden bij de installatie ervan en zal aangeduid worden op een uitvoeringsplan dat ter inzage bewaard zal worden bij de syndicus.

4. Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

De hierna opgesomde zaken behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen, doch zijn bezwaard met een gratis en exclusief genotsrecht in voordeel van de bepaalde privatieve kavels:

- de borstweringen en balustrades van de terrassen, voor zover deze deel uitmaken van de ruwbouw, voor de privatieven waaraan zij verbonden zijn;

- de brievenbussen, enerzijds deze aan de ingang van het beluik Amsterdamspoortje, en anderzijds deze in de inkomhal van het appartementsgebouw, voor de privatieven waaraan zij verbonden zijn;

5. Bijzondere beschrijving van enkele privatieve en gemeenschappelijke zaken

1/ Terrassen

De terrassen zijn gevelelementen en behoren dus tot de gemeenschappelijke delen.

Evenwel is het genot ervan privaat bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen behoort ook tot die respectieve privatieve delen.

De kosten van onderhoud van de bekleding en de bevloering, evenals de eventuele vernieuwing hiervan, zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Indien de kosten voor de vernieuwing van de bekledingen evenwel noodzakelijk zijn ingevolge werken aan de gemeenschappelijke elementen, zijn die kosten als gemeenschappelijke kosten te dragen door elke mede-eigenaar in het appartementsgebouw, in verhouding tot zijn aandeel in de "bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw".

Indien een mede-eigenaar nalatig is om de vereiste herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren, die krachtens de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen, en met name bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege die herstelling en/of vernieuwing uit te voeren op kosten van de nalatige eigenaar.

In ieder geval zal de vernieuwing moeten worden uitgevoerd met materialen die minstens van gelijkaardige kwaliteit zijn als de oude bekleding, naar keuze van de betrokken mede-eigenaar en mits goedkeuring van de syndicus, waarbij de harmonie van het gebouw gerespecteerd wordt.

De kosten met betrekking tot de ruwbouw, de borstwering en de balustrades van de terrassen, waaronder onder meer herstellingskosten aan de waterdichtheid, zijn als bijzonder gemeenschappelijke kosten te dragen door elke mede-eigenaar van een privaat in het appartementsgebouw, in verhouding tot zijn aandeel in de "bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw".

De bewoners van de genoemde privatieve eenheden dienen toegang te verlenen tot de terrassen om de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

2/ Tuinen

De tuinen die deel uitmaken van het gebouwencomplex zijn gemeenschappelijk.

De gemeenschappelijke tuin wordt onderhouden door de tuinman, aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, op de tijdstippen beslist en overeengekomen door de mede-eigenaars.

Aan de eigenaars van de privatieve beluikwoningen en van de appartementen op het gelijkvloers wordt, bij wijze van erfdienstbaarheid, het uitsluitend en eeuwigdurend gebruik toegekend van de specifieke delen van de onbebouwde gemeenschappelijke grond waarop tuinen zijn aangelegd, zoals die telkens palen aan de respectieve privatieve kavels en zoals weergegeven op het opmetingsplan van landmeetkantoor Buyle van 24 juni 2021.

De kosten van onderhoud van die respectieve tuinen zijn ten laste van de eigenaars van de privatieve kavel waaraan het exclusief gebruik en genot is

toegekend.

Indien een mede-eigenaar nalatig is om in het degelijk onderhoud van zijn tuin te voorzien, en met name bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege het vereiste onderhoud uit te voeren op kosten van de nalatige eigenaar. De bewoners van de genoemde privatieve eenheden dienen desgevallend toegang te geven tot de tuin om de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de tuinen, terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Het exclusief gebruik en genot vormt een privaat element dat onlosmakelijk verbonden is met de privatieve kavel die erover beschikt. Dat gebruiksrecht zal evenwel gewijzigd kunnen worden met een meerderheid van vier/vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op voorwaarde dat deze wijziging gewettigd wordt door het gerechtvaardigd belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding die evenredig is met de schade die dit zou kunnen berokkenen aan de eigenaar van de betrokken privatieve kavel. Ondanks zijn bestemming behoudt dit gedeelte van de bodem zijn statuut van gemeenschappelijk deel.

3/ Groendak

De daken van enerzijds de fietsenstalling en anderzijds van de uitbouw op het gelijkvloers van de beluikwoningen 2, 3, 4, 5 en 6 zullen uitgevoerd worden als groendak. Dit betekent dat er aangepaste vegetatie op zal worden aangebracht.

De daken zijn niet toegankelijk voor de eigenaars van privatieven, maar enkel voor gespecialiseerde en door de syndicus aangestelde onderhoudswerklui.

De kosten van onderhoud en gebeurlijke heraanleg van het groendak op de fietsenstalling is als gemeenschappelijke kost te dragen door elke mede-eigenaar, in verhouding tot zijn aandeel in de "algemeen gemeenschappelijke delen".

De kosten van onderhoud en gebeurlijke heraanleg van de groendaken op de beluikwoningen zijn als bijzonder gemeenschappelijke kosten te dragen door elke mede-eigenaar van de beluikwoningen, in verhouding tot zijn aandeel in de "bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen". Hierop wordt enkel een uitzondering voorzien voor beluikwoning 1: aangezien op het dak van deze beluikwoning geen groendak wordt geïnstalleerd, dient dit privaat niet bij te dragen in deze kosten. De herstellingskosten aan de waterdichtheid van het groendak gelden ook als een bijzondere gemeenschappelijke last voor de beluikwoningen, tenzij de schade te wijten is aan het foutief gebruik ervan door een mede-eigenaar.

De bewoners van de betreffende beluikwoningen dienen toegang te geven tot deze groendaken over hun privaat voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing.

4/ Zonnepanelen

Op het gemeenschappelijk dak van de beluikwoningen wordt een draagstructuur voorzien voor het inrichten en installeren van zonnepanelen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds zonnepanelen bestemd voor gemeenschappelijk verbruik en anderzijds zonnepanelen bestemd voor privaat verbruik. De exacte ligging van elk van deze categorieën zal bepaald worden bij de installatie van de zonnepanelen en zal bijgehouden worden op een uitvoeringsplan dat ter inzage wordt gehouden door de syndicus.

a) Een deel van de zonnepanelen (met alle toebehoren, waaronder de omvormers, het montagesysteem en de leidingen) zullen behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen. De opgewekte stroom van deze panelen zal uitsluitend bestemd worden voor het verbruik van de gemeenschappelijke technieken.

De beslissingen over het onderhoud, de herstelling en eventuele vervanging van de zonnepanelen bestemd voor gemeenschappelijk verbruik genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars, met gewone meerderheid van stemmen. Alle kosten van onderhoud, herstelling en eventuele vervanging van die zonnepanelen zijn als algemeen gemeenschappelijke kosten te dragen door elke mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen.

b) Een ander deel van de zonnepanelen (met alle toebehoren, waaronder de omvormers, het montagesysteem en de leidingen) zal behoren tot de bijzonder gemeenschappelijke delen van de beluikwoningen. Deze zonnepanelen zullen in exclusief gebruik en genot worden toegewezen aan de beluikwoningen 2, 3, 4, 5 en 6. De opgewekte stroom van deze panelen zal dan ook uitsluitend bestemd worden voor het verbruik van de respectieve beluikwoningen 2, 3, 4, 5 en 6.

Na de oprichting van het complex en plaatsing en installatie van zonnepanelen, zal elke eigenaar van één van de genoemde particulieren zelf en op eigen kosten instaan voor het onderhoud en de herstelling van de zonnepanelen waarvan het exclusief gebruik en genot is verbonden aan zijn particuliere kavel. Enkel een beslissing over een eventuele vervanging zal als gemeenschappelijke beslissing genomen worden door alle mede-eigenaars van de beluikwoningen.

c) Er wordt tot slot uitdrukkelijk bedongen dat de eenvoudige risico's tegen schade met betrekking tot alle zonnepanelen (bv. ingevolge brand, blikseminslag,...) eveneens door de collectieve verzekeringsovereenkomst waarvan sprake in artikel 25 van het reglement van mede-eigendom hierna zullen zijn verzekerd.

5/ Fietsenberging en fietsstaanplaatsen

Elk privaat appartement en beluikwoning heeft het recht om fietsen te plaatsen in de gemeenschappelijke fietsenberging. Op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars zullen de fietsstaanplaatsen in gebruik en genot worden toegewezen aan de verschillende particuliere kavels. Aan de fietsshaken zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een privaat staat in voor het onderhoud van de fietsstaanplaats die aan hem is toegewezen. De syndicus waakt over het goede onderhoud en de orde van de fietsenberging en kan hieromtrent een afzonderlijk reglement opstellen.

HOOFDSTUK 3. BEPALING VAN DE AANDELEN VAN DE PRIVATIEVE KAVELS IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Overeenkomstig artikel 3.85 §1 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en zijn ligging. Dit geldt zowel voor de algemeen gemeenschappelijke delen als voor de verschillende categorieën bijzonder gemeenschappelijke delen zoals hierboven beschreven. Deze verdeling is gebeurd op grond van het met redenen omkleed verslag opgesteld door de heer Maxim Buyle, landmeter-expert voor landmeetbureau Buyle te Vichte op 1 december 2021, dat aan huidige akte gehecht blijft.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 3.88 §3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen en de twee respectieve categorieën bijzonder gemeenschappelijke delen worden toebedeeld als volgt:

Privatief	Aandeel algemeen gemeenschappelijke delen	Aandeel bijzonder gemeenschappelijke delen appartementsgebouw	Aandeel bijzonder gemeenschappelijke delen beluikwoningen
UNIT 1	1.272	2.123	0
UNIT 2	1.329	2.217	0
UNIT 3	764	1.276	0
UNIT 4	892	1.488	0
UNIT 5	802	1.339	0
UNIT 6	805	1.344	0
BERG 1.1	18	30	0
BERG 2.1	14	23	0
BERG 2.2	14	23	0
BERG 2.3	18	30	0
BERG 2	20	34	0
BERG 3	15	25	0
BERG 4	15	25	0
BERG 6	14	23	0
WOON 1	748	0	1.864
WOON 2	598	0	1.493
WOON 3	538	0	1.343
WOON 4	532	0	1.327

WOON 5	800	0	1.997
WOON 6	792	0	1.976
TOTAAL	10.000	10.000	10.000

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. Definitie en draagwijdte

Voor het hiervoor beschreven onroerend goed wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld, waarin volgende zaken worden geregeld:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen;
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten;
- de bepalingen betreffende de verzekeringen;
- de bepalingen betreffende rechtstvorderingen door de vereniging van mede-eigenaars, door een mede-eigenaar of door een bewoner.

De voorschriften die voortvloeien uit huidig reglement van mede-eigendom gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten met betrekking tot het hiervoor beschreven gebouw in mede-eigendom, zowel tegenwoordige als toekomstige. Deze voorschriften zijn in principe onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars, mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden.

Deze voorschriften zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van onderhavige statuten op het kantoor rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Deze voorschriften kunnen eveneens worden tegengeworpen door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

Artikel 2. De vereniging van mede-eigenaars

Het op te richten appartementsgebouw zal de naam "**Residentie Amsterdamspoortje**" dragen.

De vereniging van mede-eigenaars zal de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van Residentie Amsterdamspoortje**" dragen. Zij zal haar zetel hebben in het gebouw, met als adres 8500 Kortrijk, Amsterdamspoortje 1.

De nadere regels omtrent de werking, samenstelling, duur, ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars wordt geregeld in het reglement van interne orde.

HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Afdeling 1. Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 3. Algemene interpretatieregel

De eigenaars hebben het vrij gebruik en genot van hun respectieve kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom, door het reglement van interne orde of door de wet.

Artikel 4. Uitzicht van privatieve kavels

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

De algemene vergadering beslist over het uitzicht van het gebouwencomplex en in het bijzonder over de schilderwerken, oprisingswerken of het uitvoeren van een opknapbeurt aan de gevel van zowel het appartementsgebouw als de beluikwoningen, zelfs als bepaalde onderdelen privaat zijn. Zij bepaalt eveneens de kleur en beslist over alle buitenschilderwerken.

Het onderhoud en de vervanging van de vensters, ramen, ruiten en luiken vormt in principe een privatieve last voor elke privatieve kavel. Elke mede-eigenaar heeft dus het recht om de vensters, ramen, ruiten en luiken van zijn privatieve kavel te vernieuwen en op eigen kosten tussentijds te herschilderen, op voorwaarde dat de kleur en het materiaal overeenstemt met de kleur en het materiaal gekozen door de algemene vergadering.

Om de harmonie van het gebouw te vrijwaren, staat de mede-eigendom evenwel in voor het periodiek herschilderen van de vensters en ramen, waarbij de kosten ten laste komen van de mede-eigendom. Dergelijke schilderwerken zullen echter niet worden uitgevoerd aan vensters of ramen van een privatieve kavel die op kosten van de betrokken mede-eigenaar werden geschilderd binnen de twee jaar voorafgaand aan die beslissing van de algemene vergadering, of indien de ramen vervangen werden door ramen in een materiaal dat niet geschilderd moet worden. In die gevallen zal de betrokken mede-eigenaar niet moeten delen in die kosten.

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van de gebouwen kunnen schaden. Er wordt dus geen linnen gehangen aan de terrassen van het appartementsgebouw en er worden daar geen antennes, ontvangers of panelen voor opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Buitenreclame is slechts toegelaten mits toestemming van de algemene vergadering, die beslist met een gewone meerderheid en mits het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften.

Er moet eenvormigheid worden gerespecteerd voor volgende zaken, hetgeen wordt bewaakt door de syndicus:

- voor zonneblinden en zonneschermen: het is de mede-eigenaars toegelaten zonnewering te plaatsen op eigen kosten en verantwoordelijkheid, maar volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus;

- voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de deuren van de bergingen.

Artikel 5. Werken aan privatieve kavels

a/ Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar de syndicus hierover vooraf inlichten, met voorlegging van de plannen van de

voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw of van een ander door hem aan te duiden architect. Indien dit advies negatief is, brengt hij de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet worden medegedeeld aan de mede-eigenaar binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus. Indien het advies negatief is, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen. Indien er geen advies wordt meegedeeld binnen de termijn van twee weken, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's overgaan tot uitvoering van de werken.

De onkosten en het honorarium van de architect zijn ten laste van de verzoekende mede-eigenaar.

b/ Indien er werken moeten worden uitgevoerd aan een privaatieve kavel en de eigenaar van die kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke en laat hij zelf overgaan tot de hoogdringende werken, op kosten van de betrokken mede-eigenaar.

c/ Gelet op de verwarming verbonden aan een centrale warmtepomp, is het de eigenaars verboden om de radiatoren in zijn privaatieve kavel te verwijderen of te vervangen door radiatoren van een verschillend formaat, tenzij mits voorafgaande toelating door de algemene vergadering, die daarover beslist met een twee derde meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 6. Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de mede-eigenaars verboden hun privaatieve kavel te verdelen in meerdere privaatieve kavels of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, tenzij mits toelating van de algemene vergadering, die hierover beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Desgevallend beslist de algemene vergadering ook over de omdeling van de aandelen in de algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen.

Het is de mede-eigenaar van twee privaatieve kavels, die op hetzelfde niveau gelegen zijn en aan elkaar palen, ofwel waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privaatieve kavel samen te voegen, tenzij mits toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Desgevallend beslist de algemene vergadering ook over de omdeling van de aandelen in de algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen.

Na de twee privaatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

De uitvoering van de verbouwingswerken geschiedt op kosten en verantwoordelijkheid van de betrokken mede-eigenaar. Dezelfde procedure als hiervoor omschreven onder artikel 5a/ moet worden toegepast.

Artikel 7. Voorschriften over het gebruik

De privaatieve kavels zijn in principe bestemd voor privé-bewoning. Voor

zover het niet strijdig is met enige wetsbepaling, is het uitoefenen van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector toegelaten, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de betrokken eigenaar. De syndicus moet hiervan op de hoogte worden gebracht bij aangetekend schrijven en per e-mail minstens vijftien dagen voor de aanvang van de beroepsactiviteit.

De eigenaar van elke privatieve kavel is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met hun oppervlakte en inrichting.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen storingen veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren (van kleine gestalte) worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Indien één van die dieren oorzaak zou zijn van onrust in het appartementsgebouw, hetzij door lawaai, geur of op enige andere wijze, kan de algemene vergadering van mede-eigenaars, mits een gewone meerderheid van stemmen, beslissen om de toelating van het betrokken dier in te trekken.

De eigenaars en bewoners moeten geschikte huishoudtoestellen gebruiken. Er mag in de privatieve delen geen enkele motor geïnstalleerd worden, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudtoestellen aandrijven.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde lokalen. Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht.

Artikel 8. Rechten en plichten van de bewoners

a/ In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief volle eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

b/ De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn tegenwerpeijk aan derden, en dus ook aan elke bewoner van het gebouw, door de overschrijving van huidige statuten van het gebouw op het bevoegde kantoor

rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Bij de toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij gehouden is tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Er zal hem ook worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering aan hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van inwendige orde en het huishoudelijk reglement.

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

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

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

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

Artikel 9. Toezicht door de syndicus

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

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, bijvoorbeeld door een sleutel van hun privatieve kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het gebouw gelegen is en van wie de naam en het adres gekend is door de syndicus. Deze toegang zal door de syndicus enkel gebruikt worden in noodgevallen, bijvoorbeeld in geval van wateroverlast of abnormale gasgeur.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze hieromtrent zelf nalatig zijn ten nadele van andere eigenaars. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling 2. Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 10. Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de algemeen gemeenschappelijke delen overeenkomstig hun bestemming en voor zover dit met het recht van de andere eigenaars verenigbaar

is. Van de bijzonder gemeenschappelijke delen behoort het recht op gebruik en genot enkel toe aan de eigenaars van de privatieve kavels waaraan een aandeel in de betreffende bijzonder gemeenschappelijke delen is verbonden.

De mede-eigenaars en andere bewoners van de gebouwen moeten de gebouwen steeds bewonen als een voorzichtig en redelijk persoon.

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

Artikel 11. Verbodsbepalingen

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden voorzien, gelden volgende verbodsbepalingen met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke delen:

- de eigenaars en bewoners mogen in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen;

- het lokaal dienstig als fietsenberging mag enkel gebruikt worden voor het plaatsen van fietsen, steps en dergelijke; in geen geval mag hier huisvuil verzameld worden;

- de eigenaars en bewoners moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun kavel gehoord kan worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's ochtends.

- behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) of voor het onderhoud of herstelling van de zonnepanelen, is het verboden de daken te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen;

- antennes, ontvangers of panelen voor opvangen of omzetten van zonne- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's mogen niet op de daken of aan de gevel worden geplaatst, tenzij ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

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

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken

Herstellingen en werken aan de (algemeen of bijzondere) gemeenschappelijke delen worden gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de (algemene of bijzondere) gemeenschappelijke delen, behoudens andersluidende bepaling in huidige statuten.

De syndicus staat in voor de reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen voor zover deze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Hij laat dergelijke werken uitvoeren op de tijdstippen en op de wijze die hij goedvindt, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. Hetzelfde geldt voor de reiniging, het onderhoud en de herstelling van de privatieve elementen die zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw.

Voor werken die niet beschouwd kunnen worden als daden van bewaring of voorlopig beheer, wordt de beslissing genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 12bis. Postinterventiedossier.

Indien werken worden uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een

postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en een gedeelte dat betrekking heeft op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaat deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaat deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren, voor zover die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaat deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privatieve delen niet in het gedrang te brengen. Daarbij gaat het in het bijzonder over de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van de bouwwerken wordt dan ook beperkt tot de gedeelten van het dossier die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar alsook de syndicus kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. Deze beslissing zal aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd. De beslissing hierover dient genomen te worden met twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

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

Artikel 14. Verplichtingen van de mede-eigenaars

Elke mede-eigenaar moet toegang verlenen via hun privatieve kavel voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars moeten de ongemakken dragen die voortvloeien uit de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen, voor zover hiertoe beslist werd volgens de hierboven omschreven regels, ongeacht de duur ervan en zonder recht op schadevergoeding.

De mede-eigenaars moeten eveneens gedurende de ganse duur van de werken, de ongemakken dragen van een tijdelijke onderbreking van de

gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw, zonder recht op schadevergoeding.

Artikel 15. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de vereniging van mede-eigenaars, wordt door alle mede-eigenaars gedragen, inclusief het slachtoffer, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in artikel 13, is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3. Gemeenschappelijke lasten

Artikel 16. Algemeen gemeenschappelijke lasten

De algemene gemeenschappelijke lasten zijn voor rekening van alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen.

Volgende kosten worden beschouwd als algemeen gemeenschappelijke lasten:

- de kosten van onderhoud en herstelling van de algemeen gemeenschappelijke delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;
- de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor water, gas en elektriciteit, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de algemeen gemeenschappelijke delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw;
- de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling;
- de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;
- de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;
- het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, van de wegen alsook van alle inrichtingen en van de toegangen tot de omgeving;
- de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of procedurekosten, de kosten van een rechtsgeding aangespannen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- desgevallend, de kosten van heropbouw van de vernielde gebouwen;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Elke mede-eigenaar draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen, zoals hierboven omschreven in de basisakte.

Artikel 17. Bijzondere gemeenschappelijke lasten

De bijzondere gemeenschappelijke lasten zijn deze verbonden aan de bijzondere gemeenschappelijke delen zoals hierboven beschreven.

Deze lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars die het genot en gebruik van de desbetreffende gemeenschappelijke delen hebben, volgens

hun aandeel in die bijzonder gemeenschappelijke delen zoals hierboven omschreven in de basisakte.

Voor beslissingen over deze bijzonder gemeenschappelijke lasten nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming, op voorwaarde dat de beslissingen geen afbreuk doen aan het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom. Elke mede-eigenaar neemt deel aan de stemming met een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen worden voorbereid door een bijzondere algemene vergadering, waarvan sprake in het reglement van interne orde.

Binnen de "bijzondere gemeenschappelijke lasten appartementsgebouw" gelden bovendien nog volgende **bijzondere verdeelsleutels**:

- de kosten betreffende de **lift** met installaties en schacht, van de traphallen en trappen die zich bevinden in het appartementsgebouw, zullen enkel worden gedragen door de mede-eigenaars van UNIT 3, UNIT 4, UNIT 5 en UNIT 6. Die lasten zullen tussen die mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in het totaal van de aandelen in de "bijzondere gemeenschappelijke delen appartementsgebouw".

- de kosten betreffende het onderhoud van de centrale **inkomhal** van het appartementsgebouw en van de hal naar de bergingen nummers 1.1, 2.1, 2.2 en 2.3 zullen enkel worden gedragen door de mede-eigenaars van die genoemde bergingen. Die lasten zullen tussen die mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in het totaal van de aandelen in de "bijzondere gemeenschappelijke delen appartementsgebouw";

- de kosten betreffende het onderhoud van de **inkomhal** achteraan met toegang tot de bergingen nummers 2, 3, 4 en 6 zullen enkel worden gedragen door de mede-eigenaars van die genoemde bergingen. Die lasten zullen tussen die mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in het totaal van de aandelen in de "bijzondere gemeenschappelijke delen appartementsgebouw".

Binnen de "bijzondere gemeenschappelijke lasten beluikwoningen" geldt bovendien nog volgende bijzondere verdeelsleutel:

- de kosten van onderhoud en gebeurlijke heraanleg van de **groendaken** op de beluikwoningen zullen enkel worden gedragen door de mede-eigenaars van de beluiken WOON 2, WOON 3, WOON 4, WOON 5 en WOON 6. Die lasten zullen tussen die mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in het totaal van de aandelen in de "bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen".

Artikel 18. Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering kan de verdeling van de gemeenschappelijke lasten wijzigen mits een beslissing genomen met vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Elke mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt. Hij kan tevens vragen om de berekening van de verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die voortvloeien uit de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis, zal de syndicus een nieuwe afrekening moeten opmaken binnen de maand die daarop volgt, zonder dat deze afrekening verder dan vijf jaar in de

tijd kan teruggaan. Binnen de twee maand volgend op die beslissing roept de syndicus een algemene vergadering bijeen, die moet beslissen over de goedkeuring van de aangepaste jaarafrekening met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars

Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden. Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake *pro rata temporis* ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

Artikel 19. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Elke eigenaar van een privatieve kavel zal een provisie betalen ter dekking van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars. Deze provisies worden onder de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De som van die provisies wordt "*werkkapitaal*" genoemd.

Het bedrag van de provisies en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald op de algemene vergadering.

De syndicus zorgt voor het opvragen van de provisies aan elke eigenaar van een privatieve kavel en beheert deze om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten zoals vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks maakt de syndicus een afrekening op van de ontvangen provisies en de gedane uitgaven. Deze afrekening wordt door de syndicus ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van mede-eigenaars. Op basis daarvan wordt desgevallend het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

Reservekapitaal

Er kan beslist worden dat elke eigenaar van een privatieve kavel een bijkomende provisie betaalt ter dekking van uitzonderlijke, niet-periodieke uitgaven of voor de uitvoering van belangrijke werken, zoals onder meer de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van de lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisies worden onder de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De som van die bijzondere inbrengen van gelden wordt "*reservekapitaal*" genoemd.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt bepaald door de algemene vergadering, die daarover beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen

van de aanwezigheid of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus zorgt voor het opvragen van de provisie aan elke eigenaar van een privaat kavel, voor de inrichting, het beheer en de besteding ervan.

Alle bedragen van de vereniging van mede-eigenaars, waaronder het reservekapitaal en het werkkapitaal, moeten op afzonderlijke rekeningen worden geplaatst op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Daarbij moet minstens een afzonderlijke rekening worden geopend voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen.

De vereniging van mede-eigenaars is in principe verplicht om een reservekapitaal aan te leggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar, en dit uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De algemene vergadering kan evenwel met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Bijzonder reservekapitaal

Indien er bijzondere gemeenschappelijke lasten zijn die uitsluitend verschuldigd zijn door bepaalde mede-eigenaars, omwille van het feit dat enkel die mede-eigenaars gebruik maken van bepaalde gemeenschappelijke delen, kan er een "bijzonder reservekapitaal" gevormd worden, specifiek bestemd ter dekking van uitzonderlijke, niet-periodieke uitgaven of voor de uitvoering van belangrijke werken aan die bepaalde gemeenschappelijke delen. Over de oproep tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstrekte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

Artikel 20. Onverdeeldheid – Vruchtgebruik.

Indien het eigendomsrecht van een kavel is gesplitst in vruchtgebruik (of een ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten die aan deze kavel zijn verbonden, verschuldigd door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen. Geen van de deelgenoten kan enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten tegenwerpen aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt. De syndicus deelt bij een oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Artikel 21. Overdracht van een kavel.

a/ Voorafgaand aan de overdracht van een privaat kavel

In het vooruitzicht van de rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een privaat kavel onder de levenden, worden de hierna opgesomde inlichtingen en stukken meegedeeld aan de kandidaat-verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of zelfs van het aankoopbod of van de aankoopbelofte. Dit gebeurt ofwel door de optredende notaris, ofwel door diegene die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, ofwel door de uittredende mede-eigenaar zelf. De syndicus antwoordt op het eenvoudig verzoek om deze informatie te bezorgen binnen een termijn van vijftien dagen.

Het gaat om volgende inlichtingen en documenten:

1^o het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 3.86 §3, 2^o en 3^o lid Burgerlijk Wetboek;

2^o het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar

verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf vereiste informatie;

3^o de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4^o in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5^o de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6^o een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet of slechts gedeeltelijk antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, wordt dit verzuim meegedeeld aan de partijen, ofwel door de notaris, ofwel door diegene die beroepshalve optreedt als tussenpersoon ofwel door de uittredende mede-eigenaar zelf.

b/ Voorafgaand aan de notariële akte van de overdracht of aanwijzing eigendomsrecht

Voorafgaand aan het opstellen van een akte van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een privaatieve kavel onder de levenden, of in geval van eigendomsoverdracht van een kavel wegens overlijden, moet de instrumenterende notaris de syndicus aanschrijven, bij aangetekende brief, om hem de hierna opgesomde inlichtingen en documenten mee te delen, samen met in voorkomend geval een geactualiseerde versie van de inlichtingen hiervoor opgesomd onder punt a/.

Het gaat om volgende inlichtingen en documenten:

1^o het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2^o een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3^o een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4^o een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Indien de nieuwe mede-eigenaar de hiervoor onder punt a/ genoemde inlichtingen en documenten nog niet had ontvangen, verzoekt de notaris de syndicus, bij aangetekende brief, om hem ook deze te bezorgen.

Na ontvangst deelt de notaris deze inlichtingen en documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet of slechts gedeeltelijk antwoordt binnen dertig dagen

na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c/ Verdeling van de lasten in geval van overdracht van het eigendomsrecht

De nieuwe mede-eigenaar draagt het bedrag van de schulden hiervoor vermeld onder punt b/, nummers 1°, 2°, 3° en 4°. Hij draagt ook de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakte van de gemeenschappelijke delen. Dit alles geldt onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld.

Evenwel is de nieuwe mede-eigenaar bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een privatieve kavel, ook verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng, indien de algemene vergadering van de mede-eigenaars hiertoe heeft besloten in de periode tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte én indien hij over een volmacht beschikte om aan die algemene vergadering deel te nemen.

De overdrager (zijnde uittredende mede-eigenaar) is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De afrekening hiervan wordt door de syndicus opgesteld. Desgevallend wordt het aandeel van de privatieve kavel in het werkkapitaal terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Het aandeel van de overdrager (zijnde uittredende mede-eigenaar) in het reservekapitaal blijft verbonden aan de privatieve kavel. Dit aandeel blijft aldus eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voortaan aangewend voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar. Dit aandeel kan door de uittredende mede-eigenaar niet worden teruggevorderd van de vereniging van mede-eigenaars.

De schuldvorderingen van de vereniging van mede-eigenaars die zijn ontstaan na de datum van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel ingevolge een procedure die reeds was ingesteld vóór deze datum, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

d/ Mededeling aan de syndicus

In geval van het verlijden van een akte van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een privatieve kavel onder de levenden, meldt de instrumenterende notaris volgende informatie aan de syndicus, binnen dertig dagen na het verlijden van de akte:

- de datum van het verlijden van de akte;
- de identificatie van de betrokken privatieve kavel;
- de identiteit en het huidige en nieuwe adres van de betrokken partijen;
- eventueel, de identiteit van de lasthebber die is aangesteld overeenkomstig artikel 3.87 §1, 2° lid Burgerlijk Wetboek.

e/ Kosten van het meedelen van de informatie

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie zoals hiervoor beschreven, worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

f/ Achterstallen op de lasten

Bij het verlijden van de notariële akte moet de instrumenterende notaris de

achterstallen op de gewone en buitengewone lasten van de overdrager (zijnde uittredende mede-eigenaar) afhouden. Daaronder vallen ook de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering en de kosten voor de mededeling van de informatie krachtens artikel 3.94 §1 tot §3 Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, de hypothecaire schuldeisers en de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of van overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris de syndicus hiervan op de hoogte, via een aangetekende brief binnen de drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte. Indien er geen kennisgeving wordt gedaan van een bewarend of een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de hiervoor genoemde aangetekende brief, kan de notaris het bedrag van de achterstallen rechtsgeldig uitbetalen aan de uittredende mede-eigenaar, onder voorbehoud van hetgeen vermeld onder punt g/ hierna.

g/ Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen, voor de bijdragen die verschuldigd zijn met betrekking tot die kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de instrumenterende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van lasten die verschuldigd zijn door de uittredende mede-eigenaar.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn, ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de instrumenterende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek daartoe. De aflevering van dit attest brengt met zich mee dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle achterstallen die de uittredende mede-eigenaar verschuldigd is aan de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 22. Invordering van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij

aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

De syndicus is er toe gehouden, in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, om alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Met name is de syndicus bevoegd om volgende handelingen te stellen:

- de in gebreke blijvende mede-eigenaar dagvaarden tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

- de huurgelden en meer algemeen alle schuldvorderingen die een mede-eigenaar kan laten gelden tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel, zelf innen of de inning ervan opdragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag.

Iedere mede-eigenaar stemt in met deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de schuldvorderingen aan de syndicus, door het ondertekenen van de akte van aankoop of verkrijging van zijn privaatieve kavel.

De syndicus heeft hierbij met name het recht op inning van de huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw die verschuldigd zijn door huurders of gebruikers, ten belope van alle bedragen die de mede-eigenaar zelf aan de vereniging van mede-eigenaars is verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 23. Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van de kelders, garages en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens volgende posten worden weergegeven:

- de ontvangsten en uitgaven;
- de kastoestand en de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening;
- het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in de artikel 3.86 §3 en 3.94 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek;
- de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

De algemene vergadering kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen, bij beslissing genomen met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus maakt elk jaar de jaarrekening op, afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld door de algemene

vergadering, die daarover beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze jaarrekening wordt door de syndicus voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering, die daarover haar goedkeuring verleent en kwijting geeft aan de syndicus. Indien de mede-eigenaars fouten opmerken in de rekeningen, melden zij dit onmiddellijk aan de syndicus.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

Afdeling 4. Verzekeringen – aansprakelijkheid voor schade aan het gebouw

Artikel 24. Algemeen

a/ Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus, die daartoe al het nodige zal doen.

De syndicus kan niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom, behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering.

b/ De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst. Desgevallend zal hij hiervoor een dringende algemene vergadering bijeenroepen.

c/ In geval van schade veroorzaakt aan een privatieve kavel, geeft de syndicus enkel zijn akkoord over de schadevergoeding die door de verzekeraar wordt voorgesteld, mits de handtekening van de betrokken eigenaars.

d/ De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privatieve als de gemeenschappelijke delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd in geval van kwade trouw of van een zware fout die daarmee gelijkgesteld kan worden. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

e/ De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot hun respectief aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door een derde.

f/ De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

g/ Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Artikel 25. Soorten verzekering

Volgende verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

- verzekering tegen brand en aanverwante risico's – waarover hierna meer;

- verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars; dit betreft een verzekering tot dekking van de aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid. "Zaken en gebouwen" in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw; "derden" in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

- verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus en van de financiële commissaris, indien zij niet-professionele mede-eigenaars zijn die hun mandaat kosteloos uitoefent;

- verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom;

- desgevallend, verzekering van het bezoldigd personeel van de vereniging van mede-eigenaars, verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk en verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden voor rekening van de mede-eigenaars, indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 26. Brandverzekering

a/ Er wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten ter dekking van de eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand en aanverwante schade, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond. Deze brandverzekering dekt minstens volgende risico's: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de omgeving, en de expertisekosten. In die polis zal uitdrukkelijk melding gemaakt worden van de zonnepanelen die zich op het dak bevinden.

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

b/ De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen. Het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens hetwelk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

c/ Wanneer het verzekeringscontract van de goederen een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door volgende personen:

- door de vereniging van mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

- door de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is;

- door de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

d/ Naast de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, genieten ook de personen die bij de mede-eigenaars inwonen, hun personeel bij de uitoefening van hun functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt, mee de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, als verzekeringsnemers.

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

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

Artikel 27. Premies en bijpremies

De premies van de collectieve verzekeringen van de mede-eigendom behoren tot de gemeenschappelijke lasten die door alle mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun respectief aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 28. Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het

huurcontract

De mede-eigenaars verbinden zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clause op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst, behalve in geval van schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de syndicus:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd, moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 29. Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

a/ De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privaatieve kavel.

b/ De syndicus heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd - zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren - behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privaatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar dit op zijn risico voor zijn rekening wenst te nemen.

c/ In geval van een schadegeval zowel aan de gemeenschappelijke delen als aan de privaatieve delen, zullen de schadevergoedingen die krachtens het verzekeringscontract worden toegekend door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal daartoe geopende rekening als er schade is aan de privaatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemeenschappelijke delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend worden door de eigenaar of eigenaars die door de schade zijn getroffen, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemeenschappelijke delen. Een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

d/ De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

e/ Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de respectieve aandelen van elke eigenaar in de gemeenschappelijke delen, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars

verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

f/ Indien de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 30. Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

a/ Onder "vernietiging van het gebouw" moet worden begrepen de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

Volgende schadegevallen zijn uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

b/ De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een schadegeval dat is gedekt door een verzekeringscontract of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd. Deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

c/ De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

d/ De vernietiging van het gebouw, zelfs volledig, heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

e/ De algemene vergadering beslist daarover als volgt:

- besluit met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- besluit met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

- besluit met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten

gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 3.88 §3 van het Burgerlijk Wetboek.

f/ Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Afdeling 5. Rechtsvorderingen

Artikel 31. Rechtsvorderingen door de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld

Artikel 32. Rechtsvorderingen door een mede-eigenaar

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de

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

Iedere mede-eigenaar kan volgende zaken aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten 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 wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt;

- de berekening van verdeling van de lasten wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, waarvan de lasten worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 33. Rechtsvorderingen door een bewoner

Iedereen die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter verzoeken om de vernietiging of wijziging van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering die is aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Artikel 34. Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer

mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

HOOFDSTUK 3. TEGENSTELBAARHEID – INFORMATIE

Artikel 35. Principes

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Het reglement van interne orde wordt neergelegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, binnen een maand na de opstelling ervan, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen ook worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, onder de volgende voorwaarden en voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93 §4 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de

syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87 §12 van het Burgerlijk Wetboek.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

HOOFDSTUK 4. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 36. Raad van mede-eigendom

Aangezien het gebouw minder dan twintig kavels bevat (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) is de oprichting van een raad van mede-eigendom niet verplicht.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan evenwel een raad van mede-eigendom oprichten, mits een beslissing genomen met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze raad van mede-eigendom zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars, die worden benoemd door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of een derde, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus, nadat zij hem op de hoogte hebben gebracht, of die stukken of documenten die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 37. Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

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

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

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

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

Hij kan te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen. In dat geval legt hij, na betaling van de tot op dat ogenblik geleverde prestaties, de in zijn bezit zijnde stukken neer bij de syndicus of bij de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

HOOFDSTUK 5. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 38. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

Artikel 39. Taal

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 40. Reglement van interne orde

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de eigenaar.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende vergadering.

SLOTBEPALINGEN.

Keuze van woonplaats

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

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

VOLMACHT TOT VERKOOP

1/ Mevrouw KINTS Helga Germaine Anny, geboren te Kortrijk op 13 februari 1973, wonende te 8510 Kortrijk (Bellegem), Bellegemstraat 53, *voorzitter van de gemeenteraad* van de stad Kortrijk, komt hier tussen en verklaart bij deze een bijzondere volmacht te geven aan elke medewerker van het notariskantoor Vancoppennolle & Sabbe, geassocieerde notarissen te Kortrijk, hierna met naam genoemd, aan wie zij de macht geeft om ieder afzonderlijk op te treden overeenkomstig artikel 281, tweede lid van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017:

- mevrouw Daem, Victoria,
- mevrouw Kaesteker, Barbara,
- mevrouw Theunis, Véronique,
- mevrouw Deverwerre, Justine,
- mevrouw Veys, Louise,

die allen woonstkeuze doen op het kantoor van notarissen Vancoppennolle & Sabbe te 8500 Kortrijk, Beverlaai 71;

Hierna genoemd "*de lasthebber*";

Deze volmacht betreft de macht om over te gaan tot ondertekening van volgende authentieke aktes:

- de notariële akte(s) houdende vaststelling van het lastenkohier van de openbare verkoop via Biddit.be voor alle hiervoor beschreven privatieven in het

gebouwencomplex Amsterdamspoortje, desgevallend samengevoegd in te verkopen loten (omvattende een privaat appartement of beluikwoning en een berging);

- de notariële akte(s) houdende toewijs van alle hiervoor beschreven privatieven in het gebouwencomplex Amsterdamspoortje, desgevallend samengevoegd in te verkopen loten, volgens de voorwaarden en modaliteiten beschreven in het hiervoor genoemde lastenkohier;

- de notariële akte(s) houdende kwijting van de ontvangen verkoopprijs in kader van voormelde verkopen.

2/ De heer DAELMAN Carlo, geboren te Kortrijk op 26 juli 1969, wonende te 8531 Harelbeke, Hulstedorp 7, *algemeen directeur* van de stad Kortrijk, komt hier tussen en verklaart bij deze een bijzondere volmacht te geven aan elke medewerker van het notariskantoor Vancoppennolle & Sabbe, geassocieerde notarissen te Kortrijk, hierna met naam genoemd, aan wie hij de macht geeft om ieder afzonderlijk op te treden overeenkomstig artikel 283, tweede lid van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017:

- mevrouw Daem, Victoria,
- mevrouw Kaesteker, Barbara,
- mevrouw Theunis, Véronique,
- mevrouw Deverwerre, Justine,
- mevrouw Veys, Louise,

die allen woonstkeuze doen op het kantoor van notarissen Vancoppennolle & Sabbe te 8500 Kortrijk, Beverlaai 71;

Hierna genoemd "*de lasthebber*";

Deze volmacht betreft de macht om over te gaan tot ondertekening van volgende authentieke aktes:

- de notariële akte(s) houdende vaststelling van het lastenkohier van de openbare verkoop via Biddit.be voor alle hiervoor beschreven privatieven in het gebouwencomplex Amsterdamspoortje, desgevallend samengevoegd in te verkopen loten (omvattende een privaat appartement of beluikwoning en een berging);

- de notariële akte(s) houdende toewijs van alle hiervoor beschreven privatieven in het gebouwencomplex Amsterdamspoortje, desgevallend samengevoegd in te verkopen loten, volgens de voorwaarden en modaliteiten beschreven in het hiervoor genoemde lastenkohier;

- de notariële akte(s) houdende kwijting van de ontvangen verkoopprijs in kader van voormelde verkopen.

1+2/ Voormelde volmachten omvatten de macht om volgende handelingen te stellen, met oog op het ondertekenen van de hiervoor genoemde notariële aktes:

- de hierboven beschreven goederen verkopen onder de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

- alle loten vormen, alle verklaringen doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen bedingen;

- het tijdstip van ingenottreding bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vaststellen, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden ontvangen, ervan kwijting en ontlasting geven met of zonder indeplaatsstelling;

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of

gedeeltelijk uitdrukkelijk ontslaan van om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen;

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

- hiertoe alle rechtshandelingen sluiten, alle akten en stukken tekenen, woonplaats kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen om welke reden ook, ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

IDENTITEIT.

1. De notaris bevestigt de identiteit van de ondertekenaars van de akte op zicht van de identiteitskaart en het rijksregister.

2. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de door artikel 139, paragraaf 1 hypotheekwet vereiste stukken.

De comparant bevestigt de juistheid van deze gegevens.

INFORMATIEVERPLICHTING

De comparant erkent dat hij door de notaris gewezen werden op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Recht op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (100,00 EUR).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Kortrijk, op hogervermelde datum en plaats.

Na integrale toelichting en gedeeltelijke voorlezing als voormeld, werd deze akte en haar bijlagen ondertekend door de comparant en mij, notaris.

Volgen de handtekeningen.

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

de secretaris

de burgemeester

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

OMV_2020126580
2020/00851
herontwikkeling site Overleiestraat -
Amsterdamspoortje
Amsterdamspoortje 4, Amsterdamspoortje 5,
Amsterdamspoortje 6, Amsterdamspoortje 7,
Brugsestraat 16, Overleiestraat 60,
Overleiestraat 62 te 8500 Kortrijk
Afdeling 34352, sectie F, perceel 634H, 637K,
638B, 639A2, 639B2, 639C2, 639D2, 651P, 653R

Ligging

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Monument Real Estate NV, Oostrozebekestraat 54 te 8770 Ingelmunster, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

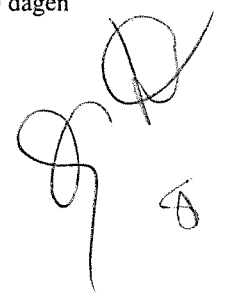
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 17/05/2021 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot herontwikkeling site overleiestraat - amsterdamspoortje.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of na voorafgaandelijke afspraak op de dienst Bouwen, Milieu en Wonen van de stad Kortrijk tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

*Eerste
blad.*


U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Kortrijk.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2020126580;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie “beroep omgevingsvergunning OMV_2020126580” en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2020126580
Dossiernummer: 2020/00851

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door wonende te Monument Real Estate Nv 54 te 8770 Ingelmunster, werd ingediend op 05/10/2020

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 07/12/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Amsterdamspoortje 4, Amsterdamspoortje 5, Amsterdamspoortje 6, Amsterdamspoortje 7, Brugsestraat 16, Overleiestraat 60, Overleiestraat 62 te 8500 Kortrijk, kadastraal bekend: Afdeling 34352, sectie F, perceel 634H, 637K, 638B, 639A2, 639B2, 639C2, 639D2, 651P, 653R

Het betreft een aanvraag tot herontwikkeling site overleiestraat - amsterdamspoortje.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Koninklijk besluit van 4 november 1977 houdende vaststelling van het Gewestplan Kortrijk, goedgekeurd op: 04/11/1977, bestemming: woongebieden
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, goedgekeurd op: 20/01/2006
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium, goedgekeurd op: 25/06/2015

Overeenstemming met deze plannen.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordeningen

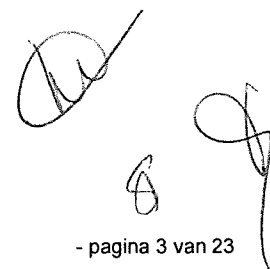
- algemene stedenbouwkundige verordening - 20/09/2012
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid - 10/06/2011
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorziening gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater - 10/09/2010
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten - 23/07/2008
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven - 08/07/2005
- Gabarietenplan Kortrijk - 01/01/2000
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer - 29/04/1997
- vellen hoogstammige bomen, wijziging - 27/02/1978
- vellen hoogstammige bomen - 19/07/1974

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

Tweede blad



• Woningtypetoets

In zitting van 07.07.2010 keurde het College van Burgemeester en Schepenen de woningtypetoets goed als instrument van motivatie voor de behandeling van aanvragen voor residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen. In zitting van 13.09.2010 werd de woningtypetoets ook door de gemeenteraad goedgekeurd.

• Beeldkwaliteitsplan

Met het beeldkwaliteitsplan (BKP) zet Kortrijk in op de kwaliteit van de architectuur in de stad met respect voor erfgoed en met ruimte voor hedendaagse architectuur. Dit bindend beleidskader wordt door de stad gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van een project. In zitting van 10.09.2018 werden de principes van het beeldkwaliteitsplan door de Gemeenteraad goedgekeurd.

Het beeldkwaliteitsplan geldt voor 21 zones die de identiteit van Kortrijk het meest bepalen. Voorliggende aanvraag is gelegen in de binnenstad mn. zone A historische stadskern.

• Toekomstplan Overleie

De bouwplaats is gelegen binnen de contouren van het Wijkontwikkelingsplan Overleie, goedgekeurd in de GR van 04.07.2011. Er worden voor het deel Amsterdamspoortje geen specifieke voorschriften voorzien.

• Erfgoed

Overleiestraat nr. 64. Diephuis met trapgevel, verbouwd in 1923 in neostijl; heden jaarstenen op gevel 1641-1923, volgens oude foto's ankers van 1621. Links overwelfde toegang tot het Amsterdamspoortje. Dit pand is gekend als Herberg Oud Amsterdam. Het historisch pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.

Amsterdamspoortje nr. 1-7. Beluik aan de noordoostkant van de Overleiestraat, toegankelijk via doorgang links van Overleiestraat nr. 64. In 1860 toelating voor bouw van vijf huizen, in 1866 negen gebouwde huizen, in 1931 nog zeven. Twee tegenover elkaar liggende rijen enkelhuizen van twee bouwlagen en twee traveeën, onder pannen zadeldaken. Verankerde bakstenen lijstgevels. Rechthoekige of licht getoogde muuropeningen, soms blind. Ten oosten fabrieksgebouwen. Het belui is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Kerk Sint-Elloi. Georiënteerde neogotische driebeukige kerk met transept, polygonaal koor en vierkante noordweststoren waarnaast rond traptorentje. Rode baksteenbouw verfraaid met natuursteen. Is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De kerk maakt geen deel uit van het project maar paalt er onmiddellijk aan.

2. Historiek

- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 19961086/K, ombouwen van een automatenhal tot kantoor - Vergund - 29/02/1996
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 19951298/K, inrichten van een winkel en een automatenhal in een bestaand winkelpand - Vergund - 29/06/1995
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 19951195/K, verbouwen van de winkel - Onbeslist - 01/03/2005
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 19821299, plaatsen terras - Vergund - 17/06/1982
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 19791469, vervangen raam door garagepoort + afbreken bouwvallige muur en heropbouwen bestaande muur + verlagen steenput - Vergund - 27/09/1979

Aanvulling historiek

Erfgoedoverleg

Het project werd op 09.01.2020 voorgesteld tijdens het erfgoedoverleg.

Algemeen standpunt is positief. Een opwaardering voor Overleie waarbij het besloten karakter behouden blijft. Op bepaalde punten moet nog verder worden gestudeerd en dient het ontwerp te worden aangepast:

- *De gevelafwerking van het volume aan de straatzijde moet, in het kader van het beeldkwaliteitsplan, worden herbekeken zodat de percellering hierin meer tot uiting komt.*
- *Het definitieve voorstel voor de gevelafwerking van het achtergelegen gedeelte wordt afgewacht voor verdere feedback. Een contrast tussen renovatie en nieuwbouw is wenselijk, al hoeft dit niet per se uitgesproken te zijn.*

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft herontwikkeling site Overleiestraat - Amsterdamspoortje

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag:

De aanvraag betreft de herontwikkeling van een site binnen de wijk Overleie. De 3 panden gelegen langs de Overleiestraat worden gesloopt en vervangen door een nieuwbouw. Het nieuwe volume langs de straatzijde wordt ingevuld met 2 grondgebonden woningen (duplex) met eigen tuin, 3 tweeslaapkamerappartementen met terras en 1 éénslaapkamerappartement met terras.

De bestaande beluikwoningen die in het achterste deel van de site liggen worden verbouwd tot rechts 5 woningen en links 1 woning. Volledig achteraan links wordt een gemeenschappelijk terras voorzien dat overdekt wordt. Voor de constructie van het dak worden de spanten van het te slopen diephuis gerecupereerd.

De bouwplaats:

De bouwplaats bestaat uit een site met 3 panden langs de straatzijde en erachter beluikwoningen. Het pand Overleiestraat 64 is gekend als Herberg Oud Amsterdam en is opgenomen op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het betreft een bebouwing van 2 bouwlagen met trapgevel. De panden Overleiestraat 60 en 62 bestaan uit 3 bouwlagen en zijn afgewerkt met een vlak bepleisterde gevel. Deze panden zijn niet opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Rechts van deze bebouwing is er een poortgebouw.

De toegang tot het achterliggend beluik gebeurt via een overwelfde doorgang volledig links van de site. Het beluik bestaat uit 7 woningen en is opgenomen binnen het bijzonder beluikenplan binnen het stadsvernieuwingsproject Overleie. Het beluik dateert uit 1860 en is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Aansluitend aan de beluikwoningen is er achteraan de site een ruime bijbouw (loods) die op vandaag ingestort is.

De omgeving:

De bouwplaats situeert zich in het historische stadscentrum van Kortrijk. In de Overleiestraat zijn diverse panden gelegen die opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed. Palend aan de site situeert zich de Sint-Elooiskerk. Het betreft een historische omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door een menging aan functies, zoals wonen, horeca, kantoren, diensten en gemeenschapsvoorzieningen.

4. Procedure

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden van 23/03/2021 t.e.m. 21/04/2021.

5. Adviezen

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan kortrijk - projecten - beheer publieke ruimte.

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan kortrijk - omgevingsbeleid ruimtelijke planning en mobiliteit.

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan kortrijk - minder hinder.

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan hulpverleningszone fluvia - brandpreventie@hvzfluvia.be.

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan kortrijk - abeko.

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan stadsontwikkelingsbedrijf kortrijk - sok@kortrijk.be.

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan telenet - omgevingsloket telenet.

Op 07/12/2020 werd advies gevraagd aan proximus - proximus.

Op 17/03/2021 werd advies gevraagd aan kortrijk - omgevingsbeleid ruimtelijke planning en mobiliteit.

Op 17/03/2021 werd advies gevraagd aan hulpverleningszone fluvia - brandpreventie@hvzfluvia.be.

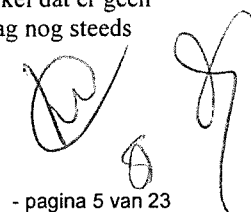
Op 17/03/2021 werd advies gevraagd aan kortrijk - abeko.

6. Project-MER

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectenrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen. Door de aanvrager werd een project-MER-screeningsnota opgesteld. Op basis van een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen, oordeelde de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen zal hebben voor het milieu. Bijgevolg dient geen milieueffectrapport opgemaakt te worden.

Uit de project mer-screening is gebleken dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen milieueffectrapport moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds

Deedde bleed



moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dit voor zover er geen legaliteitsbelemmering wordt vastgesteld.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Beoordeling van de stedenbouwkundige handelingen

Goede ruimtelijke ordening

Functie:

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van eengezinswoningen en gestapelde woningen. De woonfunctie blijft ongewijzigd en is passend binnen deze stedelijke omgeving.

De herontwikkeling van de site past binnen de visie van het stadsvernieuwingsproject Overleie. Het geheel past binnen het beluikenplan waarbij beluiken bewaard worden en via gerichte ingrepen hersteld.

De sloop van de panden langs de straatzijde en herbouw met stapelwoningen zorgt ervoor dat het wonen in deze omgeving versterkt wordt.

Gebruikskennmerken:

De aanvraag wordt afgetoetst aan de gebruikskennmerken opgenomen in de Algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk (artikel 20 t.e.m. 36). Het betreft voorschriften die de basiskwaliteit van woningen moet waarborgen:

De minimale netto-vloeroppervlakte van elke zelfstandige wooneenheid bedraagt conform de verordening minimum 38m², hierin zitten een leefruimte, keuken, slaapruijnte, sanitair en berging vervat. Deze ruimtes worden aaneengesloten voorzien.

Elke zelfstandige woning dient te beschikken over een bergruimte van minimaal 5% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning met een absoluut minimum van 3m².

De bergruimtes bij de wooneenheden van de voorbouw worden aangevuld met aparte gelijkvloerse bergingen. Hierdoor wordt voor elke wooneenheid een voldoende grote bergruimte voorzien. Bij de beluikwoningen wordt afgeweken van de grootte van de bergingen. Aangezien het deels bestaande volumes zijn, opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en elke woning over een eigen private tuinruimte beschikt, kan deze afwijking op de verordening aanvaard worden.

De vrije hoogte tussen vloer en het plafond dient in elke ruimte van de woning minstens 2,5m hoog te zijn. Voor de beluikwoningen wordt de bovenverdieping open gehouden tot in de nok waardoor voldaan wordt aan de verordening, enkel ter hoogte van de badkamers van de beluikwoningen bedraagt de hoogte 2,45m. Deze afwijking is zeer gering en het wooncomfort wordt hierdoor niet geschaad waardoor een afwijking mogelijk is.

Voor elke verblijfsruimte in elke woning voorziet het ontwerp voldoende lichtinval en luchttoevoer. Een verblijfsruimte moet rechtstreeks daglicht ontvangen via een raam. Deze raamopeningen dienen aan een aantal eisen te voldoen (lichtdoorlatende oppervlakte van minimum 1/12 van de netto-vloeroppervlakte met een minimum van 1m², opening voorzien van doorzichtig materiaal, opening mondt direct uit in open lucht). Elke verblijfsruimte in een woning dient minimaal één te openen gevel- of dakdeel te hebben zodat op natuurlijke wijze geventileerd kan worden.

Elk toilet moet voldoende verlucht worden. Een toilet mag niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit een keuken en/of leefruimte. Er bevinden zich dus twee deuren en een sas tussen het toilet en de keuken- en /of leefruimte.

Elke beluikwoning en duplexwoning beschikt over een eigen grondgebonden tuin. De gestapelde woningen langs de Overleiestraat hebben elk een inpandig terras. Voor unit 3 en 6 is de buitenruimte 6 à 6,5% van de totale bruto oppervlakte van de woning terwijl de verordening een minimum van 8% oplegt. Ter compensatie hebben de beide units ramen met opengaande delen tot op vloerniveau. Er is tevens een gemeenschappelijke tuin met overdekt terras waar gebruik van kan gemaakt worden. De afwijking wordt toegestaan.

Het ontwerp is verenigbaar met de gebruikskennmerken zoals opgenomen in de Algemene stedenbouwkundige verordening.

Inplanting:

De inplanting van de gebouwen behoudt grotendeels de bestaande configuratie. Langs de straatzijde wordt een herbouw voorzien met eveneens een inplanting op de rooilijn. Rechts van deze bebouwing wordt het poortgebouw gesloopt om te voorzien in een nieuwe toegang tot het beluik. Het pomphuis links blijft behouden. Langs de rechter zijde worden de beluikwoningen verbouwd. De loods achter de woningen is ingestort. Ter vervanging worden de beluikwoningen verder uitgebreid naar achter toe. De muur op de achterste perceelsgrens wordt hierdoor verlaagd. Langs de linker zijde blijft een beluikwoning behouden en wordt volledig achteraan het perceel waar binnen de bestaande toestand een berging staat, een overdekt terras voorzien.

Aangezien de gebouwen een zelfde inplanting behouden als de bestaande gebouwen blijft ook de geest van de site behouden.

Bouwvolume:

- kant Overleiestraat

De nieuwe bebouwing is voorzien met 3 bouwlagen onder hellende bedaking. De Overleiestraat bestaat eerder uit een diversiteit aan gebouwen uit verschillende tijdperiodes. De ontworpen hoogte refereert naar de bestaande bouwvolumes en sluit aan op de linker aanpalende woning. De inpasbaarheid binnen het straatbeeld wordt hiermee gegarandeerd. Het volume zorgt voor een gepaste overgang tussen de bestaande bebouwing en de Sint-Elooiskerk.

- beluikwoningen

De bestaande hoogte van de woningen blijft behouden. De beluikwoningen rechts worden uitgebreid met een volume met dezelfde hoogtes waardoor één geheel bekomen wordt. De bestaande toestand vertoont een loods tot tegen de perceelsgrens. De afbraak van dit volume zorgt ervoor dat de muur op de achterste perceelsgrens verlaagd kan worden. De beluikwoningen worden tot dicht tegen de achterste perceelsgrens opgericht. Dit veroorzaakt echter geen bijkomende impact op de naastliggende percelen aangezien er binnen de bestaande toestand een volume tot tegen de perceelsgrens was opgericht + de NO-gevel vertoont geen lichten en zichten.

De beluikwoning links blijft behouden qua volume. Er worden enkele raamopeningen gewijzigd. Deze voldoen echter aan het Burgerlijk Wetboek inzake zichten en lichten. Er ontstaat hierdoor geen bijkomende impact op de omgeving.

Het eerste ontwerp voorzag een uitbreiding van deze beluikwoning. Er werden echter bezwaarschriften ingediend door de percelen die ten noorden van de site gelegen zijn qua (zon)lichtverlies. De aanvrager heeft naar aanleiding van deze bezwaren de plannen aangepast en de uitbreiding geschrapt.

- pomphuis

Blijft behouden qua bouwvolume.

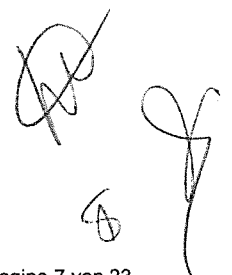
- overdekt terras

Links achteraan de site wordt een overdekt terras voorzien. Het betreft een open gelijkvloers met dakconstructie. De dakconstructie is het dakgebinte van Overleiestraat nr. 64 dat een hoge erfgoedwaarde bezit. De nokhoogte hiervan is gelijkaardig aan de nokhoogte van de beluikwoning. De nok bevindt zich echter op meer dan 3m vanaf de zijdelingse perceelsgrens waardoor er inderdaad een impact ontstaat op de naastliggende percelen maar deze impact is te verantwoorden vanuit een stedelijke context én het hergebruik van het 17^{de} eeuwse dakgebinte. De scheidingmuur behoudt dezelfde hoogte.

Het gevraagde is inpasbaar in de betreffende omgeving.

Verschijningsvorm:

Versde inlad.



De site heeft een hoge erfgoedwaarde en is gelegen binnen een historische omgeving. Zowel de woning Overleiestraat nr. 64 als het beluik is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De woning nr. 64 wordt gesloopt, het waardevolle dakgebinte wordt echter op de site, zoals gevraagd, hergebruikt en zichtbaar gemaakt.

Langs de straatzijde wordt voor het nieuwbouwwolume, als contrast met de naastgelegen kerk, een gevel in witte gevelsteen voorzien. Deze witte gevel refereert tegelijkertijd naar de achtergelegen, wit geschilderde beluikwoningen. De verticale gevelritmering wordt bekomen door gebruik van afwisseling in formaat gevelsteen en metselverbanden. Daarnaast worden verticale raamverdelingen gebruikt, een deel van het project krijgt een gevelplint in zichtbeton,... De bestaande/historische percelenstructuur blijft hierdoor zichtbaar wat een meerwaarde voor het straatbeeld betekent.

Voor de beluikwoningen wordt behoud en herstel voorzien. In de lengterichting krijgt het rechter beluik een uitbreiding met hetzelfde gabariet, uitgevoerd in dezelfde witte gevelsteen als de voorbouw. Het gebruik van dezelfde gevelsteen zorgt ervoor dat de site één geheel wordt. Daarnaast ontstaat een zeker contrast met de bestaande beluikwoningen wat hun erfgoedwaarde extra versterkt.

Het slopen van het poortgebouw langs de rechter zijde en maken van een nieuwe toegang zorgt er eveneens voor dat de site visueel los komt te staan van de kerk. Het zorgt er echter ook voor dat een doorzicht naar het achtergelegen gebied ontstaat zodat de beluiken een zekere openheid verkrijgen, maar met respect voor het besloten karakter van de beluikwoningen.

Het behoud van het pomphuis, het hergebruik van het dakgebinte van Overleiestraat nr. 64 en het behoud van de beluikwoningen zorgt ervoor dat de bestaande erfgoedwaarden op de site sterk aanwezig blijven.

Groen- en omgevingsaanleg:

De aanleg van de site wordt volledig herwerkt. Dit gebeurt grotendeels door te voorzien in een nieuwe toegang aan de rechterzijde van de site. Deze toegang wordt afgeboord met een groenmassief als sokkel en zachte overgang naar de kerk. Ook de zone tussen de verschillende bouwwolumes wordt ingevuld met losse (groenblijvende) groenmassieven. Met betrekking tot de aanleg van de ruimte tussen het beluik en de kerk is verdere uitwerking en detaillering noodzakelijk. Dit dient in nauw overleg te gebeuren met de stadsdiensten. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

Alle woningen beschikken over een eigen private buitenruimte. Daarnaast wordt ook voorzien in een collectieve buitenruimte in de vorm van gemeenschappelijke tuin en overdekt terras.

Enkele beluikwoningen krijgen toegang tot hun tuin via nieuw te maken deuropeningen in de bestaande en te behouden tuinmuur aan de zijde van de kerk. Dit komt de kwaliteit van de woningen ten goede.

Conclusie:

Het bouwproject, ontworpen met 2 duplex-woningen en 4 appartementen langs de Overleiestraat integreert zich binnen de bestaande bebouwing en vormt een verrijking van het straatbeeld. De achterliggende historische site wordt opengewerkt door enerzijds het maken van een nieuwe toegang aan de linker zijde van de site en anderzijds door het verlagen van scheidingsmuren en weghalen van de loods achteraan de site. De globale randvoorwaarden die dienden als basis voor het ontwerp werden afgetoetst. Het ontwerp past binnen de visie van het Toekomstplan Overleie en in het bijzonder het beluikenplan. Het gevraagde betekent een meerwaarde voor de omgeving.

Wegenis

In het projectgebied wordt de bestaande doorgang aan de linker zijde behouden als private doorgang.

Aan de rechter zijde wordt een nieuwe bijkomende doorgang (thv poortgebouw) naar de achterliggende beluikwoningen voorzien. Hiervoor werd het perceel tussen de kerk en het beluik aangekocht. Aangezien de oppervlakte van deze nieuwe verharding (toegang) een oppervlakte van minder dan 300m² bedraagt en dit deel tot het openbaar domein zal behoren, is de handeling vrijgesteld van vergunning (vrijstellingsbesluit artikel 10) en dient bijgevolg niet in het kader van de lopende omgevingsvergunning voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Het ontwerp vertoont echter geen gedetailleerde plannen omtrent de aanleg waardoor wordt opgelegd om

voor uitvoering der werken duidelijke afspraken te maken met de betrokken instanties. Zowel naar materiaalkeuze, afwatering,...

Sectorale regelgeving

Watertoets en verordeningen hemelwater

Watertoets

Sinds 1 november 2006 is het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van 14 oktober 2011, in verband met de toepassing van de watertoets op een vergunning, een plan of een programma in werking. Na de toepassing van de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, blijkt er geen (significante) schade aan het watersysteem te ontstaan. Het advies is positief. Er worden bijgevolg geen extra voorwaarden opgelegd aan de vergunning, het plan of het programma om schade- effecten te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren. De vergunningsplichtige activiteit is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5, 6 en 7 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag wordt ook afgetoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013. De aanvraag voorziet het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m². Daarnaast voorziet het ontwerp ook de aanleg, heraanleg of uitbreiding van vergunningsplichtige verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m². De verordening is van toepassing.

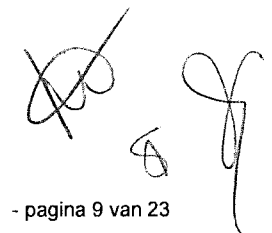
- Een deel van de bebouwing wordt uitgerust met een groendak. De delen van de gebouwen die voorzien zijn van een groendak hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput en de oppervlakte van het groendak hoeft niet in rekening gebracht te worden bij de berekening van de minimale inhoud van de regenwaterput.
- Bij nieuwbouw of herbouw van eengezinswoningen (beluikwoningen) is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten met een totale minimale inhoud van 5000 liter verplicht.
- Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen groter dan 100 vierkante meter, andere dan eengezinswoningen, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.

De hemelwaterputten moeten uitgerust worden met een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken en met een operationele pompinstallatie, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. De noodoverloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening als die aanwezig of verplicht is overeenkomstig dit besluit. Deze voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld.

Een vergunning voor de bouw, herbouw of uitbreiding van een overdekte constructie of de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen kan alleen verleend worden of verricht worden voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 vierkante meter per 100 vierkante meter afwaterende oppervlakte. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte. Het ontwerp voldoet aan de verordening. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen **afwijkingen** toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt daarbij rekening met de relevante bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en de uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder met de bepalingen van artikel 8 van het decreet over de watertoets. *vgl. de blauw.*



Het voorzien van een hemelwaterput van 5.000 liter per beluikwoning wordt niet opgelegd aangezien de daken grotendeels ontworpen zijn als groendak. Bijkomend zijn de woningen zodanig beperkt in oppervlakte dat een totaaloplossing voor de site een betere optie is dan een individuele oplossing per woning.

In het aanvraagdossier wordt gemotiveerd dat het verwachte hergebruik groter is dan 10.000 liter. Daarom wordt een grotere hemelwaterput geplaatst en wordt de vereiste infiltratie of buffering berekend op basis van een kleinere afwaterende oppervlakte. Deze motivering kan worden bijgetreden, de gevraagde afwijking wordt toegestaan.

Algemene stedenbouwkundige verordening Kortrijk

De algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk, van kracht sinds 24 april 2013, meer bepaald artikel 67 en 68 met betrekking tot hemelwaterputten, infiltratievoorziening en buffervoorziening, is van toepassing op voorliggende aanvraag.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunning verlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van dit hoofdstuk indien de plaatselijke omstandigheden, de specifieke eisen van technische aard of bijzondere nieuwe technieken een andere bouwwijze vereisen of verantwoorden, zonder uiteraard af te wijken van de Vlare II-bepalingen of de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De afwijking wordt hierboven (gewestelijke verordening hemelwater) gemotiveerd.

De nieuwe gewestelijke hemelwaterverordening voorziet een veel uitgebreider toepassingsgebied voor infiltratie. Daarom is het niet opportuun de strengere normen uit de algemene stedenbouwkundige verordening toe te passen. De normen zoals vastgesteld in de gewestelijke verordening worden gevolgd. Hiervoor wordt eveneens een afwijking verleend.

Natuurtoets

Overeenkomstig artikel 16, §1 van het Natuurdecreet draagt de overheid er zorg voor dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het opleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning. Volgens de biologisch waarderingskaart is het perceel van de aanvraag biologisch minder waardevol. De aanvraag heeft geen negatieve impact op deze omgeving.

Erfgoed-/archeologietoets

- **Archeologienota**

Bij de aanvraag werd een archeologienota toegevoegd. Op 13/10/2020 werd door het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen met voorwaarden van het 'Vooronderzoek Kortrijk Amsterdampoortje' en het bijhorende programma van maatregelen (projectcode 2020B281).

De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de eventuele voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De **voorwaarden** bij de beslissing:

1. De code stelt dat bij proefputten de volledige stratigrafische sequentie dient onderzocht te worden waarbij de diepte van de proefput alle aanwezige sporen omvat en elk vlak wordt opgegraven. De proefputten kunnen zich bijgevolg niet beperken tot de voorziene verstoringsdiepte. Daarbij dient in rekening genomen te worden dat de bestaande funderingen zullen verwijderd worden en dat de diepte van deze funderingen voorlopig niet gekend is.
2. Het evaluerend onderzoek dient afgerond te worden binnen de AN. De maatregelen nodig voor steentijd dienen tijdens het vooronderzoek ingeschat te worden en kunnen niet zoals nu, als onderzoeksvraag in het PVM naar de nota doorgeschoven worden.

- **Erfgoed**

Binnen het projectgebied zijn panden opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er ontstaat een grote impact van voorliggende aanvraag op de aanwezige erfgoedwaarden.

De sloop van het pand Overleiestraat nr. 64 werd in eerste instantie negatief geadviseerd door erfgoedplatform Kortrijk (ABEKO). Tijdens een plaatsbezoek was namelijk gebleken dat het dakgebinte een hoge erfgoedwaarde bezit. Onder andere naar aanleiding van dit advies werd een nieuw een gewijzigd ontwerp opgemaakt. Het aangepaste ontwerp dat voorligt ter vergunning voorziet het hergebruik van de

dakconstructie (spanten van de historische herberg uit de 17^{de} eeuw) voor het overdekt terras. De nog aanwezige en herbruikbare erfgoedwaarden van dit pand blijven bijgevolg op de site aanwezig wat een grote meerwaarde biedt.

Voor de beluikwoningen wordt behoud en herstel voorzien. De woningen worden uitgebreid en aangepast aan huidige woonnormen maar met respect voor de erfgoedwaarden. Het eerste advies van het erfgoedplatform (ABEKO) voorziet volgende voorwaarden:

- *het 19de-eeuwse uitzicht van het beluik dient bij de renovatie gevrijwaard te blijven. De daken worden afgewerkt met identieke mechanische roodbruine dakpannen, het zichtmetselwerk en de plint alsook de ankers blijven overal zichtbaar. Het buitenschrijnwerk voert u uit naar historisch correct model (in hout en met een 19de-eeuwse profilering). De kleurstelling van muren en schrijnwerk dient in overeenstemming te zijn met het originele 19de-eeuwse uitzicht;*

- *het binnenplein van het plein werkt u af met kasseien.*

Aangezien deze voorwaarden ervoor zorgen dat verbouwd kan worden mét behoud en respect vna de erfgoedwaarden, worden deze voorwaarden opgenomen als voorwaarde aan de vergunning.

Mobiliteit

De aanvraag voorziet geen autostaanplaatsen. Ook in de bestaande toestand zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit wijkt af van de normen zoals voorzien in de algemene stedenbouwkundige verordening. Gelet op de centrumstedelijke ligging en de vlotte bereikbaarheid van de site te voet, met de fiets en via openbaar vervoer worden geen problemen op vlak van mobiliteit verwacht.

Inzake de fietsenstalplaatsen worden in het advies van Kortrijk – mobiliteit opmerkingen geformuleerd. *Het aantal fietsstaanplaatsen dient 2 per woning/woonegelegenheid te bedragen + 1 fietsstaanplaats per extra slaapkamer. Het ontwerp vertoont geen indeling van de fietsenstalling, er kan bijgevolg geen exacte beoordeling gebeuren van het aantal fietsen dat gestald kan worden. Er dient eveneens ruimte te zijn voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen) en de mogelijkheid tot het opladen van elektrische fietsen.*

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager aan deze opmerkingen te voldoen en zo nodig de nodige bijstellingen te doen (incl. evt. aangepaste vergunningsaanvraag) om ten allen tijde te kunnen voldoen aan deze eisen. Er dient voorzien te worden in minimum 19 fietsparkeerplaatsen, de inrichting van de fietsenstalling dient vooraf besproken met stad Kortrijk - Parko (Leen Decoster).

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag voorziet langs de straatzijde 2 grondgebonden duplex-woningen die niet binnen de verordening toegankelijkheid vallen. Eveneens langs de straatzijde worden 4 appartementen voorzien. Een meergezinswoning dient slechts vanaf 6 woonegelegenheden te voldoen aan de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Ook de beluikwoningen vallen buiten de bepalingen van de verordening aangezien het eengezinswoningen betreffen.

Decreet grond- en pandenbeleid


De aanvraag moet niet voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, aangezien deze geen betrekking heeft op een project uit onderstaande opsomming cf. decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, Boek 4. Maatregelen betreffende betaalbaar wonen, Titel 1. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, Hoofdstuk 2. Normen, Afdeling 2. Per bouw- of verkavelingsproject, Onderafdeling 1. Gewestelijke en gemeentelijke normen, Art. 4.1.8. en Titel 2. Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, Hoofdstuk 1. Normen, Afdeling 1. Gewestelijke en gemeentelijke normen, Art. 4.2.1.:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen

terde
blad




gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Scheidingsmuren

Het ontwerp voorziet aanpassingen aan de scheidingsmuren. Langs de rechter zijde van de site wordt de tuinmuur verlaagd. Ook de muur achteraan wordt verlaagd met uitzondering van een deeltje ter hoogte van de topgevel van het overdekt terras.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 23/03/2021 tot 21/04/2021.

Resultaat: er werden 3 bezwaren ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd:

De bezwaarschriften kunnen als volgt worden samengevat:

1. Hinderaspecten

- bouwhoogte van het overdekt terras
- verlies van zicht
- inkijk

2. afbraak en opbouw gebouwen - schade

3. compensatie in de vorm van toegang vanaf de site tot naastliggend perceel

4. parkeerproblemen tijdens de werken + ontbreken van bewonersparkeerplaatsen

5. ontbreken van plannen in het publiek loket.

Bespreking van de bezwaarschriften:

1. Hinderaspecten

- de bouwhoogte van het overdekt terras is het gevolg van het hergebruik van het dakgebinte van Overleiestraat nr. 64. Deze constructie bezit een hoge erfgoedwaarde en diende bewaard te worden. De bouwheer heeft ervoor gekozen dit te gebruiken als overdekt terras zodat het gebinte voor de gebruikers van de volledige site zichtbaar zou zijn. Het betreft bijgevolg een grote meerwaarde voor de site. De bestaande hoogte van de scheidingsmuur langs de zijde van de bezwaarschrijvers blijft behouden. De nok bevindt zich op meer dan 3m vanaf de perceelsgrens. De impact voor de naastliggende percelen is bijgevolg te verantwoorden.

- verlies van zicht

Het zicht op de verre omgeving moet in een stedelijke context aanzien worden als een voorrecht en niet als een verworven recht. Geenszins kan dit aanleiding geven tot het weigeren van een uitbreiding op een naburig lot, indien deze op alle andere punten aanvaardbaar blijkt.

- inkijk

Enige vorm van inkijk is binnen een stedelijke omgeving als normaal te beschouwen. Hierbij mag de privacy van de omwonenden echter niet wezenlijk aangetast worden. De beluikwoning links vertoont op de verdieping NO-gevel 1 raam op de verdieping, dit bevindt zich echter op meer dan 1,90m vanaf de perceelsgrens waardoor voldaan wordt aan het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse zichten en lichten. Het overdekt terras voorziet geen zichten op de verdieping.

2. Schade

Schade betreft een burgerrechterlijke aangelegenheid. Toch worden volgende bepalingen mee opgenomen als opmerkingen aan de vergunning:

- Tijdens de werken moeten alle noodzakelijke maatregelen genomen worden om de stabiliteit van de omgeving en de bebouwing te vrijwaren en geen schade aan de aanpalende eigendommen te veroorzaken.
- Alle nuttige en nodige maatregelen dienen genomen om de aanpalende buurgebouwen van schade te vrijwaren en voor het starten der werken dient een staat van bevinding opgemaakt te worden.

3. Compensatie

Het ontwerp wordt beoordeeld zoals aangevraagd. Compensatie voor naastliggende percelen wordt niet bijkomend voorzien binnen de beoordeling van de aanvraag.

4. Parkeerproblemen

Aangaande parkeerproblemen tijdens de bouwwerken wordt verwezen naar team Minder Hinder. Bij de afgifte van een 'toelating inname openbaar domein' wordt een inschatting van de hinder voor de omgeving gemaakt. deze blijft zo beperkt mogelijk. Het betreft hinderaspecten die tijdelijk van aard zijn. Het ontbreken van parkeerplaatsen voor bewoners kan steeds aangekaart worden bij de bevoegde stadsdiensten en heeft geen betrekking op de aanvraag aan zich.

5. Ontbreken van plannen in publiek loket.

De bezwaarschrijver werd per mail op 06.04.2021 op de hoogte gebracht van het feit dat het inkijken van de plannen op het stadhuis ook mogelijk was. Hier werd niet op ingegaan.

De bezwaren zijn ongegrond.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van **kortrijk - projecten - beheer publieke ruimte** afgeleverd op **27/01/2021** is volledig gunstig.

Dit advies wordt gevolgd.

Volgens het zoneringsplan bevindt het perceel zich in centraal gebied.

De DWA- en RWA-afvoerbuizen dienen aangesloten te worden aan de andere kant van het perceel op de bestaande (wacht-) aansluitingen dan dat nu ingetekend staat.

Overeenkomstig het algemeen waterverkoopreglement van de Vlaamse Regering (2011-04-08) dient de bouwheer max. 3 maanden na de aansluiting op de openbare riolering aan de stad Kortrijk een positief keuringsattest voor te leggen van het private waterafvoerstelsel (hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk, voor meer info hierover kunt u terecht bij onderstaande contactpersoon). Dit attest moet afgeleverd worden door een keurder erkend door VLARIO (www.vlario.be) of Aquaflanders (www.aquaflanders.be/keuringen.aspx). Dit attest dient afgeleverd te worden aan het team Publieke Ruimte via publiekeruimte@kortrijk.be of op papier aan de Stad Kortrijk, tav team Publieke Ruimte, Grote Markt 54, 8500 Kortrijk.

Alle werken om de toegankelijkheid (van mindervalide personen) te garanderen dienen te gebeuren op het privaat terrein.

Indien er werken nodig zijn aan nutsinfrastructuur, mogen wij dan vragen om de nutsmaatschappijen 6 weken op voorhand te verwittigen.

Voor de start van de werken dient er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van het openbaar domein. Deze kan digitaal overgemaakt worden aan het team Publieke Ruimte via publiekeruimte@kortrijk.be of op papier aan de Stad Kortrijk, tav team Publieke Ruimte, Grote Markt 54, 8500 Kortrijk.

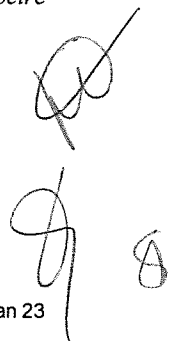
Voor en tijdens de bouwwerken worden alle werken aan of onder het openbaar domein uitgevoerd door de zorgen van het Stadsbestuur, ten laste van de bouwheer. Na de bouwwerken zullen ook de toestand, gebruiksvriendelijkheid en de toegankelijkheid van het voetpad gecontroleerd worden. Indien de Stad oordeelt dat herstel en/of aanpassingen noodzakelijk zijn, zal dit uitgevoerd worden door de zorgen van het Stadsbestuur, ten laste van de bouwheer.

Indien er nog vragen of opmerkingen zijn kan steeds contact opgenomen worden met Sonny Lapeire van het team Publieke Ruimte op het nummer 056 27 83 42 of via publiekeruimte@kortrijk.be.

Zie voorwaarden.

Het advies van **kortrijk - minder hinder** afgeleverd op **07/12/2020** is volledig gunstig.

*te wende
blad.*



Dit advies wordt gevolgd.

Als er bij de uitvoering van de werken een bouwkraan wordt gebruikt dan dient deze op eigen terrein geplaatst te worden en niet op openbaar domein bv. in de liftkoker.

Voor de aanvang van de werken dient er contact genomen te worden met de minder hindercoördinator van de stad om afspraken te maken omtrent andere innames openbaar domein, werfroutes en hinderbeperkende maatregelen.

De omgeving waarin de bouwwerken zich bevinden vraagt om zo min mogelijk te hinderen op het openbaar domein.

Het advies van **hulpverleningszone fluvia - brandpreventie@hvzfluvia.be** afgeleverd op **11/12/2020** is volledig gunstig.

Gunstig.

Het advies van **kortrijk - abeko** afgeleverd op **28/12/2020** is gedeeltelijk gunstig.

Dit advies wordt gedeeltelijk gevolgd. Het ongunstig deel had betrekking op het verlies van het diephuis met waardevol dakgebinte. In het gewijzigd ontwerp wordt het dakgebinte deels hergebruikt in de overkapping van het collectief terras. In het nieuwe advies van de Abeko spreken zij zich positief uit over deze wijziging. Omdat de erfgoedwaarde deels behouden blijft en de geschiedenis van de plek nog afleesbaar is, wordt het ongunstig gedeelte niet gevolgd.

Het advies van **telenet - omgevingsloket telenet** afgeleverd op **07/01/2021** is volledig gunstig.

Dit advies wordt gevolgd.

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Telenet BVBA Coax Build Support Lierssesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 CBS@telenetgroup.be

Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. Met vriendelijke groeten.

Het advies van **proximus - proximus** werd niet tijdig aangeleverd. Er zal aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Het advies van **kortrijk - omgevingsbeleid ruimtelijke planning en mobiliteit** afgeleverd op **08/04/2021** is volledig gunstig.

Dit advies wordt gevolgd.

Er moet een keuring worden uitgevoerd van het private rioleringsstelsel

Daar de infiltratievoorziening een ondergrondse niet zichtbare constructie is, moeten bij de keuring van het private rioleringsstelsel, foto's van uitvoering van de infiltratievoorziening worden toegevoegd als bewijs.

Hemelwaterverordening

Overeenkomstig het algemeen waterverkoopreglement van de Vlaamse Regering (2011-04-08), moet er vóór de aansluiting op de openbare riolering of vóór de indienstneming van het nieuwe gescheiden rioolstel, aan de Stad Kortrijk door de bouwheer een positief keuringsattest worden

voorgelegd van het private waterafvoerstelsel. Dit attest moet afgeleverd worden door een keurder erkend door VLARIO (www.vlario.be) of de SVW (www.svw.be).

Daar de infiltratievoorziening een ondergrondse niet zichtbare constructie is, moeten bij de keuring van het private rioleringsstelsel, foto's van uitvoering van de infiltratievoorziening worden toegevoegd als bewijs.

De nieuw aangelegde verharding is waterdoorlatend. Infiltratie impliceert dat onder de verharding geen goten of buizen aanwezig zijn en het hemelwater op natuurlijke wijze naast op door de verharde oppervlakte kan infiltreren op eigen terrein in de bodem.

Verder is het niet duidelijk wie instaat voor de nieuwe gemeenteweg naast de Sint-Elooikerk. Gebeurt de aanleg in eigen beheer of door een externe aannemer die gegund wordt via de wet op overheidsopdrachten. Hierover moeten duidelijke afspraken worden gemaakt met de betrokken instanties voor de start van de werken ook naar materiaalkeuze en afwatering van de nieuwe weg

Mobiliteit

Meer duiding nodig voor de fietsenstalling. Volledige fietsparkeerberekening aanleveren, waarbij de volgende richtlijn wordt aangehouden: 2 per woning/woongelegenheid + 1 fppl per extra slaapkamer. De fietsenstalling dient ingedeeld te worden om aan te tonen dat het aantal fietsen gehuisvest kan worden. De stalling moet kwalitatief zijn: overdekt, afsluitbaar, voldoende ruim, op gelijkvloers, ruimte voor buitenmaatse fietsen (bv bakfietsen) en mogelijk tot opladen van elektrische fietsen. Het fietsparkeren moet extra goed uitgevoerd te worden gezien de centrumstedelijke ligging van het project. Controle van de inrichting van de fietsenstalling door Parko/ Leen Decoster.

RUP

De herontwikkeling van de site past binnen de visie van het Toekomstplan Overleie en in het bijzonder het beluikenplan binnen het stadsvernieuwingsproject Overleie. De afgelopen jaren werd een strategie opgezet tot de verwerving van het beluik alsook de panden aan de straatzijde.

Om een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken van de site werd tevens het perceel tussen de kerk en het beluik aangekocht (Zie hiervoor GR-beslissing 9/3/2020 <https://kortrijk.onlinesmartcities.be/do/decree/detail?id=32129&nav=search>). Hierdoor kan op een kwalitatieve manier toegang genomen worden tot het beluik en krijgt de site 'ademruimte' ivm het verhogen van de leefkwaliteit.

In functie van de herontwikkeling van de site werd een kader opgesteld (zie hiervoor CBS-beslissing 10/10/2016). Dit kader fungeerde als basis voor verder gesprekken met de stadsdiensten (team vergunningen) bij de uitwerking van voorliggende aanvraag. De basiselement uit dit kader kregen een correcte doorvertaling.

Met betrekking tot de aanleg van de ruimte tussen het beluik en de kerk is verdere uitwerking en detaillering aan de orde (verder uitwerking ontwerp, materialisatie, plantenkeuze, ...). Dit dient in nauw overleg te gebeuren met de stadsdiensten.

Het advies van **hulpverleningszone fluvia - brandpreventie@hvzfluvia.be** afgeleverd op **02/04/2021** is gunstig onder voorwaarden.

Dit advies wordt gevolgd.

Gunstig.

Het advies van **kortrijk - abeko** afgeleverd op **06/04/2021** is volledig gunstig.

Dit advies wordt gevolgd.

Besluit

Algemene Conclusie:

Achterste blad.



Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar adviseert het College van Burgemeester en Schepenen het volgende:

Inzake het openbaar onderzoek:

De bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren.

De bezwaarschriften ongegrond te verklaren, omwille van de in het overwegend gedeelte opgenomen motivatie.

Inzake de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

GUNSTIG, mits:

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van bovenstaand advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 17/05/2021

De aanvraag ingediend door Monument Real Estate NV Oostrozebekestraat 54 te 8770 Ingelmunster, wordt vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Het advies van telenet - omgevingsloket telenet afgeleverd op 07/01/2021 stipt na te leven.

Het advies van kortrijk - projecten - beheer publieke ruimte afgeleverd op 27/01/2021 stipt na te leven.

Het advies van kortrijk - minder hinder afgeleverd op 07/12/2020 stipt na te leven.

Het advies van kortrijk - abeko afgeleverd op 28/12/2020 stipt na te leven (dit geldt niet voor het ongunstig gedeelte).

Het advies van telenet - omgevingsloket telenet afgeleverd op 07/01/2021 stipt na te leven.

Het advies van kortrijk - omgevingsbeleid ruimtelijke planning en mobiliteit afgeleverd op 08/04/2021 stipt na te leven.

Het advies van hulpverleningszone fluvia - brandpreventie@hvzfluvia.be afgeleverd op 02/04/2021 stipt na te leven.

Het advies van kortrijk - abeko afgeleverd op 06/04/2021 stipt na te leven.

de aanleg van de ruimte tussen het beluik en de kerk dient verder uitgewerkt en gedetailleerd. Dit dient in nauw overleg te gebeuren met de stadsdiensten;

te voorzien in minimum 19 fietsparkeerplaatsen, de inrichting van de fietsenstalling dient vooraf besproken met stad Kortrijk - Parko;

het 19de-eeuwse uitzicht van het beluik dient bij de renovatie gevrijwaard te blijven. De daken worden afgewerkt met identieke mechanische roodbruine dakpannen, het zichtmetselwerk en de plint alsook de ankers blijven overal zichtbaar. Het buitenschrijnwerk voert u uit naar historisch correct model (in hout en met een 19de-eeuwse profilering). De kleurstelling van muren en schrijnwerk dient in overeenstemming te zijn met het originele 19de-eeuwse uitzicht;
het binnenplein van het plein werkt u af met kasseien;

na de werken de bestaande ankerpunten voor de kabels voor kerstverlichting, vlaggen, ... op de gevel opnieuw te voorzien en beschikbaar te stellen;

bij afbraak, alle puin onmiddellijk van de werf te verwijderen;

bij eventuele asbestverontreiniging alle wettelijke voorschriften inzake asbest strikt na te leven en het stadsbestuur hiervan op de hoogte te brengen;

gedurende de volledige duur van de werken een beveiligde doorgang voor voetgangers op gelijk niveau en met een minimum vrije breedte van 1,5m te waarborgen;

alle nuttige en nodige voorzorgsmaatregelen te nemen teneinde geluidshinder en andere vormen van overlast tijdens de werken tot een strikt minimum te beperken;

alle nuttige en nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om tijdens de sloopwerken de hinder voor de omgeving (stof, geluid, ...) tot een strikt minimum te beperken (afschermen zijkanten, besproeien puin, ...);

alle bijkomende en/of vernieuwde rioleringen uit te voeren als een volledig gescheiden stelsel. Dit wil zeggen dat zowel de vuilwaterleiding als de hemelwaterleiding afzonderlijk dienen aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel. De aanvrager dient hierbij de voornoemde leidingen aan te leggen tot tegen de rooilijn.

Overeenkomstig het algemeen waterverkoopreglement van de Vlaamse regering (08.04.2011), moet er vóór de aansluiting op de openbare riolering of vóór de indienstneming van het nieuwe gescheiden rioolstelsel, aan de Stad Kortrijk door de bouwheer een positief keuringsattest worden voorgelegd van het private waterafvoerstelsel. Dit attest moet afgeleverd worden door een keurder erkend door VLARIO (www.vlario.be) of de SVW (www.SVW.be);

de ingesloten sanitaire ruimten op afdoende wijze te verluchten;

te voldoen aan de verplichting van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

de maatregelen in de archeologienota beslist op 13/10/2020 met referentienummer 2020B281 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de opgelegde voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

opmerkingen:

alle nuttige en nodige maatregelen dienen genomen om de aanpalende buurgebouwen van schade te vrijwaren en voor het starten der werken dient een staat van bevinding opgemaakt te worden;

tijdens de werken moeten alle noodzakelijke maatregelen genomen worden om de stabiliteit van de omgeving en de bebouwing te vrijwaren en geen schade aan de aanpalende eigendommen te veroorzaken.

alle werken aan of onder het openbaar domein worden uitgevoerd door de zorgen van het Stadsbestuur, ten laste van de bouwheer;

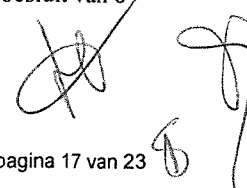
elke inname van het openbaar domein (vb. plaatsen van stortcontainer, stellingen, enz...), dient vooraf aangevraagd aan het Stadsbestuur bij het team inname openbaar domein via <https://iod.kortrijk.be/#/aanvraag/new>

deze vergunning betekent niet dat er geen rekening dient gehouden te worden met eventueel andere bestaande wettelijke of contractuele verplichtingen (inzonderheid betreffende erfdienstbaarheden, muurovernames, zichten en lichten...);

deze vergunning houdt geen verplichting in vanwege het stadsbestuur tot het verwijderen van bomen, groenzones, verkeersborden, elektriciteitspalen e. d. op het openbaar domein, noch tot het verlagen van de boordstenen of het aanpassen van voetpadverhardingen;

de vergunninghouder heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest, strikt na te leven, met die bedenking dat het gemeenteraadsbesluit van 8

*negende
blad.*



juli 2005, punt 1.5, hierbij als richtingaangevend aangezien moet worden voor wat betreft de toepassing op de reglementen. Kopie van de reglementen, voor zover ze toepasselijk zijn op de thans afgeleverde vergunning, en kopie van het gemeenteraadsbesluit, worden samen met huidige vergunning afgeleverd. Bovendien is de tekst van de reglementen op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij Gaselwest (gratis nummer 078/35.35.34 en raadpleegbaar op de website via (www.fluvius.be))

de vergunninghouder is er toe gehouden om, ten minste twee maanden voor de aanvang van bouw- of afbraakwerken die een wijziging van de bovengrondse of ondergrondse kabels, leidingen of aansluitingen tot gevolg hebben, alle nutsmaatschappijen (proxmus, telenet, gaselwest, de watergroep,...) hiervan te verwittigen;

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan everwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

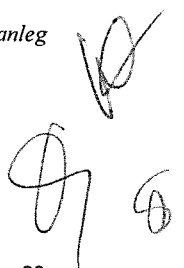
De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

Tuende
blad.



De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat: 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;*
- 2° de vergunningsaanvrager;*
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen.*

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;*
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;*
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:*
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;*
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;*
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.*

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;*
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;*
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.*

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

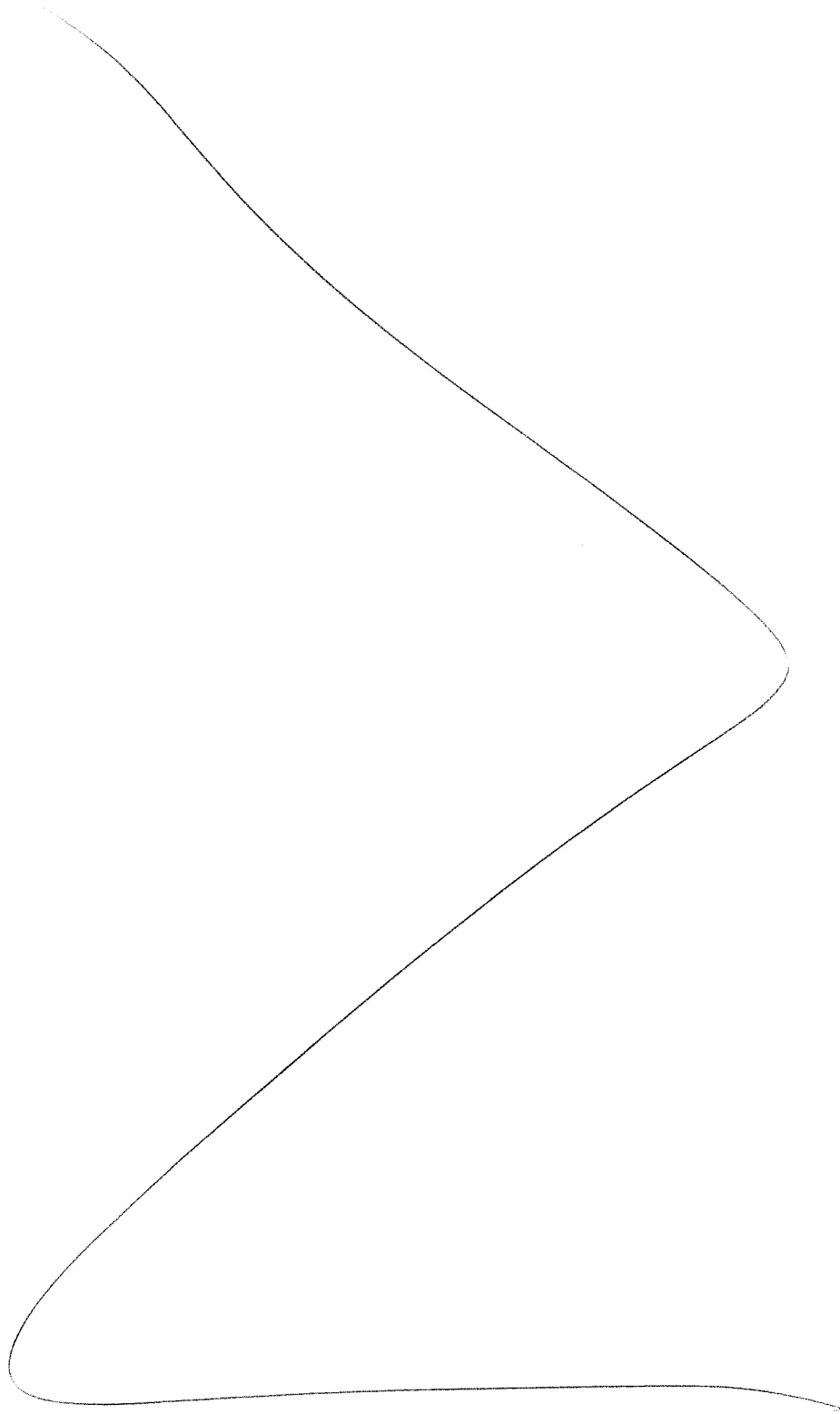
De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. 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.

*2de
blad.*



INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 17/05/2021 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken. U ontvangt de aan te plakken documenten (gele affiche en bekendmaking) eerstdaags per post. De bekendmaking dient op de gele affiche gekleefd worden.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.
- De bekendmaking wordt aangebracht op een schutting, muur of aan een paal bevestigd bord op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg evenwijdig met de openbare weg, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg.
- Bescherm de bekendmaking voldoende tegen weer en wind zodat ze tijdens de volledige duur van de bekendmaking goed leesbaar en zichtbaar blijft.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket (**datum én foto**).

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

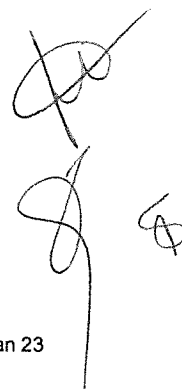
Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met het team Bouwen Milieu Wonen van de stad Kortrijk.

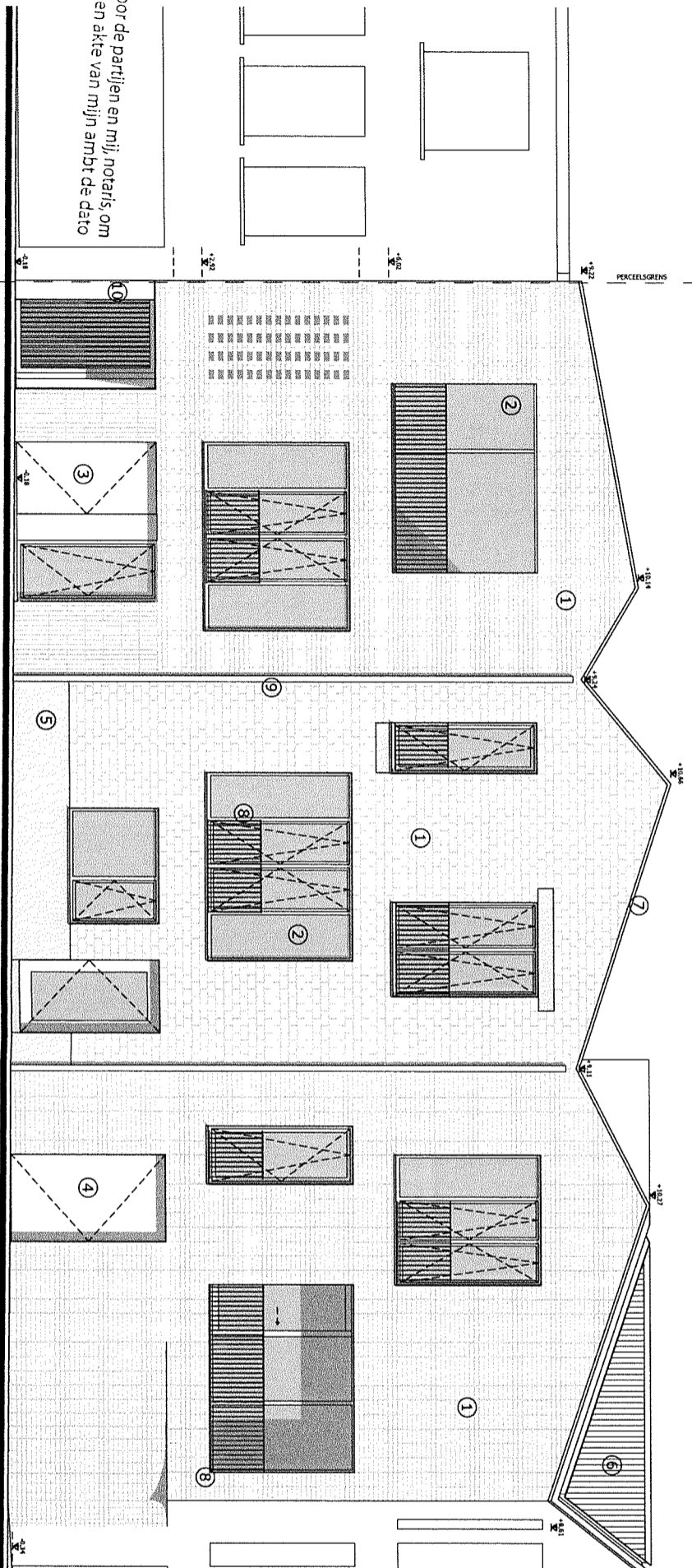
Twaalfde en laatste blad



DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
BA_18005_S_N_02_doorsnede FF_ - voorbouw.pdf	L7KwQwqnvyyZueyArwtXfQ==
BA_18005_S_N_03_doorsnede AA_ - beluiken.pdf	3kWllsev7sO7IAu1dJbc9w==
BA_18005_S_N_07_doorsnede DD_ - beluiken en overdekt terras.pdf	wph6mzOwyItBneVrnXuUlq==
BA_18005_S_N_01_doorsnede EE_ - voorbouw.pdf	yIALRi2NrO3+4mUVsGYCjw==
BA_18005_P_N_11_grondplan niv.1 - beluiken en overdekt terras.pdf	1JihzMwzfpaRkRVpoC7Hqg==
BA_18005_S_N_04_doorsnede BB_ - beluiken.pdf	hP0onvijn5hTtuhs/34Yqg==
BA_18005_S_N_05_doorsnede CC_ - beluiken.pdf	Gb6emDP+35UNi4DskQkZmw==
BA_18005_P_N_02_grondplan glv - voorbouw.pdf	hrrxxurUgnQ05LD79FLy5g==
BA_18005_P_N_12_dakenplan - beluiken en overdekt terras.pdf	5OIZYuhjIHn0UgywTNHq6g==
BA_18005_P_N_10_grondplan glv - beluiken en overdekt terras.pdf	ia2m+P/zOjI2d2jg1w2hOQ==
BA_18005_P_N_09_funderings-en rioleringsplan.pdf	UtzJKrQBLJNTZthpg3VKDA==
BA_18005_P_N_05_dakenplan - voorbouw.pdf	aXE00BHqP3PCZCuXX9TusQ==
BA_18005_P_N_03_grondplan niv.1 - voorbouw.pdf	zFeAYEVgwJ+Opn12azmltg==
BA_18005_P_N_04_grondplan niv.2 - voorbouw.pdf	bX6DjI4Pz9Xbfc6BPBTP7w==
BA_18005_G_N_12_gevel overdekt terras ZW.pdf	cFdx7uparKQKksiuT1Yc5w==
BA_18005_G_N_11_gevel linkerbeluik en overdekt terras NO.pdf	Xw/RtID1pKiSkujM/I4biA==
BA_18005_G_N_03_gevel voorbouw NO.pdf	CQ1Mc68II3gUdIJgkYVFiQ==
BA_18005_G_N_01_gevel voorbouw ZW.pdf	/kDIUXwed/C1mreHccitkA==
BA_18005_G_N_10_gevel linkerbeluik en overdekt terras ZO.pdf	zaOzCcA8QJXEuhZLqehfow==
BA_18005_G_N_05_gevel rechterbeluik ZO.pdf	PBvjYEmLaGi5/Lak6F08cA==
BA_18005_G_N_06_gevel rechterbeluik NO.pdf	K2LjEBInMhiOaP/BisQ5qw==
BA_18005_G_N_02_gevel voorbouw ZO.pdf	qslInCy1819RbDaljhlelw==
BA_18005_G_N_04_gevel rechterbeluik NW.pdf	lvB1UsQhGYZVqK4q7rhzQQ==
BA_18005_G_N_07_gevel rechterbeluik ZW.pdf	rjh63apOqK3xM6aawEUTyA==
BA_18005_T_N_03_terreinprofiel 1 nieuw .pdf	JWFiJcitCh6TDOiEYq3t+w==
BA_18005_T_N_02_terreinprofiel 2 nieuw.pdf	7F0f0yCyMDDDzSdxao+2JQ==
BA_18005_L_N_01_algemene legende.pdf	HAOSN02tKRh1EA40bdrA1g==
BA_18005_S_N_08_doorsnede GG_ - linkerbeluik.pdf	cHVetV/XYgvsUkn623AMMw==
BA_18005_I_N_02_inplanting aangepaste nieuwe toestand.pdf	n3XtRRRfsUnmiiduhd/Xc2Q==

Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
2510912023.

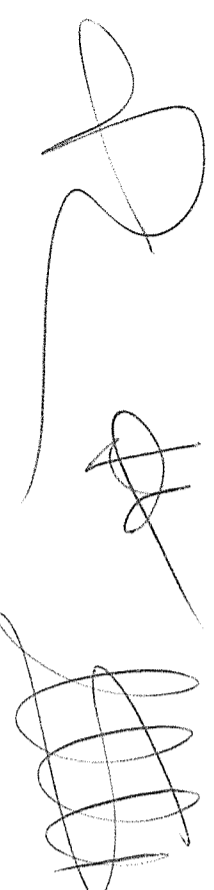
- MATERIALEN**
1. gevelsteen - kleur: wit, verschillende formaten
 2. alu buitenschrijnwerk - kleur: wit
 3. alu buitenschrijnwerk - kleur: wit
 4. alu buitenschrijnwerk - kleur: terracotta
 5. pind/lineaal in zichtbaar - kleur: grijs
 6. pind/lineaal in zichtbaar - kleur: wit
 7. pind/lineaal in zichtbaar - kleur: wit
 8. alu balustrade - kleur: wit
 9. RWA zink
 10. scharnier poort - kleur: wit gelakt
 11. scharnier raam - kleur: wit



Getekend 'ne varietuur' door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/09/2013.

Overleestraat 66

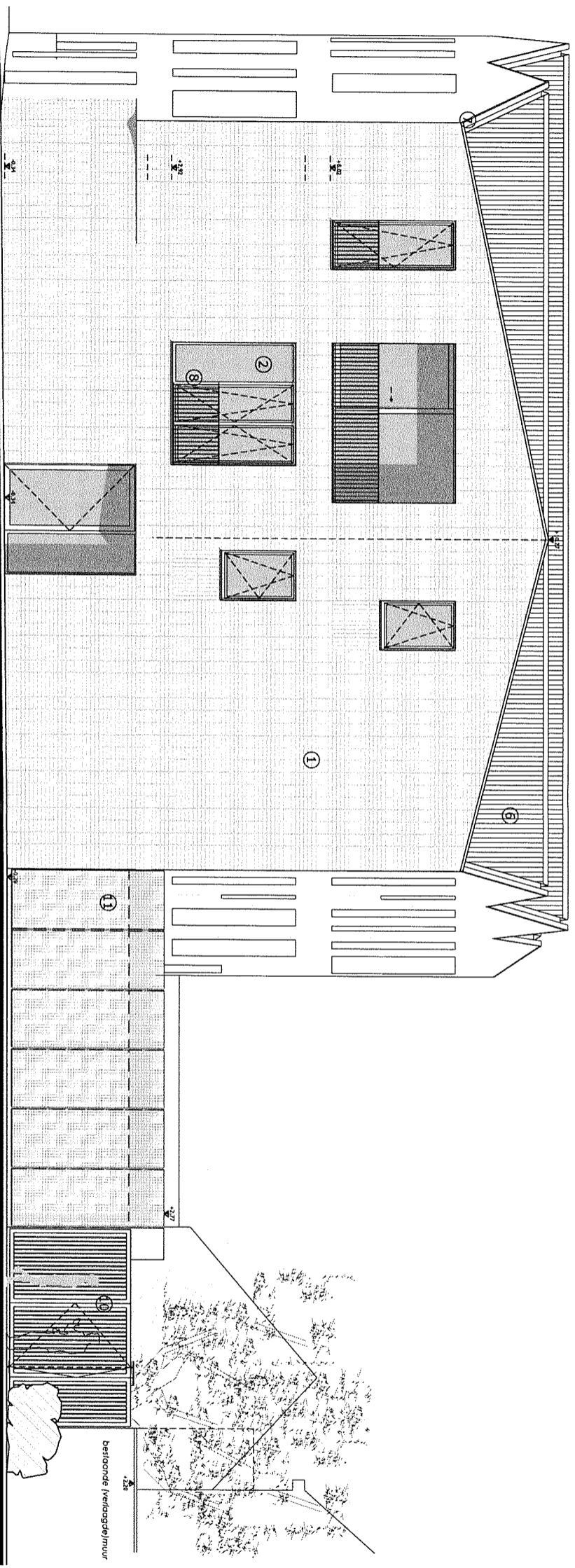
Sint-Elooikerk



AMSTERDAMS POKORTJE	1/80	12.12.2012	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
GEVEL VOORBOUW ZUIDWEST												
NIEUWE TOESTAND												
18005												

MAES & VANDELANNOOTE
ARCHITECTEN
 Burg. Hofstraat 13 - 1000 Brussel - T: +32(0)2 511 21 21 - F: +32(0)2 511 21 22

- MATERIALEN
- 1 geventen - kleur: wit, verschillende formaten
 - 2 alu buitenschildering - kleur: wit
 - 3 alu buitenschildering - kleur: wit
 - 4 alu buitenschildering - kleur: terracotta
 - 5 pvc/linoleum in schichten - kleur: grijs
 - 6 alu dakrand - alu dakbedekking - kleur: wit
 - 7 alu dakrand - kleur: wit
 - 8 RWA zink
 - 9 RWA zink
 - 10 steenwolle - kleur: wit, gelakt
 - 11 steenwolle - kleur: wit



Overleestraat

Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25 10 91 20 23.

Handwritten signatures and initials.

AMSTERDAMS POORTJE	amsterdam	Notaris: Maes & Vandellannoote Architecten Postbus 21 - 2000 Knipsel T +31(0)20 717 97 97 / info@maesvandennoote.nl
GEVEL VOORBOUW ZUIDOOST	1/50	
NIEUWE TOESTAND		
18005		



- MATERIALEN**
- 1 gipsplaat - kleur: wit, standaard formaat
 - 2 alu buitenschijfwerk - kleur: wit
 - 3 alu buitenschijfwerk - kleur: geel
 - 4 alu buitenschijfwerk - kleur: terracotta
 - 5 gipsplaat - kleur: wit
 - 6 geprofileerde alu afdekking - kleur: wit
 - 7 alu dakrand
 - 8 alu dakrand - kleur: wit
 - 9 alu dakrand - kleur: wit
 - 10 staal poort - kleur: wit gelakt
 - 11 stekmeestl - kleur: wit



Overleestraat 66

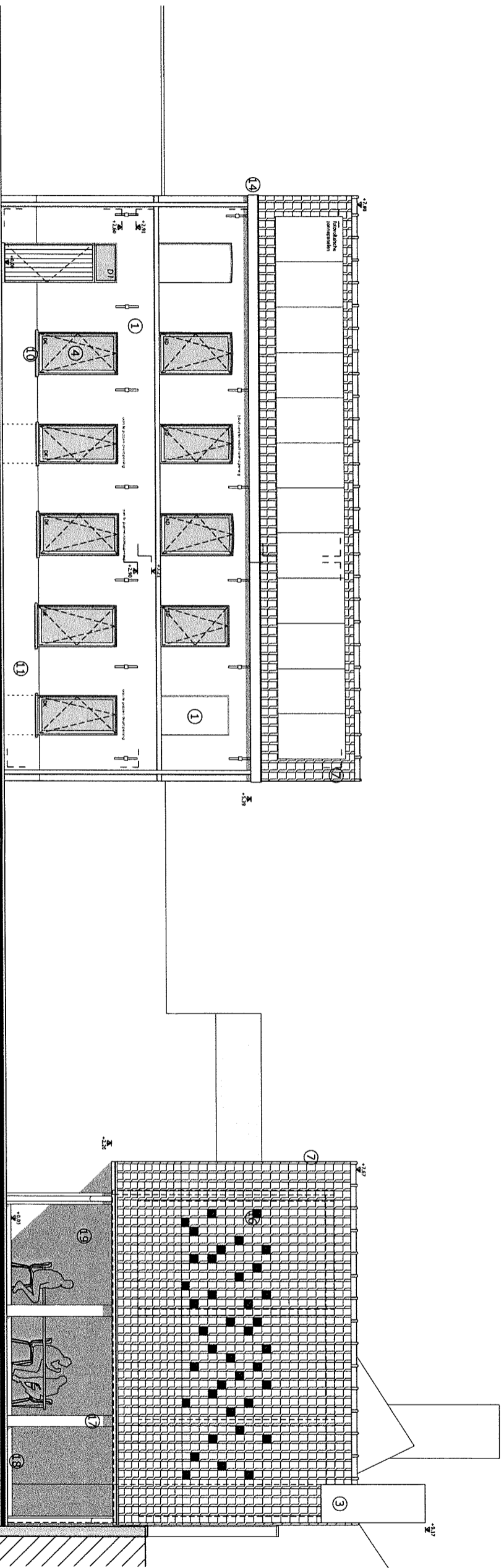
Sint-ElooiKerk
 Getekend "re varietur" door de partijen en mij, notaris om
 gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
 25/09/2023.

[Handwritten signature]

AMSTERDAMS POORTJE	aanvraag	Notaris: René Eijnde Notaris van de Staat 8770 Engelenkade 18 1017 CA Amsterdam	bestanden	Opdrachtgever: MAES & VANDELANNOOTE ARCHITECTEN Amstel 12 - 1017 CA Amsterdam / T: 020 618 1234
GEVEL VOORBUW NOORDOOST	1/50	4 24.12.2023		
NIEUWE TOESTAND				
18005				



- MATERIALEN
- 1 bestaande gewelsten - kleur: wit geschilderd
 - 2 nieuwe gewelsten - kleur: wit geschilderd
 - 3 bestaande gewelst met glas - kleur: wit geschilderd
 - 4 buitenschrijfwerk hout - kleur: wit
 - 5 buitenschrijfwerk aluminium - kleur: wit
 - 6 dakleien - kleur: wit
 - 7 dakleien - kleur: wit
 - 8 dakplaatwerk - kleur: wit
 - 9 bestendopel - kleur: wit
 - 10 arduin dorpel
 - 11 gewelst met glas
 - 12 gewelst in beton - kleur: wit
 - 13 gewelst/leed in zichten - kleur: grijs
 - 14 houten dakspoor
 - 15 houten dakspoor
 - 16 glazen dakpannen
 - 17 bestekkelem - kleur: grijs
 - 18 gewelst/leed in zichten
 - 19 bestaande gemetselde muur in zichten



Getekend 're varietur' door de partij en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25 10 51 1805

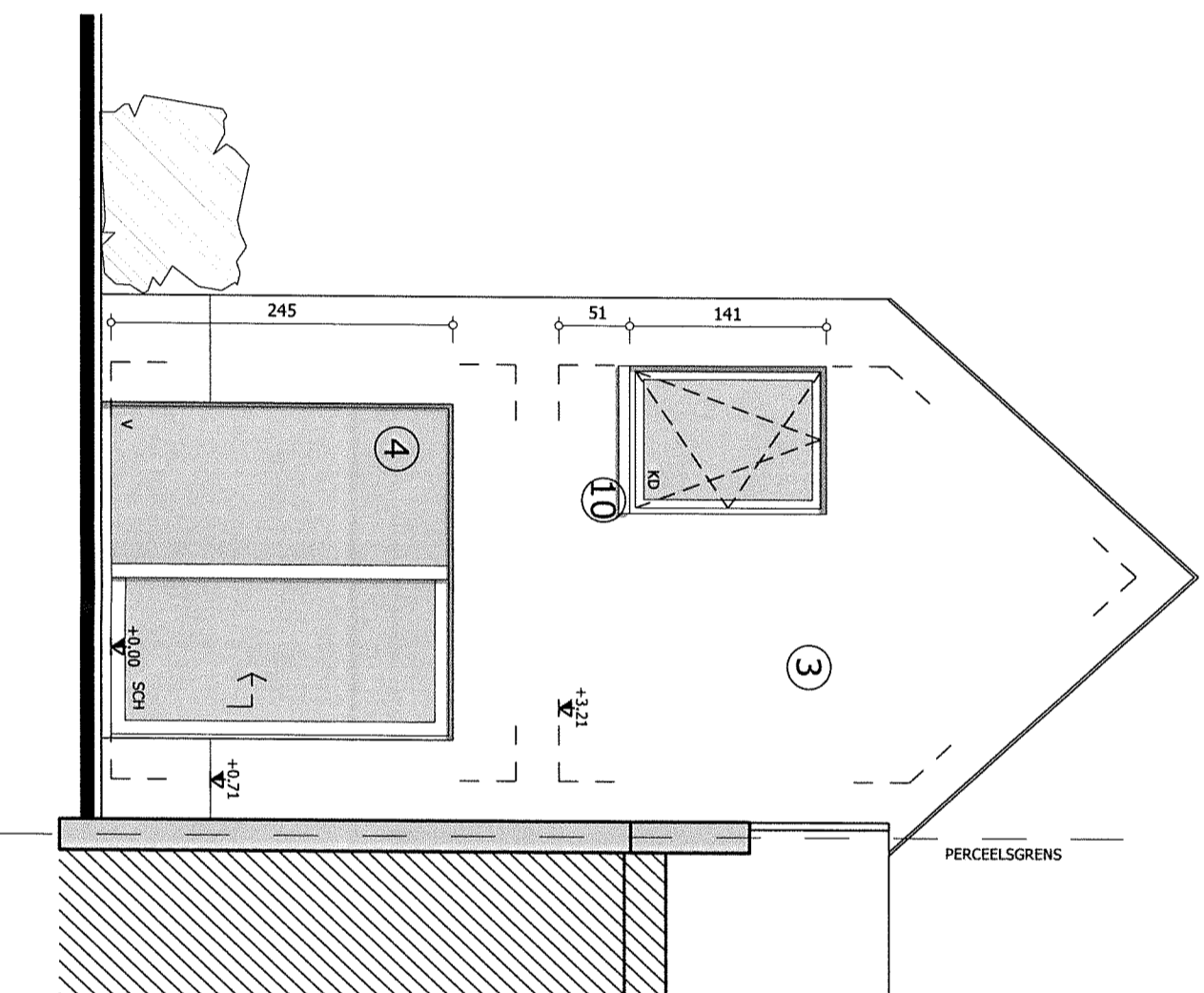
[Handwritten signatures]

AMSTERDAMS POORTJE		Baanweg 1		Municipaal Erfgoed Overheidswijk 5A 8770 Jijpe/Wijk		Baanweg 1 18005	
GEVEL LINKERBELUIK ZUIDOOST		1/50		A 02.10.10.02 B 2.11.10.02 C 09.10.10.01		Municipaal Erfgoed Overheidswijk 5A 8770 Jijpe/Wijk Baanweg 1 18005	
NIEUWE TOESTAND		1/50		A 02.10.10.02 B 2.11.10.02 C 09.10.10.01		Municipaal Erfgoed Overheidswijk 5A 8770 Jijpe/Wijk Baanweg 1 18005	
18005		1/50		A 02.10.10.02 B 2.11.10.02 C 09.10.10.01		Municipaal Erfgoed Overheidswijk 5A 8770 Jijpe/Wijk Baanweg 1 18005	

MAES & VANDELANNOOTE
ARCHITECTEN
Baanweg 12 - 1065 KH Amsterdam - T: +31 (0)20 486 2434

MATERIALEN

- 1 bestaande gevelsteen - kleur: wit geschilderd
- 2 nieuwe gevelsteen - kleur: wit
- 3 recuperatiesteen - kleur: wit gekaleid
- 4 buitenschrijnwerk hout - kleur: wit
- 5 buitenschrijnwerk alu/pvc - kleur: wit
- 6 dakleien - kleur: wit
- 7 recuperatie dakpannen
- 8 Alu plooierwerk - kleur: wit
- 9 betondorpel - kleur: wit
- 10 arduin dorpel
- 11 gecementeerde gevelplint
- 12 gevelplint in beton - kleur: wit
- 13 gevelplint/lintjeel in zichtbeton - kleur: grijs
- 14 houten bakgoot
- 15 inwendige goot



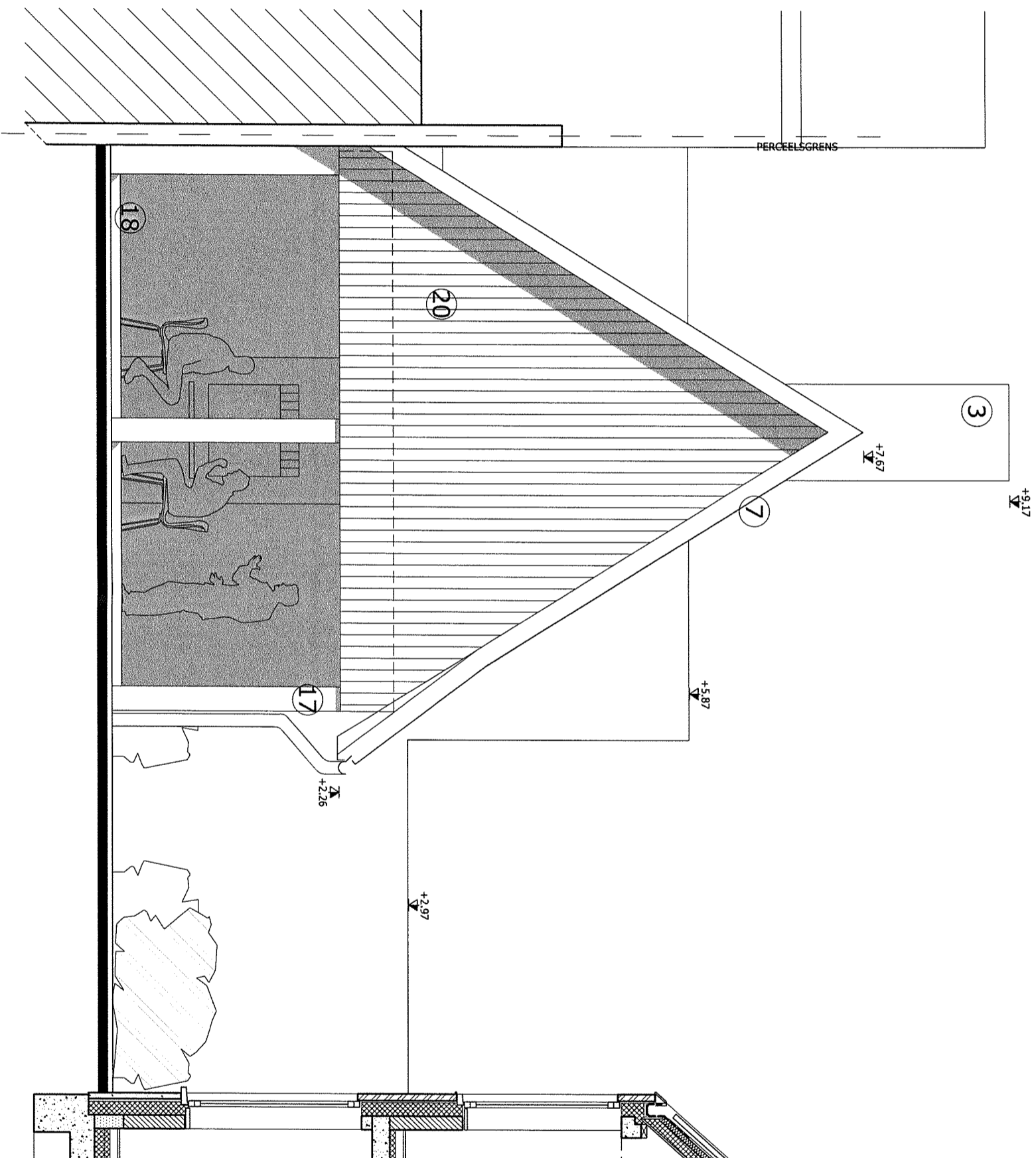
Getekend "ne varietur" door de partijen en mijn notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/05/2023

[Handwritten signatures]

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager		Monument Real Estate Oostrozebeekstraat 54 8770 Ingelmunster	bouwplaats	Overleiestraat 60-64 Amsterdamspoortje 8500 Kortrijk
GEVEL LINKERBELUIK NOORDOOST		1/50			MAES & VANDELANNOOTE	
NIEUWE TOESTAND		A	02.10.2020	Indienen bouw aanvraag	A R C H I T E C T E N	
		B	27.11.2020	bijkomende documenten	Burg. Hofstraat 23 - 8500 Kortrijk / T +32(0)56 32 59 38 / mail@mv-architecten.be	
18005		C	09.03.2021	wijziging bouw aanvraag _ beluiken		

MATERIALEN

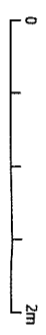
- 1 bestaande gevelsteen - kleur: wit geschilderd
- 2 nieuwe gevelsteen - kleur: wit
- 3 recuperatiesteen - kleur: wit gekaleid
- 4 buitenschrijnwerk hout - kleur: wit
- 5 buitenschrijnwerk alu/pvc - kleur: wit
- 6 dakleien - kleur: wit
- 7 recuperatie dakpannen
- 8 Alu plooierk - kleur: wit
- 9 betondorpel - kleur: wit
- 10 arduin dorpel
- 11 gecementeerde gevelplint
- 12 gevelplint in beton - kleur: wit
- 13 gevelplint/lindeel in zichtbeton - kleur: grijs
- 14 houten bakgoot
- 15 inwendige goot
- 16 glazen dakpannen
- 17 betonkolom - kleur: grijs
- 18 gepolierde/uitgewassen beton
- 19 bestaande gemene muur te behouden
- 20 houten beplanking - kleur: natuur

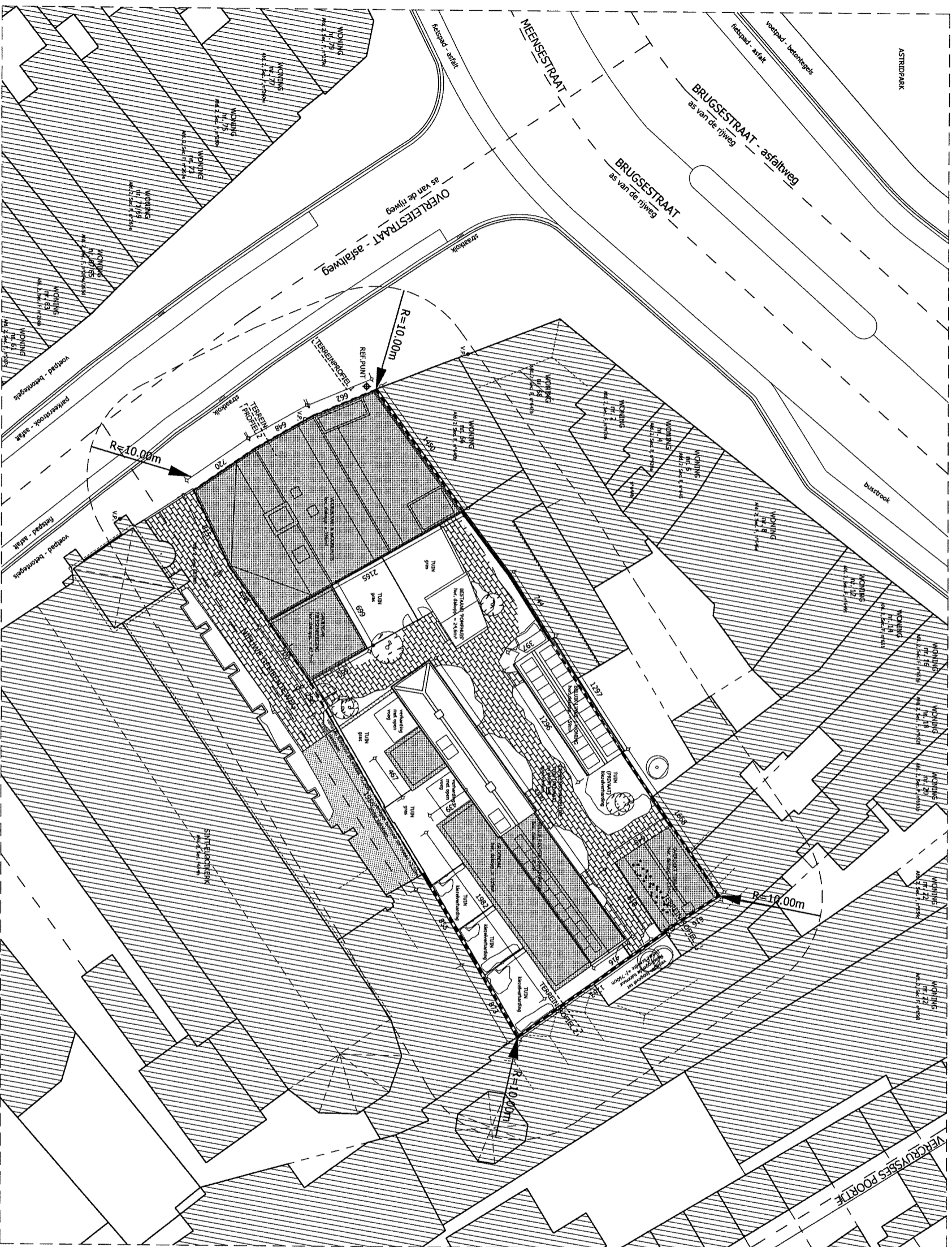


Getekend "na variëtur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
15/09/2023.

[Handwritten signatures]

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager		bouwplaats	
GEVEL OVERDEKT TERRAS ZUIDWEST		Monument Real Estate Oostrozebekestraat 54 8770 Ingelmunster		Overheestraat 60-64 Amsterdamspoortje 8500 Kortrijk	
NIEUWE TOESTAND		1/50			
18005		indienen bouwvoorraag		MAES & VANDELANNOOTE	
		A 02.10.2020		ARCHITECTEN	
		B 27.11.2020		Burg. Hofstraat 23 - 8500 Kortrijk / T +32(0)56 32 59 38 / mail@mv-architecten.be	
		C 09.03.2021			
		wijziging bouwvoorraag _ beluiken			





- LEGENDA**
- te roeien boom
 - nieuw aan te planten boom ter compositie: Tilia cordata
 - verandering in graslanden
 - verandering in betonklinkers - af te wateren op eigen terrein
 - bebouwde omgeving
 - te slopen bebouwing
 - nieuwe bebouwing
 - te restaureren/uitbreiden
 - vorm of zijpunt foto
 - o.v.v. openbare straatverlichting - aan gewel bevestigd
 - GEEN hydranten
 - GEEN boomstammen op het terrein
 - GEEN bomen op openbaar terrein
 - GEEN erfdienstbaarheden
 - ALE nutsvoorzieningen, aanwezig (water, lgt, gas, elek, distributie ondergrond)
 - referentie 000
 - = vloeropp. bestaand bouwk in aansluiting voorbouw
 - = vloeropp. nieuwe bouwk

Getekend "de Verhietur" door de partijen en mij, notaris
 Getuigt te blijven aan een akte van mijn ambt
 25/09/2013

(Handwritten signatures and scribbles)

AMSTERDAMS POORTJE		AMSTERDAMS POORTJE	
INPLANTINGSPLAN		INPLANTINGSPLAN	
NIETUW TOESTAND		NIETUW TOESTAND	
18005		18005	
1/200	1/200	1/200	1/200
A 02.12.2010	A 02.12.2010	A 02.12.2010	A 02.12.2010
B 27.11.2010	B 27.11.2010	B 27.11.2010	B 27.11.2010
C 04.03.2011	C 04.03.2011	C 04.03.2011	C 04.03.2011
Notaris: MAES & VANDELAANOOTE		Notaris: MAES & VANDELAANOOTE	
ARCHITECTEN		ARCHITECTEN	



Overleiestraat

- LEGENDE**
- gewoon metselwerk
 - gewalmetalwerk
 - bestaande wand
 - beton
 - stijlwand
 - zachte isolatie
 - harde isolatie
 - houten regelwerk

AMSTERDAMS POORTJE	aanvrager	Morimont Real Estate Oostrozebeekstraat 54 8770 Ingelmunster	bouwplaats	Overleiestraat 60-64 Amsterdamspoortje 8500 Kortrijk
GRONDPLAN GLV - VOORBOUW NIEUWE TOESTAND	1/50	A 01.10.2020 Indienen bouwvraag	MAES & VANDELANNOTE ARCHITECTEN <small>Borg, Hofstraat 22 - 4000 Kortesburg / T +32(0)36 23 34 34 / maes@architecten.be</small>	
18005				



Overleiestraat

- LEGENDE**
- gewoon metselwerk
 - gewapend metselwerk
 - bestaande wand
 - bodem
 - stijlvand
 - zachte isolatie
 - harde isolatie
 - houten regelwerk

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Monument Real Estate Oostrijkebeekstraat 54 8170 Ingelreunster	bouwplaats	Overleiestraat 69-64 Amsterdampoortje 8500 Kortrijk
GRONDPLAN NIVEAU 1 - VOORBOUW NIEUWE TOESTAND		1/50	A 03.10.2020	indienen bouwverg	
18005	0 2m				

MAES & VANDELANNOTE
ARCHITECTEN

Burg. Hofstraat 11 • 8500 Kortrijk • T +32(0)38 22 18 81 • maes@mvn-architecten.be



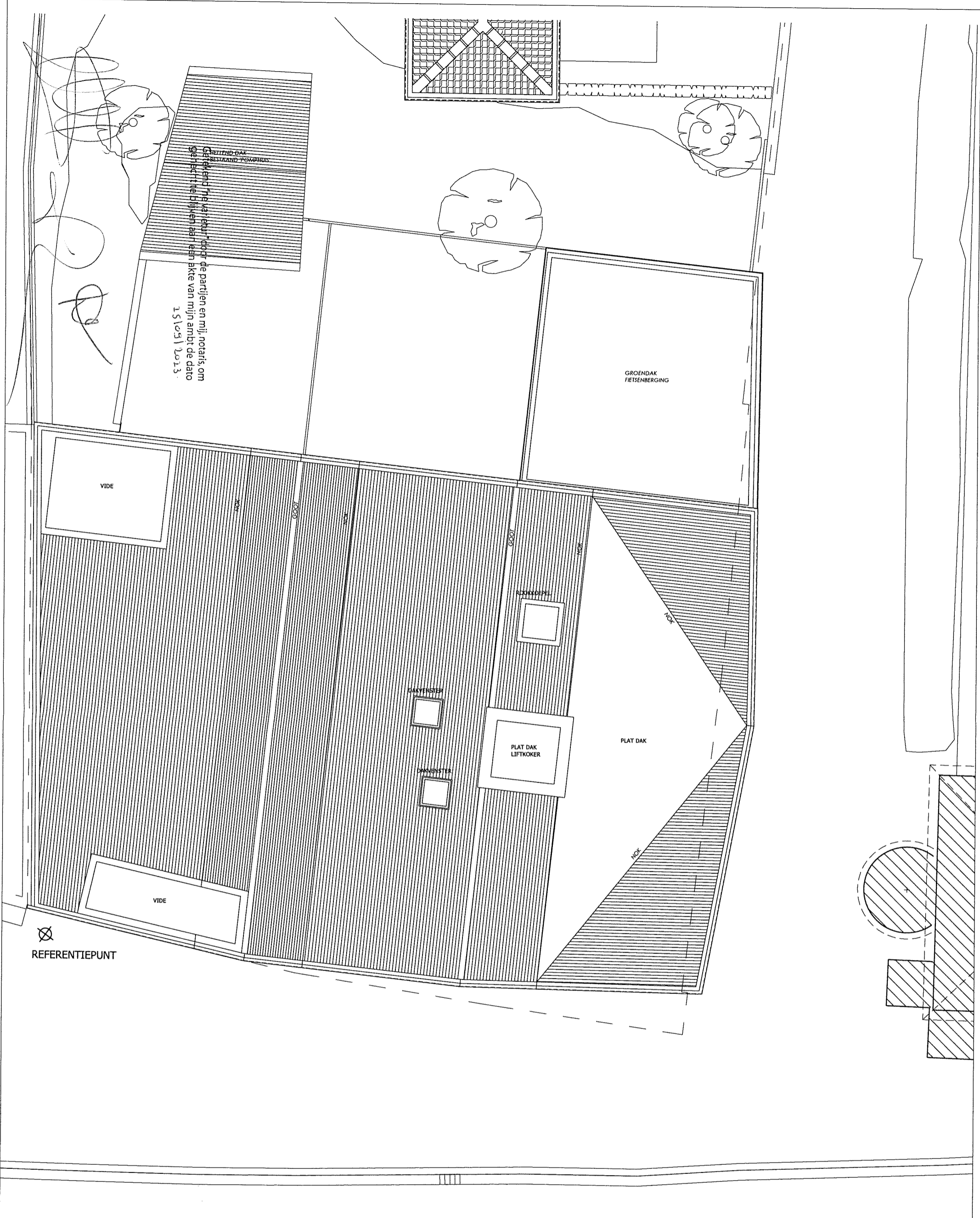
Overleiestraat

- LEGENDE**
- nieuw metaalwerk
 - nieuw betonwerk
 - bestaande wand
 - beton
 - steenwerk
 - akoestische isolatie
 - harde isolatie
 - houten regelwerk

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Monument Real Estate Oostrozeboomstraat 54 10770 Ingelmunster	bouwplaats	Overleiestraat 40-44 Amsterdamspoortje 10500 Kartrijk
GRONDPLAN NIVEAU 2 - VOORBOUW NIEUWE TOESTAND		1/50	A	02.10.2020	indienen bouwvergunning
18005		0 2m			

MAES & VANDELANNOOTE
ARCHITECTEN

Burg. Nieuwstraat 23 - 4300 Putte / T +32(0)36 32 38 38 / info@maes-vandelannoote.be



Groendak Feisenberg door de partijen en mij, notaris, om
 Gerelateerd te zijn en naar een akte van mijn ambt de dato
 15/05/2013.

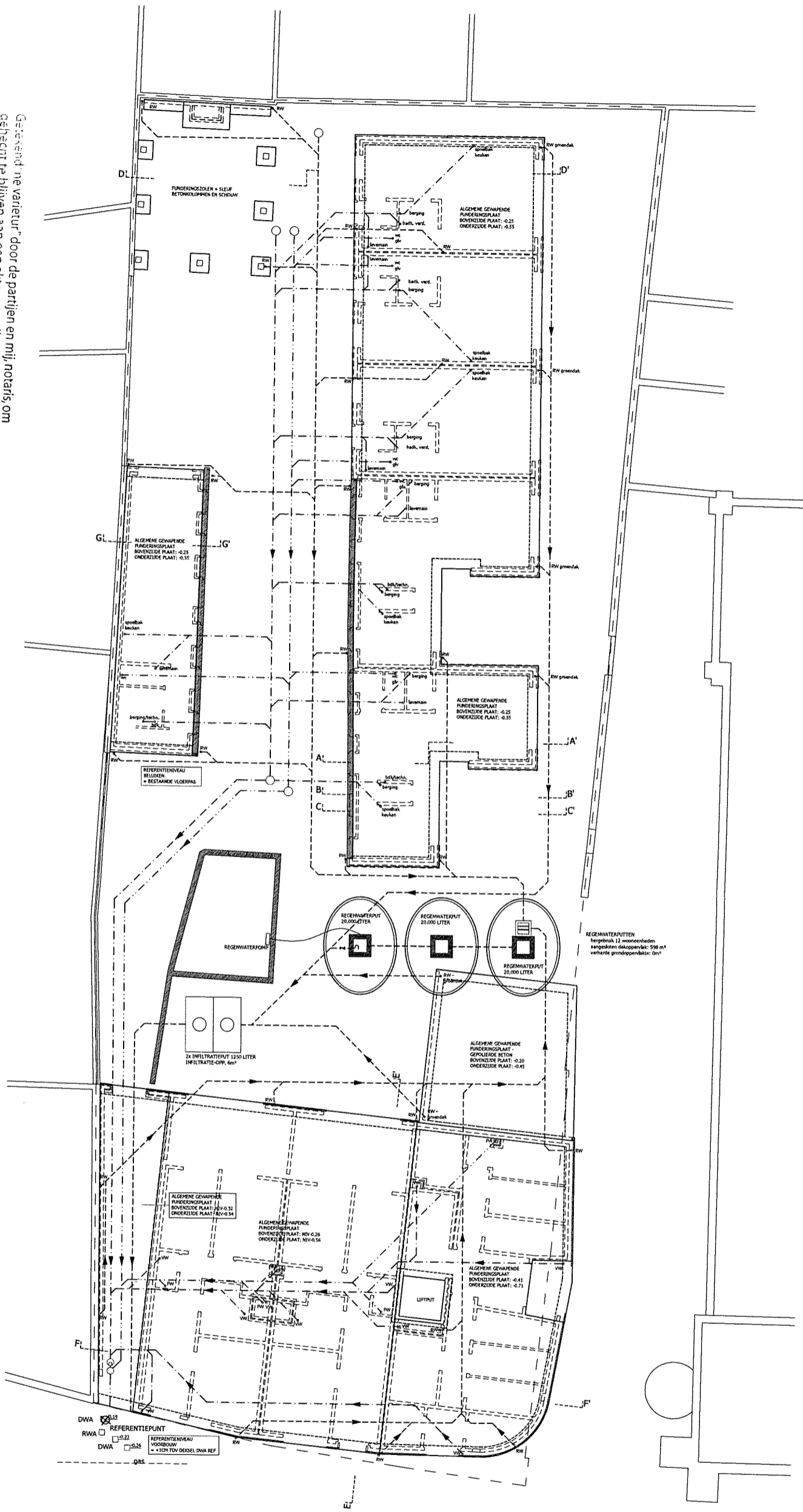
Overleiestraat

- LEGENDE**
- gewoon metselwerk
 - gewalmetselwerk
 - bestaande wand
 - beton
 - stijlvand
 - zachte isolatie
 - harde isolatie
 - houten regelwerk

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Monument Real Estate Onderslootstraat 54 8770 Ingelmarster	bouwplaats	Overleiestraat 60-64 Amsterdam-poortje 8500 Kortrijk
DAKENPLAN - VOORBOUW NIEUWE TOESTAND		1/50	A 02.10.2020	indienen bouwverg	
18005		0 2m		MAES & VANDELANNOOTE ARCHITECTEN <small>Burg. Wapenvlaan 11 - 8500 Kortrijk / T +32(0)94 22 88 20 / m@maes-architecten.be</small>	

Handwritten signature and date: 25 10 2013

Gerevend 'ne varietur' door de partijen en mij, notaris om
 gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
 25 10 2013



Overleiestraat

LEGENDE

	gewoon metselwerk		riolering rwa
	geweerd metselwerk		riolering dws huishoudelijk
	bestaande wand		riolering dws fecaal
	stijlwand		
	zachte isolatie		
	harde isolatie		
	houten regelwerk		

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Monument Real Estate Oostrijkebeekstraat 54 10723 Ingelmunster	bouwplaats	Overleiestraat 60-64 Amsterdamsepoortje 1000 Kortrijk
FUNDERINGS- EN RIOLERINGSPLAN VOORBOUW + BELUIKEN NIEUWE TOESTAND 18005		1/100	A 02.10.2010	indien van toepassing	
					MAES & VANDELANNOOTE ARCHITECTEN
					Reg. nr. 19041123 - 1900 040708 / T +32(0)39 21 39 34 / m@maes-architecten.be



Gevels die niet te restaureren
 te blijven aan een akte van
 notaris om
 de datum

De behoudende gevels
 zijn te restaureren
 en te behouden

De behoudende gevels
 zijn te restaureren
 en te behouden

AL DAN NIET TE
 RESTAUREREN - TER

- LEGENDE
- gewoon metselwerk
 - gewapend metselwerk
 - bestaande wand
 - vloer
 - stijfwand
 - zachte isolatie
 - harde isolatie
 - houten regelwerk

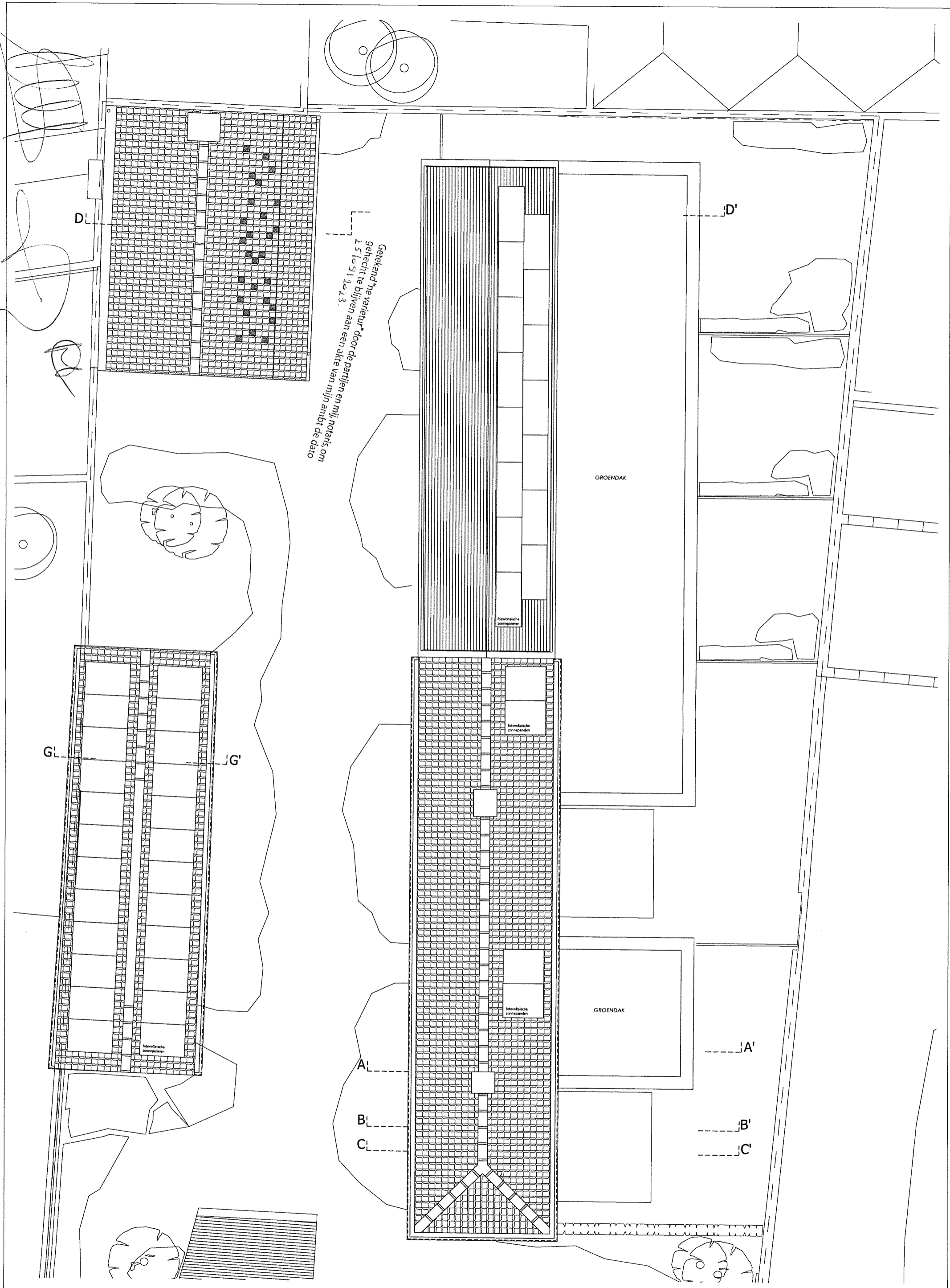
AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Monument Real Estate Oostrozeboomstraat 54 8720 IJsselmonster	bouwplaats	Overlootstraat 60-64 Amsterdamsepoortje 8500 Kortrijk
GRONDPLAN GLV - BELUIKEN NIEUWE TOESTAND 18005	1/50	A	01.10.2010 inleveren bouwvoorstel		
		B	27.11.2010 bijwerken documenten		
		C	09.03.2011 wijziging bouwvoorstel - beluiken		
		Maes & Van Delannoote Architecten		Burg. Rabstraat 13 - 8500 Kortrijk / T +32(0)34 32 29 38 / info@maesvanannoote.be	



Gerekend "ne variëter" door de partijen en mij, notaris, om
 geheel te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
 25 10 21 2023

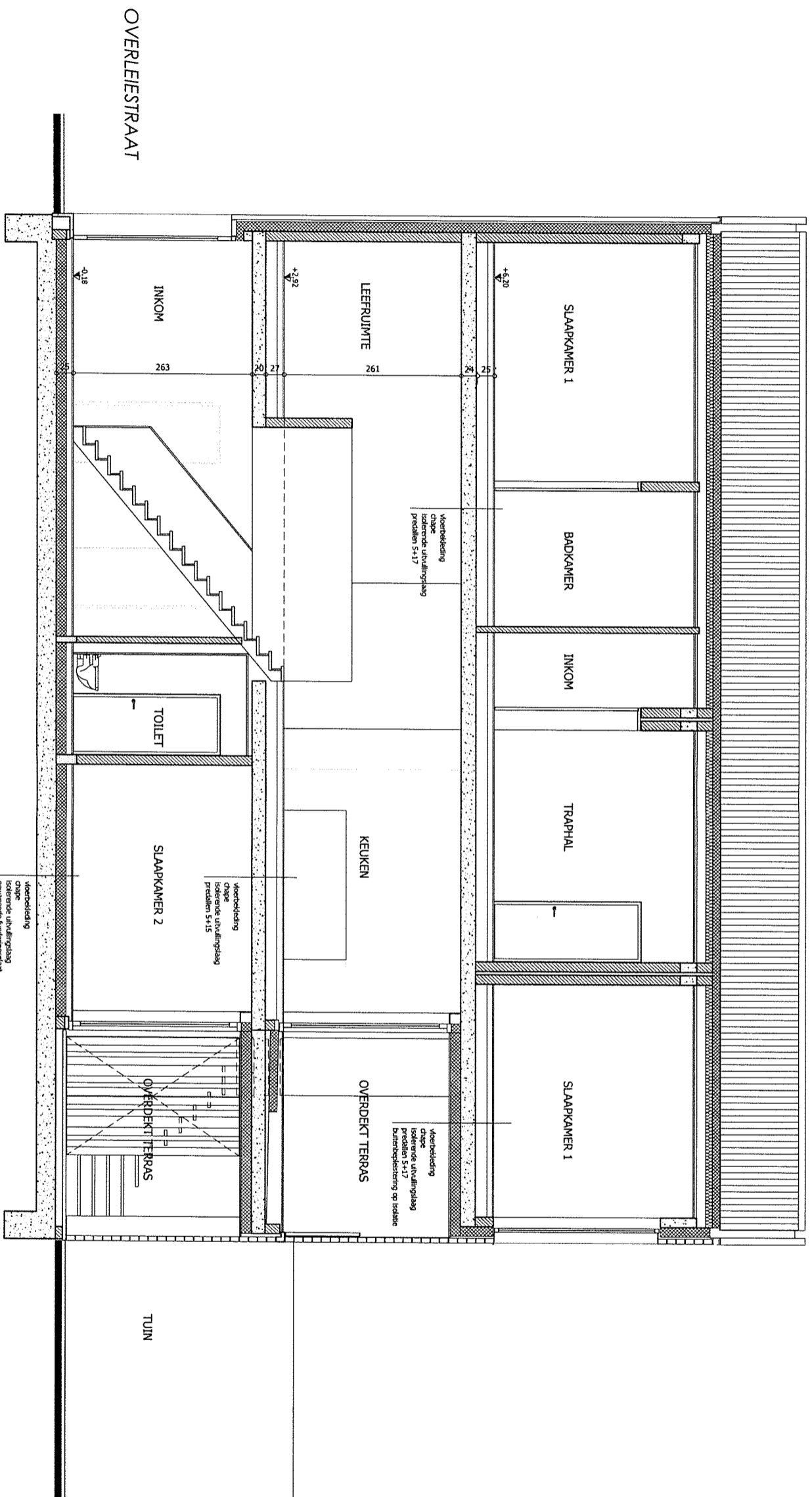
- LEGENDE**
- gewoon metselwerk
 - gewalmetselwerk
 - bestaande wand
 - beton
 - stijlwand
 - zachte isolatie
 - harde isolatie
 - houten regelwerk

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Monument Real Estate Oudruitersteat 54 8770 Ingelmeter	bouwplaats	Overleestraat 60-64 Amsterdamsepoortje 8500 Kortrijk
GRONDPLAN NIVEAU 1 - BELUIKEN		1/50	A 02.10.2020 indienen bouwverg	MAES & VANDELANNOOTE ARCHITECTEN <small>Burg. Hofstraat 13 - 8500 Kortrijk / T +32(0)58 33 28 34 / maes@architecten.be</small>	
NIEUWE TOESTAND			B 27.11.2020 tekennende documenten		
18005			C 09.03.2021 wijziging bouwverg _ beluiken		



Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
 gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
 25 10 91 2023.

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Honorent Real Estate Oostrookbeekstraat 54 10770 Ingelmuister	bouwplaats	Overkiesstraat 60-64 Amsterdampoortje 10500 Kortrijk
DAKENPLAN - BELUIKEN NIEUWE TOESTAND		1/50	A 02.10.2020 indienen bouw aanvraag B 27.11.2020 bijkomende documenten C 09.03.2021 wijziging bouw aanvraag - beluiken	MAES & VANDELANNOOTE ARCHITECTEN <small>Burg. Hofstraat 22 - 8500 Kortrijk / T +32(0)9358 21 38 36 / maes@vanandelannoote.be</small>	
18005					

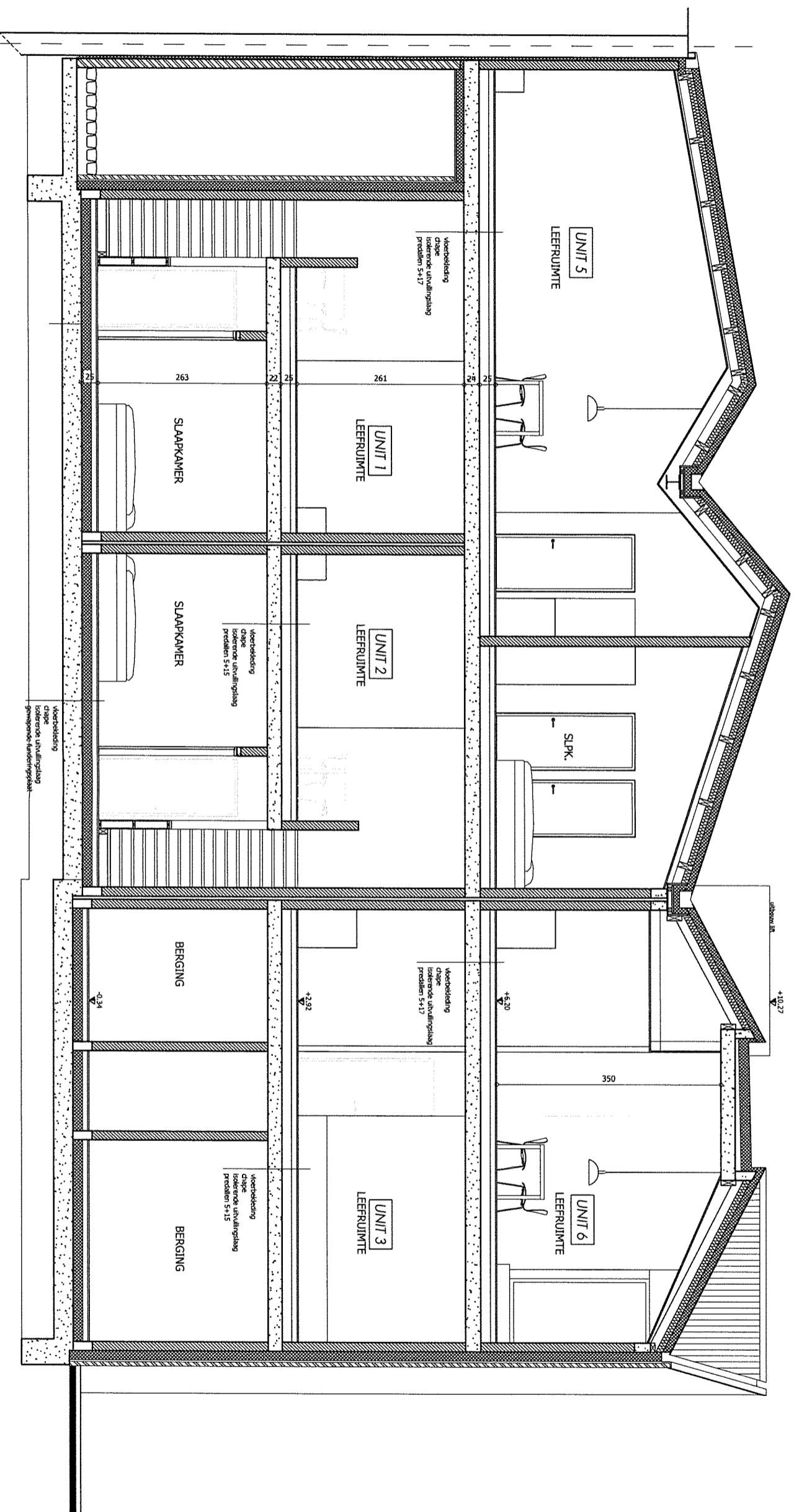


OVERLEIESTRAAT

TUIN

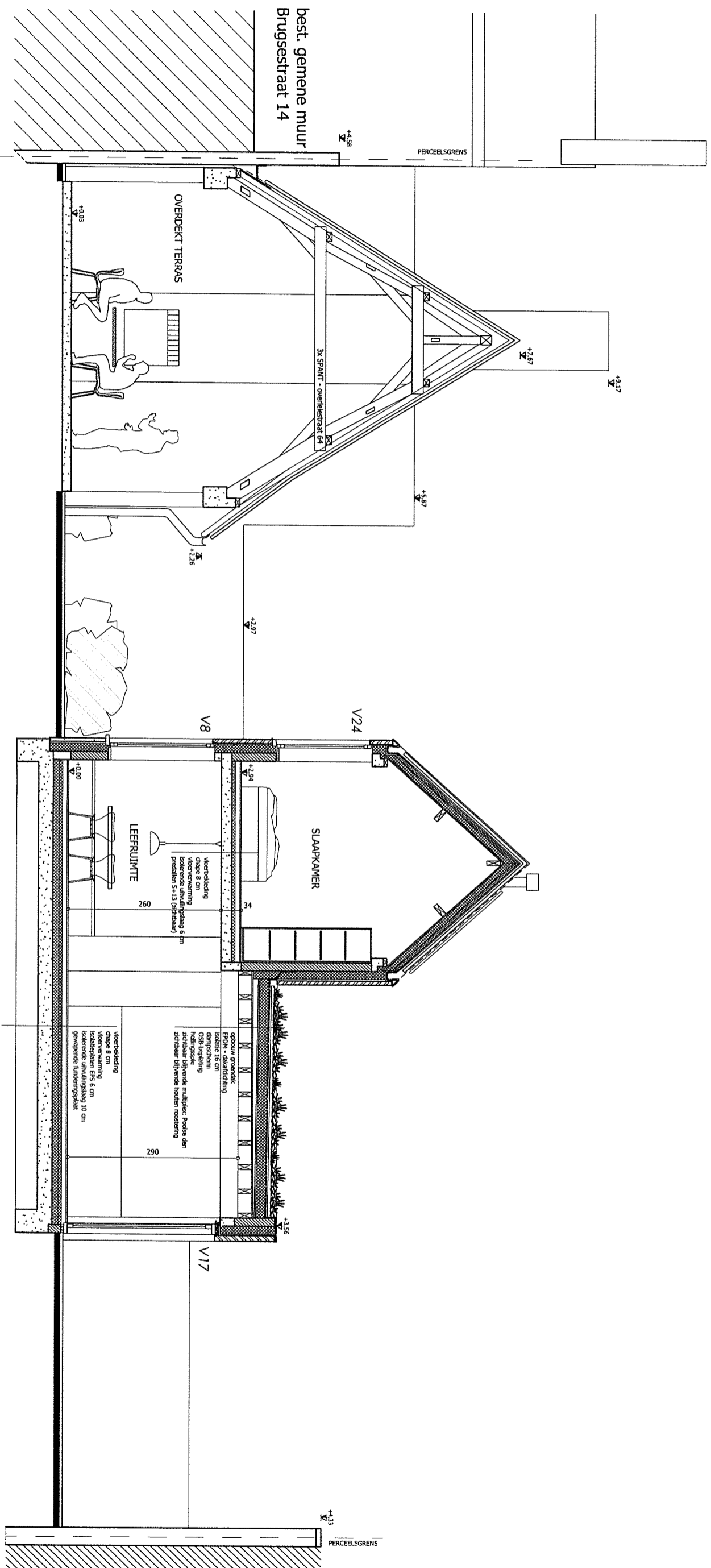
Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/09/2013.

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager		bouwplaats	
DOORSNEDE EE' - VOORBOUW		02.10.2010		Overleiestraat 60-64 Amsterdamse Poortje 6500 Kerkijk	
NIEUWE TOESTAND		indienem bouw aanvraag		MAES & VANDELANNOTE ARCHITECTEN	
18005		1/50		Burg. Hofstraat 23 - 4500 Kerkijk / T +32(0)58 22 59 38 / maes@maes-architecten.be	
0 2m		A			



Getekend "revisietekening" door de partijen en mijn, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/09/2023.

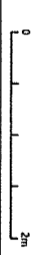
AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager		bouwplaats	
DOORSNEDE FF - VOORBOUW		A 02.10.2020		Overheerstrak 50-54 Amsterdamspoortje 8500 Kortrijk	
NIEUWE TOESTAND		1/50		8770 Ingelminster Indienem bouwjaarvraag	
18005		0 2m		MAES & VANDELANNOOTE A R C H I T E C T E N Burg. Hofstraat 23 • 4000 Kortrijk / T +32(0)38 33 53 38 / maes@maesvanannoote.be	

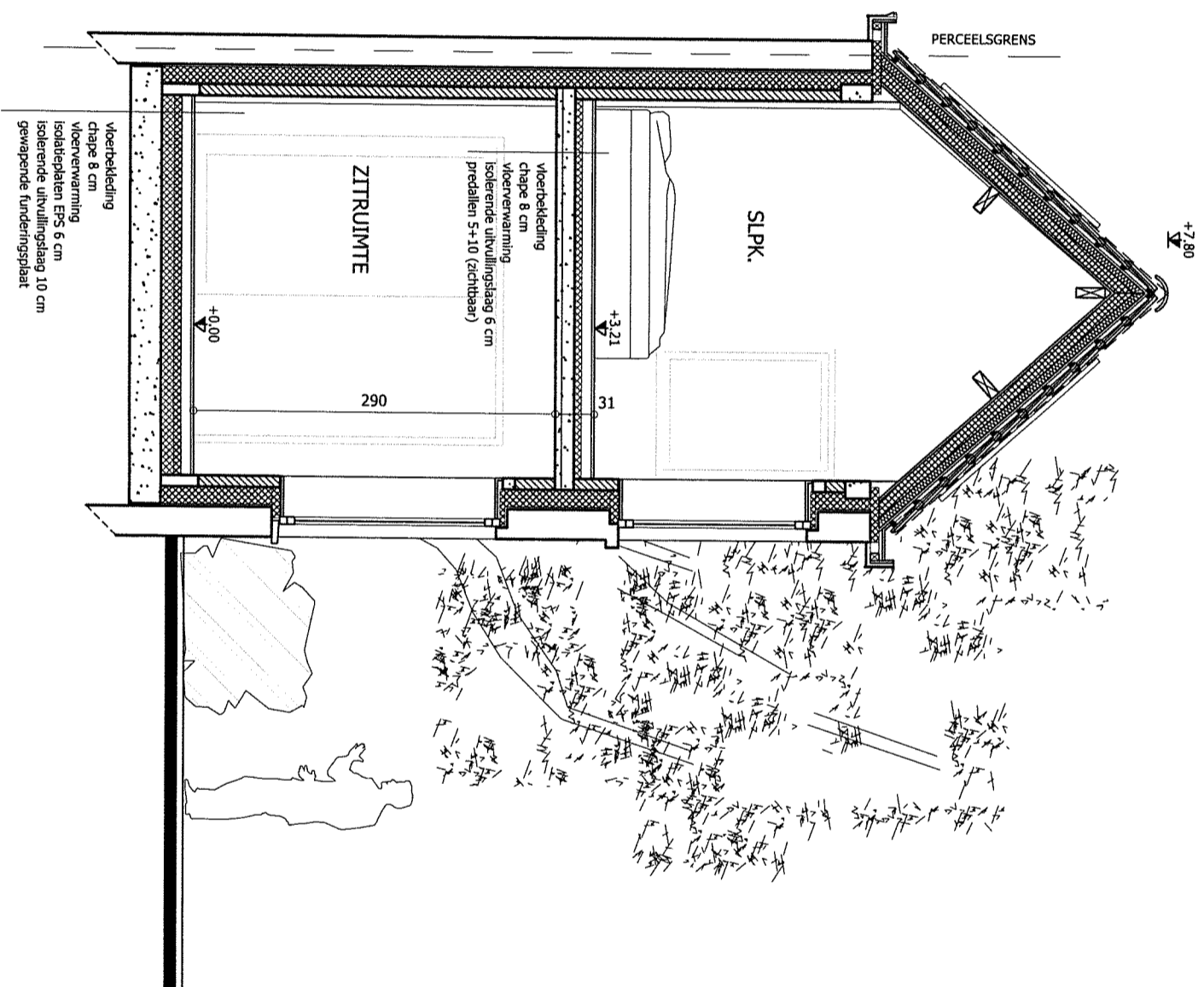


Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
 gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
 25 10 21 20 13.

[Handwritten signatures and initials]

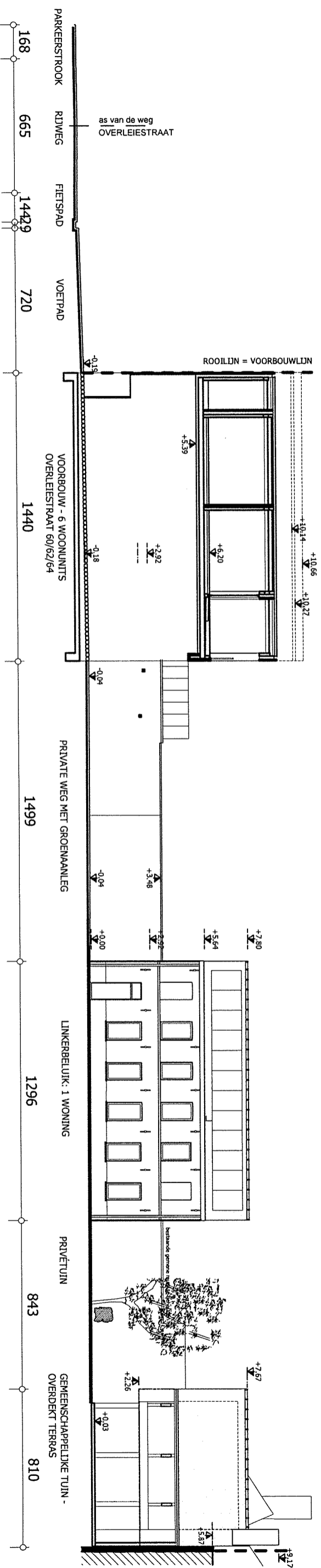
AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager		Monument Real Estate		bouwplaats	
DOORSNEDE DD' - BELUKEN		02.10.2020		Oostrozeboomstraat 54		Overlaarstraat 60-64	
NIUWE TOESTAND		1/50		8770 Ingeblunster		Amsterdamspoortje	
18005		27.11.2020		Indienet bouwverdrag		8500 Kortrijk	
		09.03.2021		bijkomende documenten		MAES & VANDELANNOOTJE	
				wijziging bouwverdrag - belukken		A R C H I T E C T E N	
						Burg. Midlerstraat 23 - 4500 Kortrijk / T +32(0)58 2239318 / m.van@maes-vandelannootje.be	





Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25 | 09 | 2023

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager	Monument Real Estate Oostrozebeekstraat 54 8770 Ingelmunster	bouwplaats	Overleestraat 60-64 Amsterdamspoortje 8500 Kortrijk
DOORSNEDE GG' - BELUIKEN		A	02.10.2020	indienen bouwaanvraag	MAES & VANDELANNOOTE A R C H I T E C T E N Burg. Nolstraet 23 - 8500 Kortrijk / T +32(0)56 32 59 38 / mail@mv-architecten.be
NIEUWE TOESTAND		B	27.11.2020	bijkomende documenten	
18005		C	09.03.2021	wijziging bouwaanvraag _ beluiken	
1/50		0 2m			

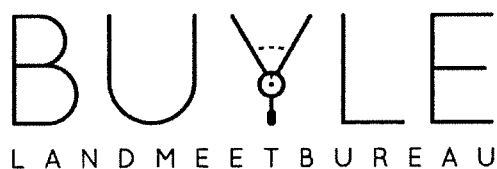


Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
1510912023.

AMSTERDAMS POORTJE		aanvrager		bouwplaats	
TEREINPROFIEL 1		Monument Real Estate		Overleiestraat 60-64	
NIEUWE TOESTAND		Oostrzodekestraat 54		Amsterdamspoortje	
18005		8770 Ingelmunster		8500 Kortrijk	
1/200		Indienen bouw aanvraag		MAES & VANDELANNOOTE A R C H I T E C T E N Burg. Hofstraat 23 - 8500 Kortrijk / T +32(0)56 32 59 38 / mail@mv-architecten.be	
0 10m		bijkomende documenten			
		wijziging bouw aanvraag - beluiken			
		A	02.10.2020		
		B	27.11.2020		
		C	09.03.2021		

VERSLAG BIJ BASISAKTE

Overleiestraat 60-64 – 8500 Kortrijk
Amsterdamspoortje 1-2-3-4-5-6 – 8500 Kortrijk



Maxim Buyle

Landmeter-expert LAN171722
Schatter-expert 005202878017
info@landmeetbureaubuyle.be
+32 474 77 60 02

Knokstraat 7 – 8570 VICHTE
Westerlaan 15 1.1 – 8790 WAREGEM
BTW (BE) 0713.475.085

Eente blad.

Three handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or full names, located in the bottom right corner of the page.

Inhoud

IDENTIFICATIE EN ALGEMENE DEFINITIE	3
BESCHRIJVING.....	6
Gemene delen per definitie:	6
Privatieve delen per definitie:	6
ONDERVERDELING VAN DE EIGENDOM	6
De algemene gemeenschappelijke delen	6
Bijzondere gemeenschappelijke delen	6
PRIVATIEVE DELEN	7
BEPALING VAN DE ONVERDEELDE AANDELEN	11
1. De netto-vloeroppervlakte	11
2. De bestemming	11
3. De ligging	11
BIJLAGEN	15

IDENTIFICATIE EN ALGEMENE DEFINITIE

Een meergezinswoning gelegen te Kortrijk, Overleiestraat 60-62-64 en Amsterdamspoortje 1-2-3-4-5-6, gekadastreerd als Kortrijk, 2^e afdeling, sectie F, nummers 634k - 637k - 638b - 639e2 - 639z - 639y - 639x - 639f2 - 639d2 - 639c2 - 639b2 - 639a2.

Deze eigendom bevat een gebouw vooraan het perceel met gelijkvloers en twee volwaardige verdiepingen. Hierin worden 6 appartementen voorzien waarvan 2 duplex appartementen zijn. Er zijn in dit gebouw ook 8 bergingen voorzien. Achteraan het perceel worden 6 beluikwoningen voorzien, elk met het exclusief genot van een private tuin.

De eigenaars hebben de intentie het geheel onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen en 20 loten te vormen, te weten:

Voor het gebouw:

- UNIT 1 zijnde een appartement (duplex) in het hoofdgebouw op het gelijkvloers en het eerste verdiep, uiterst links
- UNIT 2 zijnde een appartement (duplex) in het hoofdgebouw op het gelijkvloers en het eerste verdiep, middenin het gebouw
- UNIT 3 zijnde een appartement in het hoofdgebouw op het eerste verdiep rechts
- UNIT 4 zijnde een appartement in het hoofdgebouw op het tweede verdiep links achteraan
- UNIT 5 zijnde een appartement in het hoofdgebouw op het tweede verdiep links vooraan
- UNIT 6 zijnde een appartement in het hoofdgebouw op het tweede verdiep rechts
- BERG 1.1 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers vooraan
- BERG 2.3 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers vooraan
- BERG 2.2 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers vooraan
- BERG 2.1 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers vooraan
- BERG 6 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers achteraan
- BERG 4 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers achteraan
- BERG 3 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers achteraan
- BERG 2 zijnde een berging op in het hoofdgebouw het gelijkvloers achteraan
- WOON 6 zijnde een beluikwoning met een gelijkvloers en een eerste verdiep
- WOON 5 zijnde een beluikwoning met een gelijkvloers en een eerste verdiep
- WOON 4 zijnde een beluikwoning met een gelijkvloers en een eerste verdiep
- WOON 3 zijnde een beluikwoning met een gelijkvloers en een eerste verdiep
- WOON 2 zijnde een beluikwoning met een gelijkvloers en een eerste verdiep
- WOON 1 zijnde een beluikwoning met een gelijkvloers en een eerste verdiep

Tweede
blad.

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature on the left and a smaller one on the right, with some illegible scribbles below them.

De landmeter-expert heeft bovendien vastgesteld dat:

- UNIT 1
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin unit 1)
 - het exclusieve genot heeft van een terras op het eerste verdiep (terras 1)
- UNIT 2
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin unit 2)
 - het exclusieve genot heeft van een terras op het eerste verdiep (terras 2)
- UNIT 3
 - het exclusieve genot heeft van een terras op het eerste verdiep (terras 3)
- UNIT 4
 - het exclusieve genot heeft van een terras op het eerste verdiep (terras 4)
- UNIT 5
 - het exclusieve genot heeft van een terras op het eerste verdiep (terras 5)
- UNIT 6
 - het exclusieve genot heeft van een terras op het eerste verdiep (terras 6)
- WOON 6
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin woon 6)
 - De gebouwschil, grenzend aan het netto vloeroppervlak, dient te worden toegevoegd aan het privatieve en exclusieve eigendom. De gemene muur is gedeeld met de naastgelegen entiteit.
- WOON 5
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin woon 5)
 - De gebouwschil, grenzend aan het netto vloeroppervlak, dient te worden toegevoegd aan het privatieve en exclusieve eigendom. De gemene muur is gedeeld met de naastgelegen entiteit.
- WOON 4
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin woon 4)
 - De gebouwschil, grenzend aan het netto vloeroppervlak, dient te worden toegevoegd aan het privatieve en exclusieve eigendom. De gemene muur is gedeeld met de naastgelegen entiteit.
- WOON 3
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin woon 3)
 - De gebouwschil, grenzend aan het netto vloeroppervlak, dient te worden toegevoegd aan het privatieve en exclusieve eigendom. De gemene muur is gedeeld met de naastgelegen entiteit.
- WOON 2
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin woon 2)
 - De gebouwschil, grenzend aan het netto vloeroppervlak, dient te worden toegevoegd aan het privatieve en exclusieve eigendom. De gemene muur is gedeeld met de naastgelegen entiteit.

- WOON 1
 - het exclusieve genot heeft van een terras met tuin op het gelijkvloers (tuin woon 1)
 - De gebouwschil, grenzend aan het netto vloeroppervlak, dient te worden toegevoegd aan het privatieve en exclusieve eigendom. De gemene muur is gedeeld met de naastgelegen entiteit.

Deelde blad.



BESCHRIJVING

Gemene delen per definitie:

De grond.

De ruwbouw van de constructie, zijnde de funderingen, de draagmuren en gemene muren, het geheel van de structuur, alle wanden tussen privatieve en gemene delen, de dakbedekkingen, alle kokers, technische kokers en ventilatiekokers, schouwkanalen, rioleringsstelsel... Deze opsomming is niet beperkend.

Privatieve delen per definitie:

De installaties van de diverse nutsleidingen, water, gas, elektriciteit, en dit gerekend vanaf de tellers of verdelingsinstallaties, alle sanitaire installaties en de binnen aansluitingen, dit tot en met inbegrip van de aansluiting op de algemene afvoerleiding. Alle vloerbekledingen, inbegrepen de chape, parketten, betegeling of andere bekledingen, de haard van de schouw, alle binneninrichting zoals verf en behangwerk, lambriseringen. Het raamwerk, de binnendeuren en de deur gevend op de gemene trapzaal. De individuele installaties van centrale verwarming. Deze opsomming is niet beperkend.

ONDERVERDELING VAN DE EIGENDOM

De algemene gemeenschappelijke delen

Als algemeen gemeenschappelijk is er aanwezig:

- De grond
- De algemene doorrit
- Pomphuis
- Tellerlokalen
- Fietsenstalling
- Overdekt terras
- Regenputten
- Warmtepomp met deel zonnepanelen

Bijzondere gemeenschappelijke delen

Als bijzondere gemeenschappelijke delen is er aanwezig:

- Het appartementsgebouw
 - o Dit omvat alle non-privatieve delen in het appartementsgebouw vooraan, met uitsluiting van onderdelen opgenomen in de andere bijzondere gemeenschappelijke delen.
 - o Dit omvat onder andere de funderingen, de ruwbouw, het dak, de inkom, de trap, de lift, ...
- De beluikwoningen
 - o Dit omvat alle non-privatieve delen van de beluikwoningen achteraan, met uitsluiting van onderdelen opgenomen in de andere bijzondere gemeenschappelijke delen.
 - o Dit omvat onder andere de funderingen, de ruwbouw, het dak, het groendak, ...

PRIVATIEVE DELEN

UNIT 1, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Appartement 1 (duplex) op het gelijkvloers en eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 1272/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 2123/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementsgebouw
- c) **Het exclusief genot van terras 1**
- d) **Het exclusief genot van tuin unit 1**

UNIT 2, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Appartement 2 (duplex) op het gelijkvloers en eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 1329/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 2217/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementsgebouw
- c) **Het exclusief genot van terras 2**
- d) **Het exclusief genot van tuin appartement 2**

UNIT 3, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Appartement 3 op het eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 764/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1276/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementsgebouw
- c) **Het exclusief genot van terras 3**

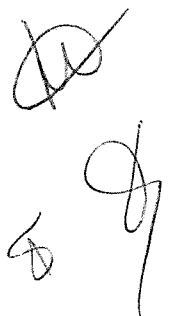
UNIT 4, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Appartement 4 op het tweede verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 892/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1488/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementsgebouw
- c) **Het exclusief genot van terras 4**

UNIT 5, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Appartement 5 op het tweede verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 802/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1339/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementsgebouw
- c) **Het exclusief genot van terras 5**

Verde
inlaad



UNIT 6, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Appartement 6 op het tweede verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 805/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1344/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementgebouw
- c) **Het exclusief genot van terras 6**

BERG 1.1, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 1.1 op het gelijkvloers, vooraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 18/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 30/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementgebouw

BERG 2.3, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 2.3 op het gelijkvloers, vooraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 18/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 30/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementgebouw

BERG 2.2, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 2.2 op het gelijkvloers, vooraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 14/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 23/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementgebouw

BERG 2.1, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 2.1 op het gelijkvloers, vooraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 14/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 23/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementgebouw

BERG 6, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 6 op het gelijkvloers, achteraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 14/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 23/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen
appartementgebouw

BERG 4, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 4 op het gelijkvloers, vooraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 15/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 25/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen appartementsgebouw

BERG 3, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 3 op het gelijkvloers, vooraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 15/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 25/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen appartementsgebouw

BERG 2, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Berging 2 op het gelijkvloers, vooraan het hoofdgebouw
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 20/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 34/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen appartementsgebouw

WOON 6, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Beluikwoning bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 792/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1976/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen
- c) **Het exclusief genot van tuin woonhuis 6**

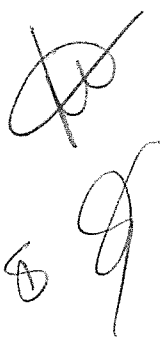
WOON 5, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Beluikwoning bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 800/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1997/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen
- c) **Het exclusief genot van tuin woonhuis 5**

WOON 4, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Beluikwoning bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 532/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1327/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen
- c) **Het exclusief genot van tuin woonhuis 4**

vijfde
blad.



WOON 3, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Beluikwoning bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 538/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1343/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen
- c) **Het exclusief genot van tuin woonhuis 3**

WOON 2, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Beluikwoning bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 598/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1493/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen
- c) **Het exclusief genot van tuin woonhuis 2**

WOON 1, bevattende

- a) **In privatieve en exclusieve eigendom**
 - I. Beluikwoning bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdiep
- b) **In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid**
 - I. 748/10.000^e van de algemene gemeenschappelijke delen
 - II. 1864/10.000^e van de bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen
- c) **Het exclusief genot van tuin woonhuis 1**

BEPALING VAN DE ONVERDEELDE AANDELEN

Het aandeel van de gemene delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden wordt bepaald met inachtneming van de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatief deel.

Er wordt op dezelfde wijze rekening gehouden met gemene delen waarvan een lot het permanent en exclusief genot heeft.

De wettelijke criteria zijn :

1. De netto-vloeroppervlakte

De netto-vloeroppervlakten van de privaatieve delen worden opgemeten zonder de gemene delen en ruwbouwelementen zoals gemene hal en doorgangen, gemeen trappenhuis, technische kokers, luchtkokers, schoorsteenschachten, draagmuren, gevelmuren of scheidingsmuren tussen privaatieve en gemene delen of tussen twee kavels. Worden verwaarloosd, de kleine technische kokers, onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat zij in geen enkel geval zonder het voorafgaand akkoord van de mede-eigendom mogen worden weggenomen.

Worden in de privaatieve delen behouden de vloeroppervlakten van de wanden met uitsluiting van de wanden die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk deel scheiden. Bij het dichten of verwezenlijken van eventuele openingen in die wanden dienen de regels van de kunst en de veiligheidsregels voor de structuur van het gebouw echter nageleefd te worden, evenals de van kracht zijnde stedenbouwkundige regels.

Diezelfde werken verricht in draagmuren die deel uitmaken van de structuren vereisen bovendien nog het akkoord van de mede-eigendom.

De oppervlakten worden op vloerniveau gemeten, zonder rekening te houden met eventuele plinten. Wel wordt hier rekening gehouden met het feit dat een deel van de plaatsen gelegen zijn onder schuine wanden (dakwanden), waardoor het volume t.o.v. rechte wanden verminderd. Er wordt een correctie uitgevoerd voor de delen die geen vrije hoogte hebben van 1,80 m.

2. De bestemming

De bestemming van de privaatieve delen, in dit geval winkel, bewoning, berging, enz. wordt in aanmerking genomen.

3. De ligging

De relatieve ligging in het gebouw van de verschillende privaatieve delen wordt in aanmerking genomen.

De respectieve waarden van de privaatieve delen houden geen rekening met de graad van afwerking, de verkoopwaarde, de staat of de min of meer gunstige huuropbrengst van de verschillende kavels. Zij worden in relatieve waarden omgezet door de toepassing van wegingscoëfficiënten op de criteria bestemming en ligging. De gemiddelde wegingscoëfficiënten worden verkregen door de coëfficiënten bestemming en ligging met elkaar te vermenigvuldigen. Toegepast op de netto-vloeroppervlakten, geven zij de gewogen netto-vloeroppervlakten. Zij worden door een regel van drie in duizendsten omgezet.

De berekening van de onverdeelde aandelen, in duizendsten uitgedrukt, is in de tabellen hieronder hernomen :

terde
blad

Algemene gemeenschappelijke delen									
Naam	Type	Opp. (m ²)	Bestemming	Ligging	Coëfficiënt	Berekende vloeropp.	Totaal	Verrek. Opp.	Afger. Verrek. Opp.
UNIT 1	Gelijkvloers	57,88	1,00	0,90	0,90	52,09			
	Eerste verdiep	54,52	1,00	0,95	0,95	51,79			
	Tuin	52,52	0,30	0,90	0,27	14,18			
	Terras	14,38	0,35	0,95	0,33	4,78	122,85	1271,89	1272
UNIT 2	Gelijkvloers	58,94	1,00	0,90	0,90	53,05			
	Eerste verdiep	55,68	1,00	0,95	0,95	52,90			
	Tuin	66,43	0,30	0,90	0,27	17,94			
	Terras	13,38	0,35	0,95	0,33	4,45	128,33	1328,61	1329
UNIT 3	Appartement	76,29	1,00	0,95	0,95	72,48			
	Terras	4,05	0,35	0,95	0,33	1,35	73,82	764,31	764
UNIT 4	Appartement	82,64	1,00	1,00	1,00	82,64			
	Terras	9,93	0,35	1,00	0,35	3,48	86,12	891,58	892
UNIT 5	Appartement	74,37	1,00	1,00	1,00	74,37			
	Terras	8,91	0,35	1,00	0,35	3,12	77,49	802,27	802
UNIT 6	Appartement	76,51	1,00	1,00	1,00	76,51			
	Terras	3,65	0,35	1,00	0,35	1,28	77,79	805,36	805
BERG 1.1	Berging	6,40	0,30	0,90	0,27	1,73	1,73	17,89	18
BERG 2.3	Berging	6,40	0,30	0,90	0,27	1,73	1,73	17,89	18
BERG 2.2	Berging	5,00	0,30	0,90	0,27	1,35	1,35	13,98	14
BERG 2.1	Berging	4,83	0,30	0,90	0,27	1,30	1,30	13,50	14
BERG 6	Berging	4,97	0,30	0,90	0,27	1,34	1,34	13,89	14
BERG 4	Berging	5,46	0,30	0,90	0,27	1,47	1,47	15,26	15
BERG 3	Berging	5,45	0,30	0,90	0,27	1,47	1,47	15,23	15
BERG 2	Berging	7,26	0,30	0,90	0,27	1,96	1,96	20,29	20
WOON 6	Gelijkvloers	45,10	1,00	0,90	0,90	40,59			
	Eerste verdiep	25,66	1,00	0,95	0,95	24,38			
	Tuin	42,69	0,30	0,90	0,27	11,53	76,49	791,96	792
WOON 5	Gelijkvloers	44,94	1,00	0,90	0,90	40,45			
	Eerste verdiep	25,64	1,00	0,95	0,95	24,36			
	Tuin	46,32	0,30	0,90	0,27	12,51	77,31	800,42	800
WOON 4	Gelijkvloers	36,61	1,00	0,90	0,90	32,95			
	Eerste verdiep	13,86	1,00	0,95	0,95	13,17			
	Tuin	19,51	0,30	0,90	0,27	5,27	51,38	531,99	532
WOON 3	Gelijkvloers	36,61	1,00	0,90	0,90	32,95			
	Eerste verdiep	13,86	1,00	0,95	0,95	13,17			
	Tuin	21,77	0,30	0,90	0,27	5,88	51,99	538,31	538
WOON 2	Gelijkvloers	36,61	1,00	0,90	0,90	32,95			
	Eerste verdiep	13,86	1,00	0,95	0,95	13,17			
	Tuin	43,28	0,30	0,90	0,27	11,69	57,80	598,44	598
WOON 1	Gelijkvloers	37,78	1,00	0,90	0,90	34,00			
	Eerste verdiep	35,35	1,00	0,95	0,95	33,58			
	Tuin	16,88	0,30	0,90	0,27	4,56	72,14	746,91	748
TOTALEN							965,87	10000	10000

Bijzondere gemeenschappelijke delen gebouw vooraan									
Naam	Type	Opp. (m ²)	Bestemming	Ligging	Coëfficiënt	Berekende vloeropp.	Totaal	Verrek. Opp.	Afger. Verrek. Opp.
UNIT 1	Gelijkvloers	57,88	1,00	0,90	0,90	52,09			
	Eerste verdiep	54,52	1,00	0,95	0,95	51,79			
	Tuin	52,52	0,30	0,90	0,27	14,18			
	Terras	14,38	0,35	0,95	0,33	4,78	122,85	2122,65	2123
UNIT 2	Gelijkvloers	58,94	1,00	0,90	0,90	53,05			
	Eerste verdiep	55,68	1,00	0,95	0,95	52,90			
	Tuin	66,43	0,30	0,90	0,27	17,94			
	Terras	13,38	0,35	0,95	0,33	4,45	128,33	2217,33	2217
UNIT 3	Appartement	76,29	1,00	0,95	0,95	72,48			
	Terras	4,05	0,35	0,95	0,33	1,35	73,82	1275,55	1276
UNIT 4	Appartement	82,64	1,00	1,00	1,00	82,64			
	Terras	9,93	0,35	1,00	0,35	3,48	86,12	1487,97	1488
UNIT 5	Appartement	74,37	1,00	1,00	1,00	74,37			
	Terras	8,91	0,35	1,00	0,35	3,12	77,49	1338,90	1339
UNIT 6	Appartement	76,51	1,00	1,00	1,00	76,51			
	Terras	3,65	0,35	1,00	0,35	1,28	77,79	1344,07	1344
BERG 1.1	Berging	6,40	0,30	0,90	0,27	1,73	1,73	29,86	30
BERG 2.3	Berging	6,40	0,30	0,90	0,27	1,73	1,73	29,86	30
BERG 2.2	Berging	5,00	0,30	0,90	0,27	1,35	1,35	23,33	23
BERG 2.1	Berging	4,83	0,30	0,90	0,27	1,30	1,30	22,53	23
BERG 6	Berging	4,97	0,30	0,90	0,27	1,34	1,34	23,19	23
BERG 4	Berging	5,46	0,30	0,90	0,27	1,47	1,47	25,47	25
BERG 3	Berging	5,45	0,30	0,90	0,27	1,47	1,47	25,43	25
BERG 2	Berging	7,26	0,30	0,90	0,27	1,96	1,96	33,87	34
	TOTALEN						578,75	10000	10000

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Bijzondere gemeenschappelijke delen beluikwoningen									
Naam	Type	Opp. (m ²)	Bestemming	Ligging	Coëfficiënt	Berekende vloeropp.	Totaal	Verrek. Opp.	Afger. Verrek. Opp.
WOON 1	Gelijkvloers	37,78	1,00	0,90	0,90	34,00			
	Eerste verdiep	35,35	1,00	0,95	0,95	33,58			
	Tuin	16,88	0,30	0,90	0,27	4,56	72,14	1863,54	1864
WOON 2	Gelijkvloers	36,61	1,00	0,90	0,90	32,95			
	Eerste verdiep	13,86	1,00	0,95	0,95	13,17			
	Tuin	43,28	0,30	0,90	0,27	11,69	57,80	1493,10	1493
WOON 3	Gelijkvloers	36,61	1,00	0,90	0,90	32,95			
	Eerste verdiep	13,86	1,00	0,95	0,95	13,17			
	Tuin	21,77	0,30	0,90	0,27	5,88	51,99	1343,08	1343
WOON 4	Gelijkvloers	36,61	1,00	0,90	0,90	32,95			
	Eerste verdiep	13,86	1,00	0,95	0,95	13,17			
	Tuin	19,51	0,30	0,90	0,27	5,27	51,38	1327,32	1327
WOON 5	Gelijkvloers	44,94	1,00	0,90	0,90	40,45			
	Eerste verdiep	25,64	1,00	0,95	0,95	24,36			
	Tuin	46,32	0,30	0,90	0,27	12,51	77,31	1997,04	1997
WOON 6	Gelijkvloers	45,10	1,00	0,90	0,90	40,59			
	Eerste verdiep	25,66	1,00	0,95	0,95	24,38			
	Tuin	42,69	0,30	0,90	0,27	11,53	76,49	1975,93	1976
	TOTALEN						387,13	10000	10000

BIJLAGEN

Achteraan het verslag zijn er plannen van het gebouw per bouwlaag, met aanduiding van de privatieve delen en de gemene delen.

Het verslag telt 15 bladzijden.

Ik zweer dat ik in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk mijn opdracht heb vervuld.

Opgemaakt te Vichte op 1 december 2021

Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/09/2023.

Maxim Buyle

Landmeter-expert LAN171722
Schatter-expert 005202878017
info@landmeetbureaubuyle.be
+32 474 77 60 02

Knokstraat 7 – 8570 VICHTE
Westerlaan 15 1.1 – 8790 WAREGEM
BTW (BE) 0713.475.085

Achtste en
laatste
blad.



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN



FOD Financiën - DIENST PLAN W-VLAANDEREN
Afz.: Gaston Crommenlaan 6 - 9050 Gent

LANDMEETBUREAU BUYLE
Knokstraat, 7
8570 Anzegem

Uw bericht van: 10.12.2021 | Ons kenmerk: MEOW-2021-DD-01909108 | Bijlage: 1

BRUGGE, 17 december 2021

Aanvraag voorafgaande identificatie

Mevrouw,
Mijnheer,

Gelieve het antwoord op uw aanvraag van een voorafgaande identificatie van 10.12.2021 terug te vinden in bijlage.

Met vriendelijke groeten,

Administratie Opmetingen & Waarderingen
DIENST PLAN W-VLAANDEREN

Eerste blad.

PP3IDPAA



SAMENVATTING PRECAD

ALGEMENE GEGEVENS

Type dossier: Basisakte

Plannummer:

34352/10340

Ons kenmerk: MEOW-2021-DD-01909108

Uw kenmerk: 21-097

BRONPERCELEN

Perceel ID	Kad. Afd.	Ligging	Aard	Status
34352 F 634 K P0000	KORTRIJK 2 AFD	OVERLEIESTR 62+	BERGPLAATS	Gekadastraerd
34352 F 637 K P0000	KORTRIJK 2 AFD	OVERLEIESTR 60	HUIS	Gekadastraerd
34352 F 638 B P0000	KORTRIJK 2 AFD	OVERLEIESTR 62	HANDELSHUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 A 2 P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 6	HUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 B 2 P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 5	HUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 C 2 P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 4	HUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 D 2 P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 7	HUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 E 2 P0000	KORTRIJK 2 AFD	OVERLEIESTR 64	HANDELSHUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 F 2 P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 4 +	MAGAZIJN	Gekadastraerd
34352 F 639 X P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 3	HUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 Y P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 2	HUIS	Gekadastraerd
34352 F 639 Z P0000	KORTRIJK 2 AFD	AMSTERDAMSPOORTJE 1	HUIS	Gekadastraerd

VOORAFGAANDE IDENTIFICATIE

BEGINDATUM: 24.06.2021

GERESERVEERDE PERCELEN

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Aard	Aandelen	Perceel ID
ALG.GEM.DELEN GEB	10000	34352 F 927 A P0000

PRIVATIEVE DELEN

Benaming: BERG 1.1		Perceel ID: 34352 F 927 A P0001
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	18/10000	

Benaming: BERG 2		Perceel ID: 34352 F 927 A P0002
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	20/10000	

Benaming: BERG 2.1		Perceel ID: 34352 F 927 A P0003
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	14/10000	

Benaming: BERG 2.2		Perceel ID: 34352 F 927 A P0004
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	14/10000	

Benaming: BERG 2.3		Perceel ID: 34352 F 927 A P0005
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	18/10000	

Benaming: BERG 3		Perceel ID: 34352 F 927 A P0006
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	15/10000	

Benaming: BERG 4		Perceel ID: 34352 F 927 A P0007
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	15/10000	

Benaming: BERG 6		Perceel ID: 34352 F 927 A P0008
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0
Algemene aandelen:	14/10000	

Benaming: UNIT 1		Perceel ID: 34352 F 927 A P0009
Aard: APPARTEMENT #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	1272/10000	

Benaming: UNIT 2		Perceel ID: 34352 F 927 A P0010
Aard: APPARTEMENT #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	1329/10000	

Wiederhand

Benaming: UNIT 3		Perceel ID: 34352 F 927 A P0011
Aard: APPARTEMENT #		Niveau: 1
Algemene aandelen:	764/10000	
Benaming: UNIT 4		Perceel ID: 34352 F 927 A P0012
Aard: APPARTEMENT #		Niveau: 2
Algemene aandelen:	892/10000	
Benaming: UNIT 5		Perceel ID: 34352 F 927 A P0013
Aard: APPARTEMENT #		Niveau: 2
Algemene aandelen:	802/10000	
Benaming: UNIT 6		Perceel ID: 34352 F 927 A P0014
Aard: APPARTEMENT #		Niveau: 2
Algemene aandelen:	805/10000	
Benaming: WOON 1		Perceel ID: 34352 F 927 A P0015
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	748/10000	
Benaming: WOON 2		Perceel ID: 34352 F 927 A P0016
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	598/10000	
Benaming: WOON 3		Perceel ID: 34352 F 927 A P0017
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	538/10000	
Benaming: WOON 4		Perceel ID: 34352 F 927 A P0018
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	532/10000	
Benaming: WOON 5		Perceel ID: 34352 F 927 A P0019
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	800/10000	
Benaming: WOON 6		Perceel ID: 34352 F 927 A P0020
Aard: DIV.PRIV.DEEL #		Niveau: 0/1
Algemene aandelen:	792/10000	

Totaal van de algemene aandelen: 10000/10000

Waar vind ik meer informatie?

Website

Meer informatie over de Prekadastratie
www.fin.belgium.be

> Experten & Partners > Landmeters-experten
> Prekadastrering

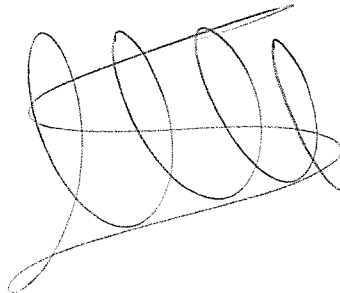
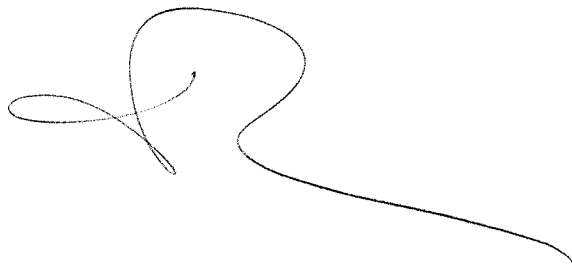
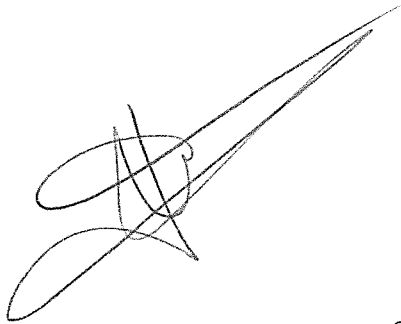
Contact Center

+ 32 (0)2 572 57 57
Alle werkdagen van 8.30 tot 17 uur

Dienst

DIENT PLAN W-VLAANDEREN
meow.dienst.plan.w-vl@minfin.fed.be

Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/09/2023.



Derde en
laatste blad.



**Reglement van interne orde
Residentie Amsterdamspoortje
8500 Kortrijk, Amsterdamspoortje 1**

HISTORIEK

Dit reglement van interne orde werd opgemaakt door de stad Kortrijk naar aanleiding van het opmaken van de statuten van het gebouw, zoals vastgesteld bij akte verleden voor notaris Charlotte Sabbe te Kortrijk op 25 september 2023.

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

INHOUD

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de gegevens van de vereniging van mede-eigenaars;
- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden;
- informatie omtrent de raad van mede-eigendom en de commissarissen;
- diverse regels met betrekking tot het samenleven in gemeenschap.

HOOFDSTUK 1 – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. Naam – Zetel

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

Zij heeft haar zetel in het gebouw, met als adres 8500 Kortrijk, Amsterdamspoortje 1.

Artikel 2. Rechtspersoonlijkheid – Ondernemingsnummer – Samenstelling

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars zal worden aangevraagd door het kantoor rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ter gelegenheid van de overschrijving van de statuten van mede-eigendom. Bij gebrek aan overschrijving



kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. Duur – Boekjaar

De vereniging wordt opgericht voor onbepaalde duur.

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

Artikel 4. Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar voorwerp, zoals omschreven in artikel 5. Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten. Die blijven toebehoren aan de mede-eigenaars. Dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponneerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal, zoals uiteengezet in het reglement van mede-eigendom.

Artikel 5. Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars heeft als voorwerp het behoud en het beheer van het gebouw.

Artikel 6. Ontbinding – Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

Na ontbinding blijft de vereniging bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars duidt een of meerdere vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering in gebreke blijft dit te doen, duidt de syndicus de vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de

authentieke akte. De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102 §1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

- de plaats waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving, zoals aangewezen door de algemene vergadering;

- de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Artikel 7. Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen ontoereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming, hetzij in overeenstemming met artikel 3.87 § 6, eerste lid, hetzij in overeenstemming met artikel 3.87 § 6, tweede lid. Dit geldt evenwel onverminderd artikel 3.92 §6 van het Burgerlijk Wetboek.

Indien een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en er nog geen beslissing is geveld die in kracht van gewijsde is gegaan, waarbij de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, dan zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

HOOFDSTUK 2 – ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

Afdeling 1. Wijze van oproeping, werking en bevoegdheden

Artikel 8. Omschrijving

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

Artikel 9. Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die bevoegdheden die op grond van de wet of van de statuten zijn toegewezen aan de syndicus of aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemeenschappelijke belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen,

in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

Artikel 10. Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan in kennis stelt, via een aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering niet leiden of monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot wanneer de belanghebbenden één persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn, tenzij wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt, reeds aanduidt wie het recht heeft om deel te nemen aan de algemene vergadering. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Die lasthebber wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

Artikel 11. Volmachten

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Die lasthebber mag zelf een mede-eigenaar zijn, maar dit is geen verplichting.

Niemand mag een mede-eigenaar vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld. Bij gebrek hieraan zal de lastgeving als onbestaande worden beschouwd.

De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een bepaalde algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Evenwel mag een lasthebber wel meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de

stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus mag niet optreden als lasthebber van een mede-eigenaar op de algemene vergadering. Als de syndicus zelf mede-eigenaar is, heeft hij uiteraard wel het recht om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering.

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen van de betreffende vergadering.

Artikel 12. Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste helft van de maand *mei.

De vergadering vindt plaats op het adres dat is vermeld in de bijeenroepingen. Als daarin geen adres is vermeld, vindt de vergadering plaats op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 13. Oproepingen

a) Algemene principes – moment en reden van oproeping

- De bijeenroeping voor een algemene vergadering vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

- De vergadering moet worden bijeengeroepen om volgende redenen:

° De syndicus moet de jaarlijkse gewone algemene vergadering bijeenroepen.

° De syndicus kan daarnaast te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

° Een of meerdere mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus, die vervolgens binnen de dertig dagen na ontvangst van dat verzoek de bijeenroepingen moet versturen. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dergelijk verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mag de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering zelf bijeenroepen om een syndicus te benoemen.

b) Termijnen en wijze van verzending

De bijeenroepingen worden minstens vijftien kalenderdagen voor de datum van de algemene vergadering verstuurd, behalve voor dringende gevallen.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet is getekend, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

c) Adres van bijeenroeping

De belanghebbenden moeten elke adresverandering melden aan de

Bevredigend.

syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.

De bijeenroepingen worden geldig gedaan als ze zijn gericht aan het adres dat als laatste is gekend door de syndicus op de datum van verzending ervan.

d) Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen. Hij zal evenwel slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 3.87, §7, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek.

e) Kosten

De administratieve kosten in verband met de oproepingen voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 14. Agenda

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

De syndicus moet de tijdig ingediende schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars en desgevallend van de raad van mede-eigendom agenderen. Daarmee worden bedoeld de voorstellen die de syndicus heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden, zoals bepaald in het reglement van interne orde.

Eén of meerdere mede-eigenaars alsook desgevallend de raad van mede-eigendom, kunnen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, op voorwaarde dat ze tijdig zijn ontvangen, zoals beschreven hierboven en conform aan artikel 3.87 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Als die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering kunnen worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

Artikel 15. Geldige samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is enkel geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ook als ze niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

Artikel 16. Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst

De algemene vergadering duidt jaarlijks een voorzitter en minstens twee bijzitters aan. Zij vormen samen het bureau. Die benoeming gebeurt met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

De leden van het bureau kunnen worden herverkozen.

De syndicus vervult de rol van secretaris, als hij wordt aangeduid door de

algemene vergadering in overeenstemming met artikel 3.87, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber. Die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

Artikel 16bis: Eerste algemene vergadering

Een eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars kan als volgt worden bijeengeroepen:

- door de syndicus die is aangeduid in huidig reglement van interne orde;
- door de syndicus die is aangesteld door een beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde, overeenkomstig artikel 3.89, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen. In geval van een gelijk aantal aandelen zal het voorzitterschap toekomen aan de oudste onder hen.

Artikel 17. Beraadslagingen

a) Stemrecht

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

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt op zich over geen enkele stem. Indien hij evenwel zelf mede-eigenaar is, heeft hij in die hoedanigheid wel stemrecht.

Een persoon die lasthebber is van de vereniging van mede-eigenaars, die door haar in dienst is genomen of die diensten voor haar levert in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die aan hem werd toevertrouwd.

b) Aanwezigheidsquorum – Tweede algemene vergadering

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Toch beraadslaagt de algemene vergadering ook geldig wanneer mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn bij de aanvang van de vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums wordt bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen na het verstrijken van een termijn van ten minsten vijftien dagen. Die tweede vergadering mag beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

Verder blad

c) Meerderheidsregels

1° Volstreckte meerderheid

De beslissingen worden genomen met volstreckte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer er door de wet een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist.

2° Gekwalificeerde meerderheid – Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een meerderheid van **twee derde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:**

a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft, onverminderd hetgeen is voorzien in artikel 3.85 §2 van het Burgerlijk Wetboek;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de daden bedoeld in artikel 3.89 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek;

d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen die zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars, om economische of technische redenen. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken onder de mede-eigenaars.

2. met een meerderheid van **vier vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:**

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin inbegrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, daarin inbegrepen de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten op de gemeenschappelijke delen ten voordele van één mede-eigenaar, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) over de verdeling van een kavel of de gehele of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

3. met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

a) over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;

b) over de afbraak of de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, mits voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 3.85, § 1,

tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering echter besluit tot werken, tot de verdeling of de vereniging van kavels of tot daden van beschikking, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, dan kan zij, met diezelfde gekwalificeerde meerderheid, ook beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom, in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen. Op die nieuwe vergadering kan de betrokken beslissing worden genomen met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

d) Praktische overwegingen

- Wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een tweede stemronde, waarbij enkel die twee voorstellen die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd. Dit geldt evenwel onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel.

- In huidige tekst wordt met "de vereiste eenparigheid van stemmen" niet bedoeld de eenparigheid van de leden die op de algemene vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

- In huidige tekst wordt met "een gekwalificeerde meerderheid", de meerderheid bedoeld van de leden die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de algemene vergadering.

- In huidige tekst wordt met "een mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt", diegene bedoeld die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

- De onthoudingen, nietige stemmen en blanco-stemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

e) Schriftelijke stemming

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

f) Notulen – Raadpleging

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering, met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing ervan, worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart alle beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering of via schriftelijke stemming, zoals deze zijn beschreven in artikel 3.87 §10 en §11 van het Burgerlijk Wetboek, in het register dat daarvan wordt bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, zoals voorzien in artikel 3.93 §4, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering. Binnen

dezelfde termijn deelt hij ze mee aan de andere syndici en aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, desgevallend op grond van artikel 3.87 § 1, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen om het register van de notulen te mogen raadplegen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en er een kopie van te nemen, zonder het te verplaatsen.

Afdeling 2. Bijzondere algemene vergadering

Artikel 18. Statuut en organisatie

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming over een agendapunt dat betrekking heeft op die gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat de desbetreffende beslissing het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengt. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal, gestort op een afzonderlijke rekening die moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst, behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt.

Die bijzondere algemene vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de eerste helft van de maand mei, na bijeenroeping door de syndicus. (*aansluitend op gewone algemene vergadering*)

De regels in verband met de overdracht van een kavel, zoals opgenomen in het reglement van mede-eigendom, zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn de hiervoor gemelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op de bijzondere vergadering, waaronder onder meer de manier van bijeenroeping, de meerderheden en de tegenstelbaarheid van de beslissingen.

Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op de bijzondere vergadering werden uitgebracht, voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars, die voor deze werken geen stemrecht hebben, de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom al dan niet in het gedrang brengen.

HOOFDSTUK 3. SYNDICUS: BENOEMING – DUUR MANDAAT – BEVOEGDHEDEN – BOEKHOUDING

Artikel 19. Benoeming – Mandaat

Als eerste syndicus wordt benoemd: **A&V Consulting**, met zetel te 8500 Kortrijk, Iepersestraat 102, ondernemingsnummer BE0861.605.963. Zijn mandaat verstrijkt van rechtswege op de eerste algemene vergadering.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebrek daaraan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebrek daaraan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen

in de gemeenschappelijke delen bezitten, een algemene vergadering bijeenroepen om een syndicus aan te wijzen.

De syndicus mag, al dan niet, één van de mede-eigenaars zijn.

Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Evenwel verstrijkt het mandaat van de syndicus die in het reglement van interne orde zou zijn benoemd, van rechtswege op de eerste algemene vergadering.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Hij mag geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat, onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

Artikel 20. Herroeping – Delegatie – Voorlopig syndicus

De algemene vergadering mag de benoeming van de syndicus te allen tijde herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleeden. Ze mag eveneens een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

Evenwel kan een bij vonnis aangestelde syndicus alleen door de rechter worden herroepen. De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt, ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

Artikel 21. Bekendmaking

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

Het uittreksel bevat de datum van de aanstelling of de benoeming, de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer, indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 22. Verantwoordelijkheid – Overdracht

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Bovendien kan een overdracht slechts gebeuren voor een

rende blad.

welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 23. Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer volgende taken als opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uitvoeren en laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren overeenkomstig artikel 3.86 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;

4° de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en dit op straffe van nietigheid;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek voorleggen aan de notaris die daarom verzoekt, binnen dertig dagen te rekenen vanaf het verzoek, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars gedekt zouden worden, alsook de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;

6° 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 meedelen om hen in staat te stellen schriftelijk hun vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze opmerkingen zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen: binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw overhandigen aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering. Daarin is inbegrepen de boekhouding en de activa die hij beheerde, elk schadegeval, een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsook de stukken die de bestemming bewijzen die werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aangaan die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van die verzekering leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;

10° desgevallend het postinterventiedossier bewaren op de wijze die door het reglement van mede-eigendom is vastgesteld;

11° meerdere kostenramingen overleggen op grond van een vooraf opgesteld bestek, ten behoeve van de mededinging bedoeld in artikel 3.88 § 1,

1° c) van het Burgerlijk Wetboek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voorleggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij geen overeenkomst sluiten voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij een beslissing van de algemene vergadering;

14° de lijst en de persoonsgegevens van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering bijwerken en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en aan de notaris die de syndicus hierom verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die minder dan twintig kavels omvat, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86 § 3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen, bij beslissing genomen met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voorbereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voorbereiden voor de buitengewone te verwachten kosten. Die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars. Zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;

17° het reglement van interne orde onverwijld aanpassen en bijwerken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de

reuzende blad

mogelijkheid tot delegatie van bevoegdheid aan de syndicus om, in geval van overdracht van een kavel, een attest af te leveren aan de uittredende mede-eigenaar of aan de instrumenterende notaris, waarin staat dat alle door die uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn, en dit binnen de drie werkdagen na de aanvraag. De algemene vergadering bepaalt daarbij ook de duur van de delegatie: die duur is onbepaald, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting. Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt. Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt hen, ontslaat hen en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting – verwarming – lift – waterdistributie – afvalverwijdering – schoonmaak van de gangen en andere gemeenschappelijke delen). Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 24. Vergoeding

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding bij zijn benoeming. Die vergoeding is een algemene gemeenschappelijke kost.

De overeenkomst met de syndicus omvat de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 25. Ontslag – Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het lopende kalenderkwartaal. Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

Artikel 26. Jaarrekeningen van de syndicus

De syndicus maakt elk jaar de jaarrekening op, die wordt afgesloten op het einde van het boekjaar. Die datum van het einde van het boekjaar wordt

vastgesteld door de algemene vergadering, die daarover beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. De jaarrekening wordt door de voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering, die daarover haar goedkeuring verleent en kwijting geeft aan de syndicus. Indien de mede-eigenaars fouten opmerken in de rekeningen, melden zij dit onmiddellijk aan de syndicus.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

HOOFDSTUK 4. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 27. Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een raad van mede-eigendom oprichten, mits een beslissing genomen met vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Enkel de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering kunnen lid zijn van de raad van mede-eigendom. Deze raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars, die elk afzonderlijk worden benoemd door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

De raad heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of een derde, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

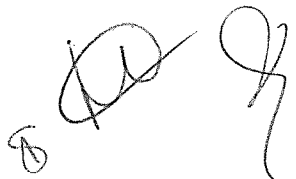
Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus, nadat zij hem op de hoogte hebben gebracht, of die stukken of documenten die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en als dat geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 28. Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan.

Deze commissaris of commissarissen zijn al dan niet zelf mede-eigenaar.

 *achtste
blad*

Als de commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en deze van commissaris van de rekeningen.

De commissaris van de rekeningen kan een bezoldiging ontvangen, waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Hij heeft tot taak om in te staan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen. De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal op de algemene vergadering verslag uitbrengen over zijn werkzaamheden. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd.

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

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

Hij kan te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen. In dat geval legt hij, na betaling van de tot op dat ogenblik geleverde prestaties, de in zijn bezit zijnde stukken neer bij de syndicus of bij de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

HOOFDSTUK 5. DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 29. Regeling van geschillen

a/ In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

b/ In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd

aan de bevoegde rechter.

Artikel 30. Rust

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers, tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;
- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels enindoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaaierige werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enzoverder) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zaterdagen, zondagen en feestdagen. Afval dat wordt veroorzaakt door die werken mag niet worden gedeponereerd in vuilnislokalen of in containers in de kelder. Het moet worden afgevoerd door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhallen en de trappenhuizen.

Artikel 31. Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;
- om de was te drogen, om kleding te luchten, om tapijten of dierenvellen en dergelijke meer te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien, zoals onder meer sigarettenpeuken of vogelvoer;
- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

Artikel 32. Adviezen en aanbevelingen

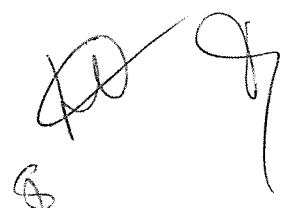
a) Sanitair

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

negende en laatste blad



b) Richtlijnen bij brand

In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de liften maar alleen, indien nodig, van de trappen. Wanneer een trappenhuis vol rook is, moet de toegangsdeur zorgvuldig worden gesloten en moet een ander trappenhuis worden gebruikt.

Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

c) Sluiting van de deuren van het gebouw

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.



Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/09/2013.



Samenstelling:**Aanwezig:**

Helga Kints, voorzitter; Ruth Vandenberghe, burgemeester; Wout Maddens, schepen; Axel Weydts, schepen; Axel Ronse, schepen; Wouter Allijns, schepen; Bert Herrewyn, schepen; Kelly Detavernier, schepen; Stephanie Demeyer, schepen; Philippe De Coene, schepen; Jean de Béthune, raadslid; Moniek Gheysens, raadslid; Cathy Matthieu, raadslid; Koen Byttebier, raadslid; Hannelore Vanhoenacker, raadslid; Liesbet Maddens, raadslid; Mattias Vandemaele, raadslid; Philippe Avijn, raadslid; Tiene Castelein, raadslid; Wouter Vermeersch, raadslid; Veronique Decaluwe, raadslid; Nicolas Beugnies, raadslid; Niels Lybeer, raadslid; Lien Claassen, raadslid; Nawal Maghroud, raadslid; Tine Soens, raadslid; Maxim Veys, raadslid; Philippe Dejaegher, raadslid; Jacques Demeersseman, raadslid; Carmen Ryheul, raadslid; Lies Vercaemst, raadslid; Mia Cattebeke, raadslid; Benjamin Vandorpe, raadslid; Dieter D'Alwein, raadslid; Marc Cottenier, raadslid; Sien Vandevelde, raadslid; Carlo Daelman, algemeen directeur

Afwezig:

Pieter Soens, raadslid; Roel Deseyn, raadslid; David Wemel, raadslid

Verontschuldigd:

Vincent Van Quickenborne, raadslid; Mohamed Ahouna, raadslid

22	2023_GR_00279	Vastgoed - Verkoop 12 woonunits project Amsterdamspoortje
-----------	----------------------	----------------------------------------------------------------------

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2020_CBS_00648 - Amsterdamspoortje - Budgetwijziging project - Aktename

Aanleiding en context

Op 4 mei 2020 werd het design & build-project Amsterdamspoortje gegund aan de firma Monument Real Estate NV uit Ingelmunster.

De woonentiteiten worden dit jaar opgeleverd, waardoor de verkoop van de panden kan opgestart worden.

Argumentatie

In de Overleiestraat kocht het OCMW en vervolgens het SOK verschillende woningen op om verloedering tegen te gaan. Deze woningen werden intussen heropgebouwd en worden op heden te koop aangeboden tegen marktconforme prijzen.

Reste blad.



Het project werd gegund op 4 mei 2020 aan Monument Real Estate NV en houdt de realisatie in van 12 nieuwe woonunits:

- in het binnengebied: 6 beluikwoningen
 - renovatie van 3 beluiken
 - 3 nieuwbouwbeluiken
- aan de Overleiestraat: 6 gestapelde woningen
 - 2 duplexappartementen met tuin
 - 4 appartementen

De site is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed waardoor de originele gevels van de beluikwoningen behouden zijn gebleven. Het historisch dakgebinte van het pand Overleiestraat 64 werd gerecupereerd in het overdekte tuinpaviljoen.

Het project omvat verschillende energiebesparende technieken:

- collectieve warmtepomp voor alle woonunits
- zonnepanelen

Het woonconcept voorziet bovendien het delen van verschillende ruimtes (binnenplein, tuinpaviljoen, fietsenstalling,...) waardoor een basisakte moet opgemaakt worden.

Karakteristieken van de beluiken in het binnengebied:

	Amsterdamsp oortje 1	Amsterdamsp oortje 2	Amsterdamsp oortje 3	Amsterdamsp oortje 4	Amsterdamsp oortje 5	Amsterdamsp oortje 6
bewoonbare oppervlakte	100m ²	67m ²	64m ²	64m ²	93m ²	96m ²
# slaapkamers	2	1	1	1	2	2
tuinoppervlakte	17m ²	43m ²	22m ²	20m ²	49m ²	44m ²

Karakteristieken van de appartementen aan de Overleiestraat:

	Overleiestraat 64	Overleiestraat 62	Overleiestraat 60/0011	Overleiestraat 60/0023	Overleiestraat 60/0022	Overleiestraat 60/0021
typologie	duplexappartement	duplexappartement	appartement	appartement	appartement	appartement
bewoonbare oppervlakte	134m ²	134m ²	90m ²	93m ²	84m ²	91m ²
# slaapkamers	3	3	2	2	1	2
tuin/terrasoppervlakte	72m ²	72m ²	6m ²	12m ²	11m ²	5m ²

Er worden daarnaast 8 bergingen verkocht. 4 bergingen worden toegewezen aan de appartementen, 3 aan de éénslaapkamer-beluikwoningen en de laatste berging aan de dichtsbijzijnde tweeslaapkamer-beluikwoning.

Er werd een schattingsverslag opgesteld door expertisebureau Stadim op 7 januari 2022. Het overzicht van instelprijzen is bij het financiële luik van het besluit te vinden.

We stellen voor om de panden te verkopen via een openbare verkoopprocedure, meer concreet via het Biddit-platform (digitale verkoopplatform van de notarissen). Op deze manier wordt de mededinging gegarandeerd en kan een marktconforme prijs bekomen worden.

Gezien de beleidsdoelstelling uit het woonplan opteren we om voor de beluiken en de duplexappartementen een specifieke doelgroep naar voor te schuiven, namelijk natuurlijke personen. Voor de appartementen willen we een breder segment aanspreken omdat het marktaanbod groter is en daarom laten we de markt volledig vrij.

Er is de mogelijkheid voor natuurlijke personen die nog geen enige eigen woning bezitten om te genieten van een verlaagd btw-tarief van 6% bij de aankoop, dit tot uiterlijk 31/12/2023.

Regelgeving: bevoegdheid

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

Financiële en beleidsinformatie

Visum verleend

Financiële informatie

Budgetsleutel verkoop Amsterdamspoortje: 2023-61001-6103601-A:30.1-30.1.9

Minimale verkoopopbrengst van € 2.814.000,00 excl. BTW voor de 12 units & 8 bergingen

Voorstel instelprijs: (allen excl. btw)

Amsterdamspoortje 1 - € 195.000

Amsterdamspoortje 2 - € 195.000

Amsterdamspoortje 3 - € 195.000

Amsterdamspoortje 4 - € 195.000

Amsterdamspoortje 5 - € 229.000

Amsterdamspoortje 6 - € 229.000

Overleiestraat 64 - € 315.000

Overleiestraat 62 - € 318.000

Overleiestraat 60/11 - € 214.000

Overleiestraat 60/23 - € 248.000

Overleiestraat 60/22 - € 219.000

Overleiestraat 60/21 - € 222.000

8 bergingen aan € 5.000 / stuk = € 40.000

Advies

Juridische dienst

Gunstig advies

Besluit

Stemresultaten

De raad beslist eenparig het volgende:

Tweede
blad.



Punt 1

Het ontwerp van basisakte en reglement inwendige orde opgesteld door notaris Charlotte Sabbe, en zoals opgenomen in bijlage, goed te keuren.

Punt 2

Het ontwerp van het lastenkohier opgesteld door notaris Charlotte Sabbe en zoals opgenomen in bijlage goed te keuren.

Punt 3

In te stemmen met het opnemen van een specifieke verkoopdoelgroep voor de beluikwoningen en de duplexappartementen : nl. natuurlijke personen

Punt 4

De verkoop te organiseren in verschillende verkoopfasen.

In eerste fase een pand van elk type op de markt te brengen:

- 1x 1 slk beluik woning
- 1x 2 slk beluik woning (linkerkant)
- 1x 2 slk beluik woning (rechterkant)
- 1x 1 duplexapp
- 1x 1 slk app
- 1x 2 slk app

In een tweede fase de resterende units via biddit te koop te stellen.

Voor de niet verkochte types, de verkoopprocedure onderhands verder te zetten.

Punt 5

In te stemmen met het verlenen van een volmacht aan het notariaat van notaris Charlotte Sabbe voor de ondertekening van de 12 toewijsaktes van de verkoop.

Punt 6

Te kiezen voor een openbare verkoop van de 12 panden via Biddit met volgende instelprijzen:

	Amsterdamspoortje 1	Amsterdamspoortje 2 + berging	Amsterdamspoortje 3 + berging	Amsterdamspoortje 4 + berging	Amsterdamspoortje 5	Amsterdamspoortje 6 + berging
instelprijjs (excl. btw)	€ 195.000	€ 195.000 € 5.000 (berging)	€ 195.000 € 5.000 (berging)	€ 195.000 € 5.000 (berging)	€ 229.000	€ 229.000 € 5.000 (berging)

	Overleiestraat 64	Overleiestraat 62	Overleiestraat 60/11 + berging	Overleiestraat 60/23 + berging	Overleiestraat 60/22 + berging	Overleiestraat 60/21 + berging
Instelprijjs (excl. btw)	€ 315.000	€ 318.000	€ 214.000 € 5.000 (berging)	€ 248.000 € 5.000 (berging)	€ 219.000 € 5.000 (berging)	€ 222.000 € 5.000 (berging)

Bijlagen

1. 21-097_BUYLE_STADKOR_OVERLEIESTRAAT 60-64_PLAN V2.pdf
2. 21-097_BUYLE_STADKOR_OVERLEIESTRAAT 60-64_VERSLAG.pdf

3. Amsterdamspoortje - Lastenkohier OV Biddit.doc
4. basisakte Amsterdamspoortje.doc
5. reglement interne orde Amsterdamspoortje.doc
6. Expertise Stadim - JD36585 - Amsterdamspoortje 1-7Overleiestraat 60-62-64 - 8500 Kortrijk - Belgie.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get.) Carlo Daelman

Voorzitter
(get.) Helga Kints

Voor eensluidend afschrift:
Afgeleverd te Kortrijk,
De Gemachtigde Ambtenaar,
Art. 126 NGW

Getekend "ne varietur" door de partijen en mij, notaris, om
gehecht te blijven aan een akte van mijn ambt de dato
25/09/2023.

Deide en
laatste
blad.

Voor akte met repertoriumnummer 2023/0630, verleden op 25 september 2023

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vierenvijftig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 14479
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd vierentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2212
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2233
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

DERDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2234
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

VIERDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2235
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

VIJFDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2240
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ZESDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2236
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ZEVENDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2237
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ACHTSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2238
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

NEGENDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2239
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

TIENDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2243
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ELFDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2241
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

TWAALFDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2242
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

DEERTIENDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2244
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

VEERTIENDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)

op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2245
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

VIJFTIENDE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2246
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ZESTIENDE BIJLAGE

Geregistreerd vijftien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2247
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ZEVENTIENDE BIJLAGE

Geregistreerd zeven blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2248
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ACHTTIENDE BIJLAGE

Geregistreerd achttien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2249
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

NEGENTIENDE BIJLAGE

Geregistreerd vijf blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2250
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

TWINTIGSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2251
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

EENENTWINTIGSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2252
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).

De ontvanger

TWEEËNTWINTIGSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2254
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

DRIEËNTWINTIGSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2253
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

VIERENTWINTIGSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2255
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

VIJFENTWINTIGSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2256
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

ZESENTWINTIGSTE BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2257
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 27 september 2023

Referentie: 64-T-27/09/2023-06996.

Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)