

*Chms*



**KANTOOR**

**VAN**

**MEESTER**

**JOZEF COPPENS**

**NOTARIS**

**VOSELAAR**

**STATUTEN VAN HET BEDRIJFSGEBOUW**

**BEERSE**

**Ketelaarstraat**

STATUTEN VAN HET BEDRIJFSGEBOUW "ABSHEIDE" TE BEERSE.

Heden de eerste maart tweeduizend.

Voor mij, Meester Jozef Coppens, notaris met standplaats te Vosselaar.

ZIJN VERSCHENEN:

1. "IMMOFRAN" naamloze vennootschap opgericht bij akte verleden voor notaris Paul-Albert Maertens te Kortrijk, houder der minuut, met tussenkomst van ondergetekende notaris Jozef Coppens op negentien november negentienhonderd éénennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 911214-131, waarvan de statuten werden gewijzigd en het kapitaal verhoogd ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Jozef Coppens op éénendertig augustus negentienhonderd drieënnegentig gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad onder nummer 930930-286, met maatschappelijke zetel te Beerse, Heldenweg 22, ingeschreven in het handelsregister te Turnhout onder nummer 68.274, B.T.W.-nummer 445-806-258.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 23 van de statuten door twee gedelegeerd bestuurders, te weten:

- de heer DRUYTS, Walter August Maria (identiteitskaartnummer 068-0017923-05), wonende te Vosselaar, Kievitstraat 9;
- de heer DRUYTS, Eric Renaat Maria (identiteitskaartnummer 021 0035406 45), wonende te Schilde ('s Gravenwezel), Maretaak 23B; hiertoe herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering van twee juni negentienhonderd zevenennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 970711-181.

Hiernagenoemd de "Grondeigenaar".

2. "ABSHEIDE" naamloze vennootschap, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Jozef Coppens op twee februari negentienhonderd zesennegentig gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 960228-449, met maatschappelijke zetel te Schoten, Jagersdreef 1c, ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 323.014, B.T.W.-nr. 457.219.495. Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten door twee afgevaardigd bestuurders, te weten:

- de heer BOLCKMANS Herman Jacobus Joseph (identiteitskaartnummer bestuurder, wonende te Brecht, Tilburgbaan 29;
- de heer DRUYTS, Eric Renaat Maria voornoemd, beiden hiertoe benoemd in de algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de oprichting.

Hiernagenoemd de "Erfpachter" of de "Bouwheer".

De "grondeigenaar" en de "bouwheer" samen hierna ook aangeduid als "de comparant".

De comparant verklaart mij Notaris hetgeen volgt:

HET GEBOUW.

De comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

Gemeente BEERSE

1. Eigendom van de naamloze vennootschap Immofran:  
Een perceel industriegrond gelegen in een K.M.O.-zone te Beerse, eerste afdeling, Ketelaarstraat, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie E nummer 169/W met een oppervlakte van vierenvijftig are achtenvijftig centiare.
2. Eigendom van de naamloze vennootschap Absheide:  
De erfpachtrechten verkregen ingevolge hiernavermelde akte verleden voor ondergetekende notaris Jozef Coppens op twee februari negentienhonderd

STATUTEN VAN  
HET GEBOUW

eerste  
blad

690817M  
W418869



zesennegentig, met betrekking tot voorschreven industriegond, evenals de krachtens dat recht op te richten constructies.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM:**

Voorschreven grond hoort de grondeigenaar onder grotere oppervlakte toe om te zijn ingebracht bij wijze van splitsing door de naamloze vennootschap Immofran in vereffening te Beerse, bij oprichtingsakte verleden voor notaris Paul-Albert Maertens te Kortrijk met tussenkomst van ondergetekende notaris Jozef Coppens op negentien november negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op elf december volgend boek 3040 nummer 13.

Voorschreven goederen werden samen met anderen ingebracht in de vennootschap "Immofran" door de naamloze vennootschap "Steenfabrieken Sint Franciscus" te Beerse bij de oprichting van de naamloze vennootschap Immofran, blijkens akte verleden voor notaris Mercelis te Merksplas op negentwintig december negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op zestien januari daarna, boek 2591 nummer 15.

De vennootschap "Steenfabrieken Sint Franciscus" in vereffening verkreeg de goederen onder grotere oppervlakte bij akte verleden voor notaris Mercelis te Merksplas op achtentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op acht juli daarna, boek 217 nummer 7, inhoudende inbreng na splitsing van de naamloze vennootschap "Steenbakkerijen Sint Franciscus" te Beerse.

De ontbonden vennootschap Steenbakkerijen Sint Franciscus was er eigenares van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Het recht van erfpacht op voorschreven goederen hoort toe aan de erfpachter om het verkregen te hebben ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Jozef Coppens op twee februari negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op één maart volgend boek 3754 nummer 16.

Op voorschreven grond is de comparant een K.M.O. gebouw aan het oprichten, waarvan de privaatieve kavels zullen worden verkocht, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden. Dit K.M.O. gebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

#### **DE STATUTEN.**

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

#### **BODEMATTEST.**

De grondeigenaar verklaart:

1. a) Dat er op voorschreven goed een inrichting gevestigd is of was en/of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Decreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien negentig betreffende de Bodemsanering, gewijzigd bij Decreet van zesentwintig mei negentienhonderd achtennegentig.
- b) Dat hij de verplichtingen, opgelegd door de artikelen 37 en volgende van voornoemd Decreet is nagekomen, wat concreet betekent:
  - dat een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van Geolab besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, erkend bodemsaneringsdeskundige;
  - dat OVAM op de hoogte werd gebracht van het voornemen van de comparant om het goed in kwestie onder het statuut van mede-eigendom en gedwongen

onverdeeldheid te plaatsen; bij dit schrijven werd een verslag van het oriënterend bodemonderzoek gevoegd;

- dat de zestig dagen na de melding aan OVAM verstreken zijn en dat OVAM binnen die termijn geen aanmaning heeft gedaan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren;
- dat overeenkomstig artikel 38 § 1 alinea 2 van het Decreet de ondertekening van de akte dus kan plaatsvinden.

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat de verklaringen van de comparant in overeenstemming zijn met artikel 38 § 4 van het Decreet.

2. Dat de bouwheer voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op acht november negentienhonderd negennegenertig overeenkomstig artikel 36 § 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

*Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. De beoordeling van de ernst van de bodemverontreiniging is gebaseerd op het oriënterend bodemonderzoek 'Oriënterend bodemonderzoek op een deel van de KMO-zone "Absheide" te Beerse', uitgevoerd door Geolab bvba. op 09.09.1999, waarin dit kadastraal perceel was opgenomen.*

*Hieruit blijkt dat er concentraties worden vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.*

*Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, is er geen sprake van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.*

*Op basis hiervan dient conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering te worden overgegaan.*

3. Dat hij met betrekking tot het verkochte goed geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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.

#### RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars bedrijfsgebouw Absheide". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

#### BIJZONDERE BEPALINGEN.

reede  
ad

W418870



- Erfdienstbaarheden.  
De grondeigenaar verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden op voorschreven goed heeft gevestigd en dat er bij zijn weten ook geen bestaan in vroegere eigendomstitels.
- Volmacht  
De kopers van kavels zullen in hun aankoopakte als voorwaarde van de verkoping, aan de comparant in deze onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en om alle wijzigende of verbeterende basisakten te ondertekenen, voor zover deze geen betrekking hebben op de reeds verkochte privatieve delen en het eraan verbonden aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen.

#### AANGEHECHTE DOCUMENTEN

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

- DOCUMENT I: Plannen van het gebouw.  
De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.  
Volgende plannen worden hieraangehecht:
  - Situatie-inplanting (01);
  - Fundering-Riolering (02);
  - Grondplan (03);
  - Smeden-Gevels (04);
  - Het uitvoeringsplan (03) de dato twee februari tweeduizend.
 De plannen werden getekend door architectenburo Peter Verbraeken te Zandhoven-Pulderbos Moerstraat 32.  
Hij is de architect van het gebouw.
- DOCUMENT II: Bouwvergunning.  
De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Beerse op negen november negentienhonderd negennegentig onder nummer 1998/018, een copie hiervan wordt eveneens aan deze akte gehecht.

#### HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

##### Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouwencomplex.

##### Artikel 1 - Beschrijving.

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, gelegen te Beerse aan de Ketelaarstraat gekadastréerd sectie E nummer 189/W met een oppervlakte van vierenvijftig aren achtenvijftig centiareen.

##### Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

##### Artikel 2 - Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

##### Artikel 3 - Opsomming privatieve kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in zeven units allen gelegen op het gelijkvloers, genummerd unit 1 tot en met unit 7 en tweeëntwintig autostaanplaatsen genummerd P1 tot en met P22 ieder begrijpende volgens voornoemd uitvoeringsplan.

##### 1. De zeven units.

###### Unit 1:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de opslag/werkruimte met sectionaalpoort en twee zij-ingangen;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdtweeënzeventig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

###### Unit 2:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de opslag/werkruimte met sectionaalpoort en

één zij-ingang;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdéénenveertig/duizendsten  
in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond

**Unit 3:**

in privatieve en uitsluitende eigendom: de opslag/werkruimte met sectionaalpoort en  
twee zij-ingangen;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdnegenendertig/duizendsten  
in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

**Unit 4:**

in privatieve en uitsluitende eigendom: de opslag/werkruimte met sectionaalpoort en  
twee zij-ingangen;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenzeventig/duizendsten in de  
gemene delen van het gebouw waaronder de grond

**Unit 5:**

in privatieve en uitsluitende eigendom: de opslag/werkruimte met sectionaalpoort en  
een zij-ingang;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zes/duizendsten in de  
gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

**Unit 6:**

in privatieve en uitsluitende eigendom: de opslag/werkruimte met sectionaalpoort en  
een zij-ingang;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en twee/duizendsten in de  
gemene delen van het gebouw waaronder de grond

**Unit 7:**

in privatieve en uitsluitende eigendom: de opslag/werkruimte met twee  
sectionaalpoorten en een zij-ingang;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesentachtig/duizendsten in de  
gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. De tweeëntwintig autostaanplaatsen genummerd P1 tot en met P22.

in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaatsruimte voor één voertuig;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/duizendsten in de gemene  
delen van het gebouw waaronder de grond.

**Artikel 4 - Onderdelen van privatieve kavels.**

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn  
samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten  
zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven :

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- het dak met de dakbedekking boven de unit;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren, de buitenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de  
scheidingsmuren welke gemeen zijn aan de units die ze scheiden,
- betonnen pijlers en balken;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de installatie voor centrale verwarming met eventuele schouwen;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat  
zich binnen de kavel bevindt. Dit lokaal mag enkel betreden worden door de mede-  
eigenaars of hun gevolmachtigden voor het opnemen van de meters of voor het  
herstellen van de installaties en dit na overleg met de eigenaar van unit 4.

Buiten de kavel :

le

PLAAT



- de publiciteitsborden en armaturen en de brievenbussen;

### Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 5 - Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt duizend (1.000).

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### Artikel 6 - Gemeenschappelijke zaken.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en voor zover ze aanwezig zijn:

- de grond in zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd;
- de omheining met toegangspoort;
- de verhardingen van toegang en parking;
- de tuinaanleg en groenvoorzieningen;
- de buitenverlichting;
- de fietsenrekken;
- de signalisatie;
- de beveiliging buiten de gebouwen;
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten, de septische putten, de leidingen voor water, gas, 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 voor de hoogspanningscabine en de meters in unit 4.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

## HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

#### Artikel 7 - Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

#### Artikel 8 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen, dan moet de eigenaar, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 10 hierna in acht nemen.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Iedere eigenaar mag naar eigen goeddunken zijn kavel verder onderverdelen in verschillende ruimten mits inachtnaam van artikel 10.

#### Artikel 9 - Uitzicht van privatieve kavels.

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.
2. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.
3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
4. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamborden en naamplaatjes van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie en dergelijke, De syndicus waakt hierover.
5. Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kan storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

**Artikel 10 - Werken aan privatieve kavels.**

1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover 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, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.  
Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.
2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze 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 zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

**Artikel 11 - Voorschriften over het gebruik.**

1. De kavels zijn bestemd voor K.M.O.-activiteiten en in bijkomende orde tot bewoning.
2. 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 ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit.  
Ze zorgen voor veilige electriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
3. Op de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

**Artikel 12 - Bewoning - terminologie.**

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

vierde  
blad

W418872



vol-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 o

p een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### Artikel 13 - Verhuring.

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 12.
2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 11 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.
3. 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.
4. 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.
5. 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 huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

#### Artikel 14 - Toezicht.

1. 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.
2. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.  
De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.  
Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

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

#### Artikel 15 - Algemene interpretatieregel.

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

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

**Artikel 16 - Toepassing van deze regel.**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: de eigenaars mogen de gemeenschappelijke ruimten of voorzieningen niet gebruiken teneinde er een activiteit onder gelijk welke vorm in te richten en uit te oefenen, tenzij mits goedkeuring van de algemene vergadering volgens de vereiste meerderheid zoals voorzien in artikel 41. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

**Artikel 17 - Nutsvoorzieningen.**

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

**Artikel 18 - Antenne en ontvangers.**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

**Artikel 19 - Onderhouds- en herstellingswerken.**

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.
2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

**Artikel 20 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.
2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.
3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming

vijfde  
blad

W418873



vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

**Artikel 21 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.
2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

**Afdeling 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.**

**Artikel 22 - Opsomming.**

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
2. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
5. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

**Artikel 23 - Bijdrage in deze lasten.**

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels, zoals hierna nader bepaald.
2. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

**Artikel 24 - Verdeling van de lasten.**

**1. Algemene verdeelsleutel.**

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

**2. Bijzondere verdeelsleutels.**

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

**Artikel 25 - Werk- en reservekapitaal.**

**1. Werkkapitaal.**

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een

privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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

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

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen betaalt de bouwheer geen provisie. Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

## 2. Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van de toegangsweg of van de gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie op de toegangsweg.

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

## Artikel 26 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

## Artikel 27 - Overdracht van een kavel.

### 1. Onbetaalde kosten.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

zede  
med

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

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

## 2. Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

## 3. Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

## Artikel 28 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1. 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.
2. 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.
3. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.
4. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.
5. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

## Artikel 29 - Brandverzekering.

1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke

delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

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

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

3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

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

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

#### Artikel 30 - Aansprakelijkheidsverzekering.

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

2. 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.

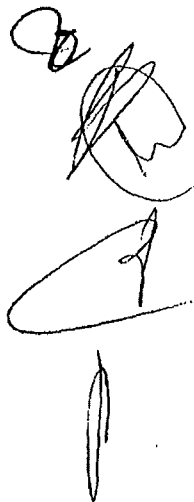
3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

#### Artikel 31 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze

ende  
d



gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.
3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.
4. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

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

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

#### Afdeling 4.- De algemene vergadering.

##### Artikel 32 - Omschrijving.

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

##### Artikel 33 - Bevoegdheid.

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

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

1. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken;
2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
5. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

##### Artikel 34 - Delegatie van bevoegdheden.

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

##### Artikel 35 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

2. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.
3. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

**Artikel 36 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.**

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.
2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.
3. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.  
De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.
4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.
5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

**Artikel 37 - Samenstelling algemene vergadering.**

1. Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.
3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

**Artikel 38 - Quorum.**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten. Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

**Artikel 39 - Bureau van de vergadering.**

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.
2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.  
De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

**Artikel 40 - Stemrecht op de algemene vergadering.**

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

ste

2. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
3. Een persoon die de door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
4. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

**Artikel 41 - Meerderheidsvereisten.**

1. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.
2. Voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco-stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.
3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:
  - Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
  - Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
  - Over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:
  - Over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
  - Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
  - Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke venietiging;
  - Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
  - Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
5. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:
  - Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
  - Over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Eénparigheid betekent dus éénparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

**Artikel 42 - Notulen van de algemene vergaderingen.**

1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.
2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.
3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk

te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

4. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.  
De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.
5. Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.  
De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.  
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.
6. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.  
De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

**Artikel 43 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.**

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

**Afdeling 5.- De syndicus.**

**Artikel 44 - Algemene opdracht.**

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

**Artikel 45 - Benoeming.**

1. De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.
2. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
3. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
4. **Bekendmaking:**
  - 1) De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de

negende  
blad



zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

- 2) Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.  
Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het iedere belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.  
Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

#### **Artikel 46 - Opdrachten van de syndicus.**

De syndicus heeft als opdracht :

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### **Artikel 47 - Bevoegdheid.**

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

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

**Artikel 48 - Aansprakelijkheid.**

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

**Artikel 49 - Vergoeding.**

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

**Artikel 50 - Raad van beheer.**

1. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.
2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.  
Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

**Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.**

**Artikel 51 - Vaststelling huishoudelijk reglement.**

1. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.
2. De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.  
De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
3. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

**Artikel 52 - Kennisgeving en tegenwerpelijheid.**

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.  
Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

**Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.**

**Artikel 53 - Keuze van woonplaats.**

1. 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.
2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

**Artikel 54 - Kosten.**

tiende  
en laatste  
blad

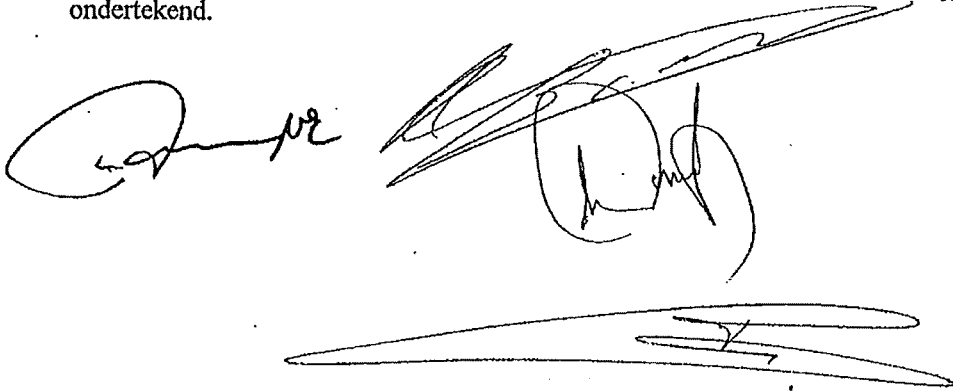
Handwritten signatures and initials in the left margin, including a large 'B' and several scribbled-out marks.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de private kavel in dit gebouw.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Vosselaar, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting aan comparant, heeft deze de akte met mij, Notaris, ondertekend.



F 4-11/2000

Geboekt ~~bladm.~~ blad ~~van de~~ verzending  
te Turnhout reg. I de **06 MAART 2000**  
boek ~~6.17~~ folio ~~35~~ vak ~~77~~  
ontvangen duizend frank.

R : 1000 F

De Ontvanger, a'



**Lou Dams**  
Eerstaanwendend  
Verificateur

PROVINCIE ANTWERPEN

FORMULIER A

GEMEENTE 2340 BBERSE

Dossiernr. Gemeente : 1998/018

Dossiernr. Stedenbouw : 389.778

College van Burgemeester en SchepenenNotulenZitting van 09 november 1999Aanwezig :

J. Boeckx, Burgemeester; J. Degréve, ~~J. Van den Bossche~~, G. Michiels, M. Van Der Steen en M. Oostvogels, schepenen en L. Kenis, gemeentesecretaris.  
Bouwverg/98/1998.018

---

**Bouwvergunning**

---

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de NV Immofran, p/a. Heldenweg 22 te 2340 Beerse, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 30.01.1998.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 2340 Beerse, Ketelaarstraat, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1°, sectie E, nr. 169 m/deel.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van zeven opslagplaatsen-werkplaatsen.

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

(1) De bestemming volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld op datum van 30 september 1977 bij besluit van de Koning, betreft gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen.

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 14.07.1998.

Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

**OVERWEGEND GEDEELTE**

Beknopte beschrijving van de aanvraag :

*eerste blad.*

Het bouwen van zeven opslagplaatsen -werkplaatsen.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg  
ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften :  
Het goed ligt in het gewestplan Turnhout. (Koninklijk besluit van 30  
september 1977).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in gebied voor  
ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.  
De gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en  
middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen  
van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van  
afvalprodukten van schadelijke aard (artikel 8 van het Koninklijk  
besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing  
van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag :

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

Overeenstemming met dit plan :

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

Afwijkingsbepalingen:

Niet van toepassing.

Verordeningen:

Niet van toepassing.

Andere zoneringsgegevens van het goed:

Niet van toepassing.

Externe adviezen:

Het advies van het college van Burgemeester en Schepenen dd. 17.02.1998  
is gunstig.

Het openbaar onderzoek : niet vereist.

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag:

Evaluatie van de procedure en aantal bezwaren:

Evaluatie van de bezwaren:

Richtlijnen en omzendbrieven:

De omzendbrief van 08 juli 1997 betreffende de toepassing van de  
ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Historiek:

Niet van toepassing.

*veede blad* Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

Het betreft het bouwen van zeven opslagplaatsen - werkplaatsen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

**Algemene conclusie:**

De aanvraag is aanvaardbaar.

**BESCHIKKEND GEDEELTE**

**GUNSTIG**

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

- Overwegende dat door het schepencollege het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt bijgetreden;
- Overwegende dat de aanvrager het attest heeft voorgelegd waaruit blijkt dat een bankwaarborg t.b.v. 260.000 BEF werd gesteld als garantie voor de uitvoering van het groenscherm;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09 NOVEMBER 1999 HET VOLGENDE :

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

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

2° de regenwaterafvoer en droogweerafvoer via een gescheiden buizenstelsel aan te sluiten op het gescheiden rioleringsstelsel onder toezicht van de dienst Openbare Werken van het gemeentebestuur. Beide afvoeren moeten voorzien zijn van een toezichtspuit met gelijkgronds deksel zodat controle steeds mogelijk is.

3° voor de aansluiting op de riolering voorafgaandelijk contact op te nemen met de Dienst Openbare Werken;

4° behoudens de onder 1°, 2° en 3° opgelegde voorwaarden, de bouwwerken uit te voeren overeenkomstig het in onderhavige bestemming goedgekeurd bouwplan;

5° zich te schikken naar :

1° de verplichtingen inzake herstelling van de openbare weg bij

*blad*  


bouwwerken, vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in zittingen van 15 en 29 september 1981;  
2° De bouwwerken mogen slechts worden aangevat nadat de vereiste milieuvergunning definitief is verleend.

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

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

#### Belangrijke decreetsbepalingen.

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

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

Art. 50. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

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

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

e blad.



### Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

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

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

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

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

Herstelling van de openbare weg bij bouwwerken (gecoördineerde tekst).

Zittingen van 15 en 29 september 1981.

Het College van Burgemeester en Schepenen:

Zal bij elke bouwvergunning aan de bouwheer de volgende verplichtingen opleggen inzake de herstelling van de openbare weg na de uitvoering van de bouwwerken:

De bouwheer is verplicht:

1. Voor de aanvang der werken met de Technische Dienst een afspraak te maken, zodat beide partijen ter plaatse de toestand der goten, boordstenen, enz. kunnen vaststellen en schriftelijk bevestigen. Deze bostatiging dient te gebeuren voor het perceel in kwestie én voor de 2 aangrenzende percelen.

Indien deze afspraak niet werd gemaakt, dan komt de herstelling van alle gebreken ten laste van de Bouwheer, zelfs indien deze reeds aanwezig waren voor de aanvang der werken.

2. De nodige herstelling aan goten, boordstenen, voetpaden en/of bermen te verrichten binnen 1 maand na de voltooiing van de bouw- en/of verbouwingswerken.

De herstellingen omvatten tevens deze, die nodig zijn aan de goten, enz. gelegen voor de aanpalende percelen.

3. Maximum 1 maand na de voltooiing van de bouw- en/of verbouwingswerken de Technische Dienst verwittigen zodat er een controle kan gebeuren op de toestand der goten, boordstenen, enz. gelegen voor de eigendom waar de bouwwerken uitgevoerd werden en voor de twee aangrenzende percelen.

de laet.

Indien de herstellingen niet voldoen, of nog niet uitgevoerd werden, dan zullen deze gebeuren door de Gemeentelijke Technische Dienst en dit ten laste van de Bouwheer in wiens opdracht de bouwwerken uitgevoerd werden.

Mededeling

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

Vanwege het college :

De secretaris,  
L. Kapis



De burgemeester,  
J. Bouckx

*de en  
raakt  
elad*

- (1) Eventueel te wijzigen.
- (2) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (3) Indien nodig aan te vullen.

2000

4N 118125

2000

4N 218775

Gehecht aan de akte verleden  
voor notaris Jozef Coppens  
te Vosselaar op 1/3/00  
repertoriumnummer 270/2000

