



TYTGAT & RAES
Geassocieerde Notarissen
Notaires Associés
Gent

Rep. nr.	AV/2130517-1	V25967	Bijlagen: 29
25073			

**STATUTEN VAN HET GEBOUW
RESIDENTIE "VICTORY"
1200 Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe),
Marcel Thiry laan, 83**

Eerste blad

Het jaar TWEEDUIZEND EN VEERTIEN.

Op vier juni.

Voor Ons, Meester **Stijn RAES**, geassocieerd
Notaris te Gent.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De naamloze vennootschap "**BRUSSELS PROPERTIES**" met zetel te Sint-Agatha-Berchem (B-1082 Brussel), Keizer Karellaan 483 bus F0; 0830.657.916 RPR Brussel.

Opgericht op 22 oktober 2010, blijkens akte verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 oktober daarna, onder nummer 10305782.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden blijkens akte verleden voor notaris Stijn Raes, te Gent, op 23 mei 2014, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 21 van de statuten, door twee bestuurders die samen optreden, te weten de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**GREEN PARK INVESTMENTS**" met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65; 0832.384.219 RPR Gent. Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger: de heer DE GRAEVE Frank Astère, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65 en de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**DDG INVEST**" met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40; 0832.383.229 RPR

Gent. Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger: de heer DE GRAEVE Dirk Geert, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40. Beiden tot die functie benoemd op de jaarvergadering van 25 juni 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 2013 onder nummer 13131215.

Hierna genoemd "de grondeigenaar" of "eigenaar van de grond met bestaande opstallen".

2/ De naamloze vennootschap "OCEANO", met zetel te Sint-Agatha-Berchem (B-1082 Brussel), Keizer Karellaan 483 bus F0; BTW BE 0871.298.837 RPR Brussel.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent, op 17 januari 2005, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 januari daarna, onder nummer 05017984.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij proces-verbaal van notaris Yves Tytgat, te Gent, op 29 december 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 januari 2012, onder nummer 09072262.

Alhier vertegenwoordigd conform artikel 19 van haar statuten door haar gedelegeerd-bestuurder, met name de heer DE GRAEVE Carlos Oscar, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Dorpsstraat 51, aldus benoemd op de bijzondere algemene vergadering, gehouden op 30 september 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 5 november daarna, onder referte 13167001.

Hierna genoemd "de bouwheer" of "de promotor".

Hierna samen of afzonderlijk genoemd "de comparant", de "comparanten" of "de verschijner".

Welke de statuten wensen vast te stellen van volgende Residentie:

HOOFDSTUK I:
BASISAKTE

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De Residentie "VICTORY", als volgt gelegen:

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE - EERSTE AFDELING

Een te verbouwen kantoorgebouw, met alle aanhorigheden, op en met grond, gelegen **Marcel Thiry**laan 83 (hoek met de **Monnet**laan), voorheen gekend sectie A, deel van nummers 8/B en 172/C, later nummer 172/N en gekend volgens titel en huidig kadaster, eerste afdeling, sectie A, nummer 172/S, met een oppervlakte van vierendertig are zevenenzeventig centiare (34a 77ca).

Zijnde het lot 4 (ILOT IV of BLOC IV) van de verkaveling aldaar, en verder omschreven.

DEERTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven onroerend goed behoort in zijn huidige staat toe aan de voormelde vennootschap "BRUSSELS PROPERTIES" om het aangekocht te hebben jegens de vennootschap naar Duits recht "DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GmbH" (voorheen "DESPA DEUTSCHE SPARKASSEN-IMMOBILIEN-ANLAGE-GESELLSCHAFT mbH"), te Frankfurt (Duitsland), blijkens akte verleden voor meester Vincent Vroninks, notaris te Elsene, met tussenkomst van meester Christophe Blindeman, notaris te Gent, op 26 september 2012, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op 1 oktober daarna, onder referte 51-T-01/10/2012-10804.

Voorbeschreven onroerend goed behoorde toe aan voornoemde vennootschap "DESPA DEUTSCHE SPARKASSEN-IMMOBILIEN-ANLAGE-GESELLSCHAFT mbH" (thans "DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT") om het aangekocht te hebben jegens de nv "S.A. BELGIUM URBAN RENOVATION COMPANY N.V." afgekort "BURCO" te Hoeilaart, ingevolge akte verleden voor notarissen André de Clippele, destijds te Sint-Lambrechts-Woluwe, en Edwin Van Laethem, destijds te Elsene, op 25 september 1996, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op 25 september 1996, boek 9477, nummer 6. De voornoemde vennootschap "BURCO" was eigenaar van voorbeschreven onroerend goed, de gebouwen om ze opgericht te hebben met eigen gelden op een perceel grond, verkregen als volgt: BURCO werd eigenaar van de grond (onder grotere oppervlakte) ingevolge fusie door opslorping van de Naamloze Vennootschap "BELGIAN REAL ESTATE DEVELOPMENT" afgekort "BRED" te Hoeilaart, blijkens proces-verbaal, afgesloten door notaris Van Halteren te Brussel op 30 april 1993, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor van

Tweede blad

1

Brussel op 19 mei 1993, boek 8606, nummer 10. Voornoemde vennootschap "BRED" werd eigenaar ingevolge fusie door opslorping van volgende Naamloze Vennootschappen: VAL D'OR REAL ESTATE COMPANY I, afgekort "VOREC" te Hoeilaart / VAL D'OR REAL ESTATE COMPANY II, afgekort "VAREC" te Hoeilaart en / BURANAS te Hoeilaart; blijkens proces-verbaal afgesloten door notaris Van Halteren, destijds te Brussel op 30 april 1993, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor van Brussel op 19 mei 1993, boek 8609, nummer 9. Dit perceel (ILOT IV) behoorde toe aan de Naamloze Vennootschap "BURANAS" om het als volgt, samen met andere goederen, aangekocht te hebben van: 1) Mevrouw DE SUTTER Anaïs Marie, weduwe van de heer VANPACHTENBEKE Cyrille Joseph, te Sint-Lambrechts-Woluwe; 2) De heer PINT Jozef Antonia, echtgenoot van de mevrouw VAN PACHTENBEKE Célesta Augustine, te Sint-Lambrechts-Woluwe; blijkens akte verleden voor notaris Gérard Indekeu te Brussel op 17 januari 1992, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor van Brussel op 23 januari 1992, boek 8293, nummer 6. Het perceel, kadastraal gekend onder nummer 8/C of 8/G (8/S ook genummerd) behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Cyrille VANPACHTENBEKE-Anaïs DE SUTTER om het aangekocht te hebben sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden. De heer VANPACHTENBEKE Cyrille is ab intestat overleden te Sint-Lambrechts-Woluwe op 29 december 1985, nalatende als enige wettige erfgenamen, zijn echtgenote, mevrouw DE SUTTER Anaïs en zijn dochter, mevrouw VANPACHTENBEKE Célesta, beiden voornoemd. Het perceel, kadastraal gekend onder nummer 172/C behoorde toe aan de echtgenoten PINT-VANPACHTENBEKE om het aangekocht te hebben sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden. De consoorten DE SUTTER, PINT en VANPACHTENBEKE hebben van hun eigendom gelegen te Sint-Lambrechts-Woluwe, avenue Marcel Thiry en een deel van P.P.A. nummer 60, een splitsingsakte opgesteld blijkens akte verleden voor notaris Gérard Indekeu te Brussel op 17 januari 1992, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op 23 januari 1992, boek 8273, nummer 7.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

a) De akte verleden voor notarissen André de Clippele, destijds te Sint-Lambrechts-Woluwe, en Edwin Van Laethem, destijds te Elsene, op 25 september 1996, waarvan sprake in de oorsprong van

eigendom, vermeldt bijzondere voorwaarden, welke hierna letterlijk hernomen worden:

"Par le présent acte authentique, le VENDEUR déclare constituer, à ses frais au profit du Bien vendu:

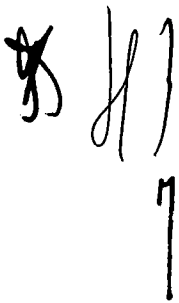
(i) une servitude de passage perpétuelle sur le terrain situé le long de l'avenue Marcel Thiry, cadastré ou l'ayant été commune de Woluwe-Saint-Lambert, première division, section A, numéro 8B, partie, jouxtant le terrain à gauche du bâtiment, tel que représenté en vert sur le plan de situation formant l'annexe 1 de la présente convention. Ladite servitude de passage aura pour assiette la route existante située entre le bâtiment et le bâtiment devant être érigé sur le terrain grevé de cette servitude et permettra également d'avoir accès aux murs du bâtiment aux fins de réparation, entretien et nettoyage. L'acquéreur reconnaît et accepte que dès lors que la route construite sur ce terrain aura acquis un caractère public en suite de sa cession à l'autorité publique compétente, la servitude de passage concédée par le vendeur en faveur du terrain prendra automatiquement fin.

(ii) Des servitudes de vues et de jour sur le terrain situé à l'arrière du terrain, cadastré ou l'ayant été commune de Woluwe-Saint-Lambert, première division, section A, numéro 172N, partie, tel que représenté en rouge sur le plan de situation formant l'annexe 1 de la présente convention. Ces servitudes de vues et de jour seront établies de telle sorte que toute personne qui se trouvera dans le bâtiment pourra bénéficier des vues et des jours tels que découlant de l'état actuel du bâtiment sans préjudice au droit du propriétaire de ce terrain d'y ériger un bâtiment de la manière prévue au PPA ou de ses évolutions.

(iii) Une servitude de passage sur le terrain visé au sous-paragraphe (ii) du présent article 5.3., donnant accès depuis l'avenue Jean Monnet aux pignons arrières du bâtiment aux fins de réparation, entretien et nettoyage. Cette servitude de passage restera en vigueur aussi longtemps qu'aucun bâtiment n'aura été érigé par quiconque sur ce terrain d'une manière qui rende impossible l'exercice de cette servitude.

(iv) Une servitude de passage perpétuelle sur le terrain visé au sous-paragraphe (ii) du présent article 5.3., donnant accès aux fins de réparation, entretien et nettoyage au jardin arrière du bien

Derde blad

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and 'H', with a vertical line below them.

depuis l'avenue Jean Monnet. Cette servitude de passage consistera en une route permettant le passage d'équipements d'une largeur de deux mètres. L'assiette de cette servitude de passage sera définie de manière raisonnable par le vendeur ou par le propriétaire de ce terrain.

Le vendeur s'engage - en cas de besoin et à première demande de l'acquéreur - de confirmer la constitution des servitudes ci-dessus dans un acte distinct."

b) Hoger vermelde splitsingsakte van 17 januari 1992 (akte notaris Gérard Indekeu) omvat volgende bijzondere voorwaarden:

"Les comparants déclarent créer dès à présent et pour autant que besoin, à titre de de servitudes perpétuelles et gratuites, les différentes servitudes de passage et de vue indispensables à la réalisation du projet d'urbanisation, compte tenu du fait que l'acquéreur de la dernière parcelle prédécrite ci-avant (voiries, parcs et bloc 8) devra céder tout ou partie de cette parcelle à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert lors de la réalisation du projet d'urbanisation."

De toekomstige koper van privatieven wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de comparant, voor zover deze bepalingen nog uitwerking sorteren en zonder dat de aanhaling hiervan aan om het even wie meer rechten kan verschaffen dan deze voor heden had.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

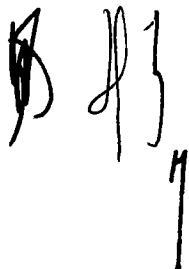
De partijen verklaren dat er voor het voorschreven goed een **stedenbouwkundige vergunning** werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe bij beslissing van 23 januari 2014, referte 20315.

Voormelde stedenbouwkundige vergunning wordt gehecht aan huidige akte en er samen mee overgeschreven.

Zoals bepaald in artikel 275 Wetboek van Ruimtelijke Ordening, heeft de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe in haar brief van 22 januari 2014 aan de werkende notaris geantwoord, en de inhoud ervan luidt letterlijk als volgt:

"In antwoord op uw brief ontvangen op datum van 17/12/2013, delen wij U de volgende inlichtingen

Vierde blad

Handwritten initials, possibly 'B' and 'P', followed by a vertical line.

mede. Het goed:

-ligt niet binnen de perimeter van een goedgekeurd verkavelings- of onteigeningsplan;

-ligt binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan nr 60 goedgekeurd door koninklijk besluit van 17/07/1991;

-ligt in een administratiegebied en lint voor handelskern van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van 03 mei 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

-is niet opgenomen in een lijst van geklasseerde monumenten of landschappen en niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

-is niet belast met ondergrondse inneming van pijpleiding voor het vervoer van gasaardige producten;

-is niet gelegen binnen een ruimte voor verstrekte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing;

Overigens melden wij u dat:

-dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98 van het brussels wetboek van de ruimtelijke ordening, of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde besluit;

-het artikel 28 van de Gemeentelijke Bouwverordening, bepaalt dat de achteruitbouwstrook moet als tuin worden aangelegd; tenminste een vierde van de oppervlakte moet beplant zijn en te allen tijde zorgvuldig worden onderhouden. Hoogstammige beplantingen zijn verboden. De achteruitbouwstrook moet voortdurend als tuin ingericht blijven, met uitsluiting van ieder ander gebruik. Ze mag niet voor enig bedrijf worden gebruikt. Daarin mag niets worden gezet of gelegd dat de bruikbaarheid of de schoonheid van de openbare weg zou kunnen schaden;

-wat betreft het bestaan van een voorkeeperimeter:

Het beschouwde goed is niet opgenomen in een door de Regering op 12/11/2010 vastgestelde en in het Belgisch Staatsblad op 21/01/2011 bekendgemaakte voorkeeperimeter;

-op 25/11/2010 een gemeentelijk reglement werd goedgekeurd dat kopers, onder bepaalde voorwaarden, in staat stelt om een vermindering te krijgen van de

onroerende voorheffing voor het goed dat bestemd is als woning voor de eigenaar. Dit regelement is op 01/01/2011 in werking getreden. Voor alle inlichtingen omtrent dit onderwerp kunt u terecht bij de dienst Gemeente-eigendommen (tel. 02/761 28 18). Wij nodigen u uit om de kopers van het goed dat voorwerp uitmaakt van de akte waarvoor er stedenbouwkundige inlichtingen werden gevraagd, hiervan op de hoogte te brengen."

ORDONNANTIE VAN 5 MAART 2009 BETREFFENDE HET BEHEER EN DE SANERING VAN VERONTREINIGDE BODEMS

De comparanten erkennen geïnformeerd te zijn over de bepalingen opgelegd door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems hierna de "Ordonnantie" welke onder andere aan de vervreemder van een zakelijk recht op een terrein de verplichting oplegt een bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer, hierna het "BIM", vóór de totstandkoming van de overeenkomst, aan de "overnemer" te overhandigen, en indien uit dit attest blijkt dat het betreffende perceel potentieel vervuild is, om over te gaan tot een verkennend bodemonderzoek en in voorkomend geval tot een behandeling van de bodemverontreiniging. Onder "vervreemding van een zakelijk recht" moet volgens de Ordonnantie ook worden begrepen "de vastlegging van de statuten van het gebouw als bedoeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek".

De comparanten erkennen geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het **bodemattest** afgeleverd door het BIM gedagtekend 16 mei 2014 hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het perceel/terrein voorwerp van onderhavige akte. Dit bodemattest bepaalt onder meer letterlijk wat volgt: "Het perceel is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in de categorie 3, overlappend aan de categorie 0. (...) Gezien het betrokken perceel verontreinigd is, dienen de gebruiksbepalingen en de follow-upmaatregelen die werden opgelegd door het BIM (te leveren door de overdrager van zakelijke rechten of van de milieuvergunning aan de overnemer) gerespecteerd en/of uitgevoerd te worden. (...)". Een kopie van dit attest wordt aan onderhavige akte gehecht.

Vijfde blad

De comparanten verklaren dat zij over geen aanvullende informatie beschikken die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen.

Daar het goed is opgenomen in categorie 0 van de inventaris van de bodemtoestand en een verkennend bodemonderzoek/eindbeoordeling betrekking hebbend op het geheel van het betreffende perceel door het BIM gelijkvormig werd verklaard of geacht meer dan één jaar geleden en daar er sindsdien niets gewijzigd is aan de site waardoor het nog steeds "technisch niet mogelijk" is dit onderzoek geheel of gedeeltelijk uit te voeren, doen de comparanten beroep op artikel 60, §6 van de Ordonnantie waarbij zij ervan worden vrijgesteld een nieuw verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Ten dien einde hebben de comparanten op datum van 15 mei 2014 het BIM per aangetekend schrijven op de hoogte gesteld van hun wens om de bepaling van artikel 60 §6 van de Ordonnantie toe te passen.

Het BIM heeft conform artikel 60, §7 van de Ordonnantie, bij aangetekende brief van 26 mei 2014 geantwoord geen enkel bezwaar te hebben met onderhavige "vervreemding" en heeft in zelfde brief de **vrijstelling** verleend om een nieuw verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Een kopie van deze brief wordt aan onderhavige akte gehecht.

MILIEUVERGUNNING

Voor het goed werd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, afdeling Leefmilieu, een **milieuvergunning** afgeleverd op 6 december 2013 met referte 396263, welke de oorspronkelijke vergunning met referte 236746 opheft, en dit gezien de omvorming van kantoorgebouw naar woongebouw, waarbij koel- en ventilatiegroepen wegvallen en het aantal parkeerplaatsen gereduceerd is. Deze vergunning is gehecht aan deze akte. Het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) heeft op 13 maart 2013 reeds bevestigd dat voor deze omvorming geen nieuwe aanvraag voor een milieuvergunning nodig is. Deze wijziging van vergunning is goedgekeurd door BIM bij brief van 11 december 2013 (referte 559277) hier aangehecht.

TOELATING TOT VERBOUWEN EN VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

a) Toelating tot bouwen

Met het oog op het verbouwen door de bouwheer van

het hiervoor vermeld kantoorgebouw naar een appartementsgebouw genaamd "RESIDENTIE VICTORY", verklaart de grondeigenaar toelating te geven aan de bouwheer, die aanvaardt, om op bovenbeschreven perceel grond met bestaande constructies een gebouw her in te richten, verbouwingen te doen en werken uit te voeren volgens de door de overheid gegeven toelatingen en vergunningen. Tevens wordt toelating gegeven om, indien nodig, een deel van de bestaande constructies af te breken.

Dienaangaande verklaart de bouwheer uitdrukkelijk thans geen eigenaar te willen worden van de grond met bestaande constructies, doch enkel en alleen van de constructies welke er door haar zullen worden op- en ingericht.

Voorwaarden

a. Voormelde toelating tot bouwen en verbouwen is toegestaan en aanvaard met het oog op de verwezenlijking van de "RESIDENTIE VICTORY" voor de duur zoals vermeld in de hierna volgende verzaking aan het recht van natrekking.

b. Alle kosten, belastingen en taksen, van welke aard ook, waartoe het verbouwen van het bestaande gebouw en de uitvoering van de werken aanleiding zouden geven, zijn uitsluitend ten laste van de bouwheer.

c. De voormelde toelating tot bouwen en verbouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, voor wat betreft het oprichten, verbouwen en het vervreemden van het gebouw of het uitvoeren van werken, daar de risico's uitsluitend door de bouwheer dienen gedragen te worden. Alle betwistingen die hieromtrent mochten ontstaan, van welke aard ook, moeten door de bouwheer op zijn kosten en risico's worden beslecht zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de grondeigenaar, zelfs indien de betwisting of veroordeling ook op de grondeigenaar slaat in zijn hoedanigheid van eigenaar van de grond.

d. De bouwheer verbindt er zich toe de grondeigenaar volledig te zullen vrijwaren voor alle vorderingen die daaromtrent tegen hem zouden worden ingesteld. De bouwheer neemt eveneens de aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek volledig op zich, ten volledige ontlasting en vrijwaring van en zonder enig verhaal tegen de grondeigenaar.

e. De bouwheer verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de eigendomstitel en er zich toe te verbinden de daarin opgenomen algemene en bijzondere voorwaarden, alsmede de eventuele erfdienstbaarheden en andere lasten en belemmeringen, van welke aard ook, stipt te zullen naleven.

f. De Bouwheer verbindt er zich als essentiële voorwaarde van onderhavige overeenkomst toe de hem door de grondeigenaar verleende **(zakelijke) rechten** niet te vervreemden, noch over te dragen, noch te bezwaren met hypothecaire inschrijving, noch te bezwaren met welkdanig voorrecht of andere belemmering, van welke aard ook zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de grondeigenaar, en hij verbindt er zich verder toe geen volmacht tot hypothekeken te verlenen op voormelde (zakelijke) rechten zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de Grondeigenaar.

Zesde blad

Handwritten scribbles consisting of a dark vertical stroke, a cursive flourish, and a bracket-like shape, with a vertical line extending downwards from the bottom of the bracket.

g. De bouwheer verbindt er zich verder toe de door hem **te verbouwen opstallen** gedurende de periode van de verzaking aan het recht van natrekking met toelating tot bouwen, niet te vervreemden, noch over te dragen, niet te bezwaren met hypothecaire inschrijving, noch te bezwaren met welkdanig voorrecht of andere belemmering, van welke aard ook (waaronder begrepen doch niet beperkt tot het verlenen van een volmacht tot hypothekeken), zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de grondeigenaar, en verbindt er zich verder toe gedurende voormelde periode geen volmacht tot hypothekeken van de opstallen van het complex aan derden te verlenen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de grondeigenaar.

b) Verzaking aan het recht van natrekking

De grondeigenaar verklaart **zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de bouwheer, die aanvaardt**, aan het recht van natrekking dat hem toebehoort ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, voor wat betreft de verbouwingen welke de bouwheer zal uitvoeren aan bovenbeschreven gebouw. Ten gevolge daarvan mag de bouwheer verbouwingen uitvoeren en blijft deze laatste eigenares van deze werken gedurende de termijn van deze verzaking aan het recht van natrekking.

Voorwaarden

a. Deze verzaking aan het recht van natrekking en bovenvermelde toelating tot bouwen zal een aanvang nemen op heden en zal duren tot na het verlijden van de authentieke akte verkoop van de laatste privatieve kavel, doch eindigt van rechtswege op **uiterlijk 31 december 2016 om 23.59**, onder voorbehoud dat de bouwheer alle door hem aangegane verbintenissen stipt naleeft.

b. In geval van faillissement, ontbinding of vereffening van de Bouwheer, of in geval de overeenkomst met de bouwheer om gelijke welke reden lastens de Bouwheer ontbonden wordt, of indien de Bouwheer in gebreke is de door hem bij voormelde overeenkomst aangegane verbintenissen stipt na te leven en nadat een ingebrekestelling per aangetekend schrijven gedurende dertig (30) dagen zonder het nodige gevolg is gebleven, zal de bovenvermelde toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking automatisch en van rechtswege komen te vervallen, waarbij de door de Bouwheer uitgevoerde verbouwingwerken aan het complex "RESIDENTIE VICTORY" automatisch en van rechtswege kosteloos eigendom zullen worden van de grondeigenaar, die hiervoor in afwijking van de wettelijke bepalingen terzake, geen enkele vergoeding aan de bouwheer zal dienen te betalen.

Hiertoe geeft de bouwheer uitdrukkelijk **VOLMACHT**, met verplichting tot vrijwaring, aan de heer DE GRAEVE Frank Astère, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65 en/of de heer DE GRAEVE Dirk Geert, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40 en/of de heer DE GRAEVE Carlos Oscar, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Dorpsstraat 51; alsmede alle personen vermeld in de verder opgenomen "**VOLMACHT TOT VERKOPEN**", ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om enerzijds bij notariële akte de voorziene kosteloze en automatische eigendomsoverdracht verbouwingwerken bij het verstrijken van de duur van het opstalrecht bij notariële akte vast te stellen en anderzijds ontslag van ambtshalve inschrijving te verlenen.

c. Voor de verdere voorwaarden wordt verwezen naar de wetteksten inzake de verzaking aan het recht van natrekking en het recht van opstal, voor zover hier niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

d. Voormelde toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking is, in hoofde van voornoemde

bouwheer, overdraagbaar op voorwaarde van schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, in welk geval de nieuwe bouwheer alle rechten en verplichtingen, geen uitgezonderd, zal overnemen van de bouwheer.

e. Zonder afbreuk te doen aan het volgend lid, heeft de toelating tot bouwen op geen enkele wijze tot gevolg dat de grondeigenaar met betrekking tot de uitvoering van de werken enige verantwoordelijkheid op zich neemt, daar alle risico's verbonden aan de eigenlijke bouwwerkzaamheden volledig door de bouwheer dienen gedragen te worden. Alle betwistingen die inzake de bouwwerkzaamheden zouden ontstaan, van welke aard ook, moeten uitsluitend door de bouwheer op zijn kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de grondeigenaar.

Alle betwistingen die inzake de bouwwerken zouden ontstaan, van welke aard ook, moeten uitsluitend door de bouwheer op zijn kosten en risico's worden gedragen, met volledige vrijwaring van BRUSSELS PROPERTIES of diens rechtsopvolgers, zonder tussenkomst, noch verhaal tegen BRUSSELS PROPERTIES of diens rechtsopvolgers, met inbegrip van volledige vrijwaring voor alle vorderingen op grond van burenhinder en nabuurschade (artikel 544 Burgerlijk Wetboek) waartoe BRUSSELS PROPERTIES en/of haar rechtsopvolgers zouden worden aangesproken.

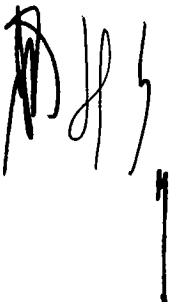
MANDELIGHEID

De voornoemde vennootschap "BRUSSELS PROPERTIES" zal, met uitsluiting van welke andere partij dan ook, gerechtigd zijn om de prijs te innen die door aanpalenden of andere derden zou worden betaald voor het mandelig maken van de eventueel nieuw op te richten deelmuren van het complex, zonder tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars van het complex.

HOOFDSTUK II:
STATUTEN VAN HET GEBOUW
(basisakte + reglement van mede-eigendom)

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen, studio's, staanplaatsen en kelders/bergingen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

Zevende blad



De comparanten verklaren de **basisakte** en het **reglement van mede-eigendom**, die de **statuten** van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

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

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming **"RESIDENTIE VICTORY"**.

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 de benaming **"VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE VICTORY, TE 1200 SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE, MARCEL THIRYLAAN"**. Zij heeft haar zetel in het gebouw te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, Marcel Thiry laan 83.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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.

Niettegenstaande artikel 577-5, §3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-

eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, 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. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door comparanten en mij, notaris:

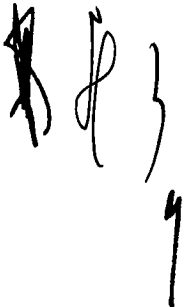
A/ **de stedenbouwkundige vergunning**, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe op 23 januari 2014 onder nummer 20315. Deze vergunning bevat bijzondere voorwaarden, alhier niet meer letterlijk overgenomen, welke integraal door de eigenaars zullen moeten nageleefd worden.

B/ volgende **goedgekeurde plannen**: de plannen opgesteld door "*DDS & PARTNERS*" te 1050 Brussel, avenue Louise 251/B7, in datum van 26 september 2013:

01.01-00 Indice B	<i>IMPLANTATION PROJETEE</i>
11.00-00 Indice B	<i>REZ DE CHAUSSEE</i>
11.01-00 Indice B	<i>ETAGE +1</i>
11.02-00 Indice B	<i>ETAGE INTERMEDIAIRE</i>
11.03-00 Indice B	<i>ETAGE +2</i>
11.04-00 Indice B	<i>ETAGE +3</i>
11.05-00 Indice B	<i>ETAGE +4</i>
11.06-00 Indice B	<i>ETAGE +5</i>
11.07-00 Indice B	<i>ETAGE +6</i>
11.08-00 Indice B	<i>TOITURE</i>
20.01-00 Indice B	<i>COUPE AA' / COUPE BB'</i>
20.02-00 Indice B	<i>COUPE CC' / COUPE DD'</i>
30.01-00 Indice B	<i>ELEVATIONS RUE</i>

Alle voormelde plannen worden niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Achtste blad



C/ Volgende **uitvoeringsplannen**: de plannen opgesteld door "DDS & PARTNERS" te 1050 Brussel, avenue Louise 251/B7, in datum van 20 mei 2014:

11.00-00 index B	<i>Gelijkvloers</i>
11.01-00 index B	<i>Verdieping +1</i>
11.02-00 index B	<i>Tussenverdieping</i>
11.03-00 index B	<i>Verdieping +2</i>
11.04-00 index B	<i>Verdieping +3</i>
11.05-00 index B	<i>Verdieping +4</i>
11.06-00 index B	<i>Verdieping +5</i>
11.07-00 index B	<i>Verdieping +6</i>

Deze acht (8) plannen zijn opgenomen in de **datbank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie** onder **refertenummer 21018-10076** en werden sindsdien niet meer gewijzigd. Deze plannen worden niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

PLANNEN

De werkelijk uitgevoerde maten kunnen verschillen van de maten op de plannen aangezien er gewerkt wordt met brute materialen zoals baksteen en beton.

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

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde en de uitvoeringsplannen, krijgen de uitvoeringsplannen voorrang op de goedgekeurde plannen.

WIJZIGING AAN BESTEK, PLANNEN, VOORBEHOUDEN RECHTEN EN DIVERSE BEPALINGEN

1. De bouwheer behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen:

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der

bouwkunst;

- of omdat de bouwheer meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke delen en/of de privatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden;

- of, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde van de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en falen of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

2. De samenstelling en de indeling van de Residentie zoals hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend heeft slechts een indicatief karakter. De bouwheer behoudt zich het recht voor deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering der werken.

3. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken op eigen initiatief onder de volgende voorwaarden:

a) Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

b) De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten bindend zijn voor de mede-eigenaars.

4. De bouwheer verbindt zich ertoe de hiernavolgende wijzigingen uit te voeren voor de eigendomsoverdracht van het laatste privaatief deel dat aan de bouwheer toebehoort, indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren, en mits het bekomen van de eventueel nodige stedenbouwkundige vergunningen:

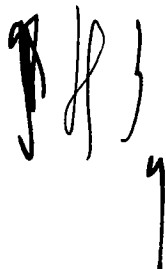
a) het wijzigen van de binnenindeling van de privatieve gedeelten;

b) het verenigen van twee of meer privatieve gedeelten op hetzelfde of op verschillende niveaus tot één enkele eigendom;

c) het splitsen van een bestaand privaatief gedeelte in verschillende privatieve gedeelten;

d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaatief gedeelte of van een deel van plaatsen, bij een aanpalend privaatief gedeelte of bij

Negende blad



eender welk privaatief gedeelte op hetzelfde of op ene ander niveau;

e) het aanbrengen van de wijzigingen van de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten;

f) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privaatieve loten op de gelijkvloerse verdieping;

g) het omvormen van gemeenschappelijke delen tot privaatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemeenschappelijke lokalen, ruimten en installaties;

h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;

i) de onderverdeling van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven.

j) en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, van de bouwheer of van de bureu;

k) het plaatsen of laten plaatsen op verzoek van een mede-eigenaar van de buiten-units van een airco-installatie in of op een gemeenschappelijk deel van het appartementsgebouw. De plaatsing dient te gebeuren in overleg met de bouwheer door een gespecialiseerde firma volgens de regels van de kunst en met de bijzondere zorg geen hinder te veroorzaken voor de bewoners. Zo nodig dienen de nodige administratieve vergunningen en/of toelatingen bekomen te worden. De bouwheer kan terzake bijkomende beperkingen, voorwaarden en maatregelen opleggen.

l) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke indeling.

5. Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen:

a) het aantal eenheden of quotiteiten in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de diverse privaatieve loten, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de

gemeenschappelijke delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar; dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling der eenheden gediend hebben.

Als voorbeeld nemen wij een gebouw van tien niveaus, waar aan ieder niveau honderd eenheden in de gemeenschappelijke delen werden toegekend, wat neerkomt op een totaal van duizend eenheden. Mocht er in de loop van de opbouw van het gebouw een niveau worden toegevoegd die in oppervlakte identiek is aan andere niveaus, dan zal aan dit nieuwe niveau eveneens honderd eenheden in de gemeenschappelijke delen worden toebedeeld. Het totaal aantal eenheden van het gebouw zal alzo op duizend plus honderd of elfhonderd eenheden gebracht worden. Men zal op dezelfde wijze te werk gaan, maar dan omgekeerd, indien één of meer van de oorspronkelijk voorziene niveaus mocht komen te vervallen. Besluit: enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw, zal een wijziging ondergaan.

b) ingeval er een wijziging zou doorgevoerd worden, zoals voorzien onder punt 4 van huidige afdeling, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan aan een ander privaatief lot gehecht wordt, of een privaatief lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van eenheden in de gemeenschappelijke delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de waardevermindering of -vermeerdering die de betrokken privaatieve gedeelten zullen ondergaan hebben.

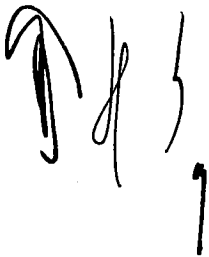
c) in alle andere gevallen behoort het alleen de bouwheer toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen;

d) ingeval van vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen kan een wijziging aan de verdeling der gemeenschappelijke delen aangebracht worden, die berekend wordt in verhouding tot het aantal eenheden;

e) ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopsvoorwaarden aangegaan met diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan;

f) ingeval de incorporatie van de gemeenschappelijke delen in privaatieve delen per incorporatie niet meer dan vijftig vierkante meter (50m²) bedraagt, zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemeenschappelijke delen gebeuren. In

Tiende blad



het omgekeerde geval geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel.

g) onder voorbehoud van het voorgaande, zal de toebedeling hiervoor nooit gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, ten gevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het gebouw uitgevoerd zouden worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering der werken en voor zover alle privaatieve gedeelten verkocht zijn. Deze beslissing dient genomen te worden met eenparigheid van stemmen.

6. Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of op de privaatieve delen of er wijzigingen aanbrengen. Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aan- of bijgebouwd zou worden.

7. De partijen kunnen de hen in onderhavige akte toegekende en voorbehouden rechten aan derden overdragen.

8. Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de privaatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

Alle maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en nationale reglementen vallen ten laste van eigenaars van de privaatieve loten of ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

9. Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn nooit in de prijs inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in het tussen de bouwheer en de koper ondertekende bestek.

10. Zowel de bouwheer als de grondeigenaar komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten van de niet-verkochte privaatieve gedeelten, behalve wat betreft hun aandeel in de kosten van de verzekering.

Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat de privatieve gedeelten niet gebruikt worden; dit in tegenstelling met hetgeen eventueel vermeld is in het reglement van mede-eigendom over de verdeling van de kosten. Deze uitzondering is in de tijd beperkt tot 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar waarin de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het complex heeft plaatsgevonden.

11. Alle voorbehouden rechten zijn eeuwigdurend, tenzij hierboven een beperking in de tijd werd voorzien.

12. Alle bovenvermelde door de bouwheer voorbehouden rechten kunnen door de bouwheer slechts worden uitgeoefend mits schriftelijk akkoord van de grondeigenaar.

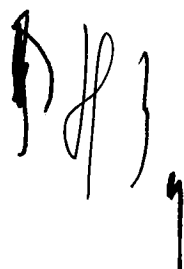
MANDAAT

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

Elfde blad



HOOFDSTUK 1.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE - EERSTE AFDELING

Een te verbouwen kantoorgebouw, met alle aanhorigheden, op en met grond, gelegen te **Marcel Thiry**laan 83 (hoek met de **Monnet**laan), voorheen gekend sectie A, deel van nummers 8/B en 172/C, later

nummer 172/N en gekend volgens titel en huidig kadaster, eerste afdeling, sectie A, nummer 172/S, met een oppervlakte van vierendertig are zevenenzeventig centiare (34a 77ca).

Zijnde het LOT 4 (ILOT IV of BLOC IV) van de verkaveling aldaar, en verder omschreven.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels

Voorafgaande uiteenzetting:

De RESIDENTIE VICTORY is gebouwd in V-vorm, waarbij, vanaf de Marcel Thiry laan gezien, het linkse deel BLOK A vormt en het rechtse deel BLOK B.

Voor beide blokken samen bestaat één gemeenschappelijke hoofdinkom.

De twee (2) gebouwen samen (inclusief de tussenliggende tuin achteraan) wordt als ÉÉN MEDE-EIGENDOM beschouwd, ook voor wat betreft de verdeling van de kosten

Algemeen

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

Op de **gelijkvloerse verdieping** bevinden zich:

- NEGENENDERTIG (39) parkeerplaatsen.

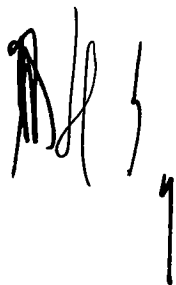
Op de **eerste verdieping** bevinden zich:

- NEGENENDERTIG (39) kelders/bergingen in BLOK A,
- VIJF (5) appartementen in BLOK A;
- DRIE (3) parkeerplaatsen in BLOK A;
- VIJFENVIJFTIG (55) parkeerplaatsen in BLOK B,
- EEN (1) studio in BLOK B,
- EEN (1) appartement in BLOK B,
- ELF (11) kelders/bergingen in BLOK B;

Op de **tussenverdieping** bevinden zich:

- ACHTTIEN (18) kelders/bergingen in BLOK A;
- DRIE (3) parkeerplaatsen in BLOK A;
- NEGEN (9) kelders/bergingen in BLOK B;
- DRIE (3) parkeerplaatsen in BLOK B??

Twaalfde blad



Op de **tweede verdieping** bevinden zich:

- In BLOK A: ACHT (8) appartementen en EEN (1) studio
- Overlappend BLOK A en B: EEN (1) appartement;
- In BLOK B: ZES (6) appartementen en VIER (4) studio's

Op de **derde verdieping** bevinden zich:

- In BLOK A: ACHT (8) appartementen en EEN (1) studio
- Overlappend BLOK A en B: EEN (1) appartement;
- In BLOK B: ZES (6) appartementen en VIER (4) studio's

Op de **vierde verdieping** bevinden zich:

- In BLOK A: ACHT (8) appartementen en EEN (1) studio
- Overlappend BLOK A en B: EEN (1) appartement;
- In BLOK B: ZES (6) appartementen en VIER (4) studio's

Op de **vijfde verdieping** bevinden zich:

- In BLOK A: ACHT (8) appartementen en EEN (1) studio
- Overlappend BLOK A en B: EEN (1) appartement;
- In BLOK B: ZES (6) appartementen en VIER (4) studio's

Op de **zesde verdieping** bevinden zich:

- In BLOK A: VIER (4) appartementen
- Overlappend BLOK A en B: EEN (1) appartement en TWINTIG (20) bergingen;
- In BLOK B: VIJF (5) appartementen

De verschijner behoudt zich het **recht** voor om (een deel van) de parkeerplaatsen om te bouwen naar garageboxen.

Het aantal eenheden per nieuw gecreëerde garagebox zal gelijk blijven aan het aantal eenheden welke de huidige open parkeerplaats heeft (of een meervoud ervan, indien door samenvoeging van meerdere parkeerplaatsen één grote garagebox gecreëerd wordt).

De mede-eigenaars zullen zich tegen deze omvorming van parkeerplaats naar garagebox niet kunnen verzetten; er zal dus geen voorafgaande

beslissing der mede-eigenaars voor deze omvorming vereist zijn.

Artikel 2. Opsomming private kavel

OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING BLOK A:

42 parkeerplaatsen, genummerd 1 tot en met 42, en elk omvattende:

In private en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke open parkeerplaats;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE EERSTE VERDIEPING BLOK A:

NEGENENDERTIG (39) kelders/bergingen, genummerd 1 tot en met 39, en elk omvattende:

In private en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke kelder/berging met inkomdeur;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/tienduizendste (1/10.000ste) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A1.01, omvattende:

In private en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, douchekamer, wasplaats, open keuken, zit- en eetplaats, het privaat genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negentwintig/tienduizendsten (129/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A1.02, omvattende:

In private en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaat genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A1.03, omvattende:

In private en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats,

zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentig/tienduizendsten (90/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A1.04, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en drie/tienduizendsten (103/tienduizendsten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A1.05, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negenentachtig/tienduizendsten (89/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

Dertiende blad

OP DE EERSTE VERDIEPING BLOK B:

ACHTENVIJFTIG (58) PARKEERPLAATSEN, GENUMMERD 43 TOT EN MET 100, en elk omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
de eigenlijke open parkeerplaats;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

ELF (11) KELDERS/BERGINGEN, GENUMMERD 40 TOT EN MET 50, en elk omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
de eigenlijke kelder/berging met inkomdeur;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
één/tienduizendste (1/10.000ste) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B1.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het

privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweeënzeventig/tienduizendsten (72/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B1.02, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, afzonderlijke badkamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd tweeëndertig/tienduizendsten (132/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE TUSSENVERDIEPING BLOK A:

DRIE (3) PARKEERPLAATSEN, GENUMMERD 98, 99 EN 100 EN HOREND BIJ PARKING B (zie omschrijving hoger)

ACHTTIEN (18) KELDERS/BERGINGEN, GENUMMERD 51 TOT EN MET 68, en **elk** omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke kelder/berging met inkomdeur;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/tienduizendste (1/10.000ste) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE TUSSENVERDIEPING BLOK B:

DRIE (3) PARKEERPLAATSEN, GENUMMERD 95, 96 EN 97 EN HOREND BIJ PARKING B (zie omschrijving hoger)

9 KELDERS/BERGINGEN, GENUMMERD 69 TOT EN MET 77, en **elk** omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke kelder/berging met inkomdeur;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/tienduizendste (1/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE TWEDE VERDIEPING BLOK A:

APPARTEMENT A2.01, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met

badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open
keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
honderd drieëndertig/tienduizendsten (133/10.000sten)
in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A2.02, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
honderd en vier/tienduizendsten (104/10.000sten) in
de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A2.03, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats,
zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief
genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
achtentachtig/tienduizendsten (88/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A2.04, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in
de gemene delen waaronder de grond

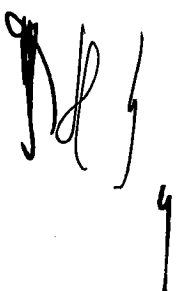
APPARTEMENT A2.05, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats,
zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief
genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A2.06, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met
badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open
keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

Veertiende blad



In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd veertig/tienduizendsten (140/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A2.07, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en vier/tienduizendsten (104/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A2.08, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesentachtig/tienduizendsten (86/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO A2.09, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negenenvijftig/tienduizendsten (59/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE TWEDE VERDIEPING BLOK A EN B:

APPARTEMENT A2.10, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit-en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE TWEDE VERDIEPING BLOK B:

STUDIO B2.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B2.02, ommattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B2.03, ommattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en twee/tienduizendsten (102/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B2.04, ommattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B2.05, ommattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privatief genotsrecht over het terras;

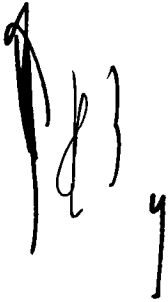
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénenvijftig/tienduizendsten (51/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B2.06, ommattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief

Vijftiende blad



genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweeëntachtig/tienduizendsten (82/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

STUDIO B2.07, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en
eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het
privatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierenzestig/tienduizendsten (64/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B2.08, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten)
in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B2.09, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer, toilet, wasplaats, zit- en
eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het
privatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweeënzestig/tienduizendsten (62/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B2.10, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats,
zit- en eetplaats, open keuken, het privatief
genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénennegentig/tienduizendsten (91/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

OP DE DERDE VERDIEPING BLOK A:

APPARTEMENT A3.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met

badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negenentwintig/tienduizendsten (129/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A3.02, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A3.03, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/tienduizendsten (90/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A3.04, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A3.05, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenentachtig/tienduizendsten (89/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A3.06, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

Zestiende blad

Handwritten scribbles and a vertical line, possibly a signature or initials, located to the left of the text.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd dertig/tienduizendsten (130/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A3.07, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd/tienduizendsten (100/10.000sten) in de gemene
delen waaronder de grond

APPARTEMENT A3.08, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats,
zit- en eetplaats, open keuken, het privatief
genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drieëntachtig/tienduizendsten (83/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

STUDIO A3.09, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en
eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

OP DE DERDE VERDIEPING BLOK A EN B:

APPARTEMENT A3.10, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in
de gemene delen waaronder de grond

OP DE DERDE VERDIEPING BLOK B:

STUDIO B3.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénenzeventig/tienduizendsten (71/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B3.02, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B3.03, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en één/tienduizendsten (101/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B3.04, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B3.05, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénenvijftig/tienduizendsten (51/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B3.06, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief

Zeventiende
blad

4

genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierentachtig/tienduizendsten (84/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

STUDIO B3.07, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en
eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het
privatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweeënzestig/tienduizendsten (62/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B3.08, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en zeven/tienduizendsten (107/10.000sten) in
de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B3.09, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer, toilet, wasplaats, zit- en
eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zestig/tienduizendsten (60/10.000sten) in de gemene
delen waaronder de grond

APPARTEMENT B3.10, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats,
zit- en eetplaats, open keuken, het privatief
genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

OP DE VIERDE VERDIEPING BLOK A:

APPARTEMENT A4.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met

badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd drieëndertig/tienduizendsten (133/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A4.02, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en vier/tienduizendsten (104/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A4.03, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
achtentachtig/tienduizendsten (88/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A4.04, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit-en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A4.05, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A4.06, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

Achttiende blad

1

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd veertig/tienduizendsten (140/10.000sten) in
de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A4.07, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en vier/tienduizendsten (104/10.000sten) in
de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A4.08, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats,
zit- en eetplaats, open keuken, het privatief
genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesentachtig/tienduizendsten (86/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

STUDIO A4.09, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en
eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negenenvijftig/tienduizendsten (59/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

OP DE VIERDE VERDIEPING BLOK A EN B:

APPARTEMENT A4.10, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en dertien/tienduizendsten (113/10.000sten)
in de gemene delen waaronder de grond

OP DE VIERDE VERDIEPING BLOK B:

STUDIO B4.01, omfattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Negentiende
blad

inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruimte, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B4.02, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B4.03, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en twee/tienduizendsten (102/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B4.04, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B4.05, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruimte, het privaatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénenvijftig/tienduizendsten (51/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B4.06, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief

genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweeëntachtig/tienduizendsten (82/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B4.07, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privaatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierenzestig/tienduizendsten (64/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B4.08, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B4.09, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweeënzestig/tienduizendsten (62/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B4.10, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats, zit-en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

ééneënegentig/tienduizendsten (91/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE VIJFEDE VERDIEPING BLOK A:

APPARTEMENT A5.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met

badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negenentwintig/tienduizendsten (129/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A5.02, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A5.03, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenig/tienduizendsten (90/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A5.04, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A5.05, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

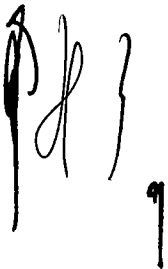
negenentachtig/tienduizendsten (89/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A5.06, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

Twintigste blad



In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd dertig/tienduizendsten (130/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A5.07, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd/tienduizendsten (100/10.000sten) in de gemene
delen waaronder de grond

APPARTEMENT A5.08, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats,
zit- en eetplaats, open keuken, het privatief
genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drieëntachtig/tienduizendsten (83/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

STUDIO A5.09, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en
eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het
privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) in de
gemene delen waaronder de grond

OP DE VIJFDE VERDIEPING BLOK A EN B:

APPARTEMENT A5.10, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet,
wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het
privatief genotsrecht over het terras;

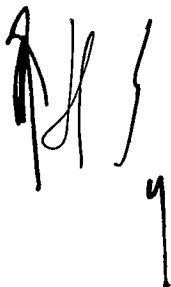
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en dertien/tienduizendsten (113/10.000sten)
in de gemene delen waaronder de grond

OP DE VIJFDE VERDIEPING BLOK B:

STUDIO B5.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Éénentwintigste
blad



inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénenzeventig/tienduizendsten (71/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B5.02, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en elf /tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B5.03, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en één/tienduizendsten (101/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B5.04, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B5.05, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
éénenvijftig/tienduizendsten (51/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B5.06, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privatief

genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierentachtig/tienduizendsten (84/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B5.07, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer met toilet, wasplaats, zit- en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privaatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweeënzestig/tienduizendsten (62/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B5.08, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en zeven/tienduizendsten (107/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

STUDIO B5.09, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, douchekamer, toilet, wasplaats, zit-en eetplaats met open keuken en slaapruijnte, het privaatief genotsrecht over het terras;;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zestig/tienduizendsten (60/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B5.10, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 1 slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE ZESDE VERDIEPING BLOK A:

APPARTEMENT A6.01, omfattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, 1 slaapkamer met douchekamer, 1 slaapkamer

met badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd achtenveertig/tienduizendsten (148/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A6.02, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A6.03, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdachtenveertig/tienduizendsten (148/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT A6.04, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, bureelruimte, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd vierendertig/tienduizendsten (134/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE ZESDE VERDIEPING BLOK A EN B:

APPARTEMENT B6.01, omvattende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en twaalf/tienduizendsten (112/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

TWINTIG (20) BERGINGEN, GENUMMERD 78 TOT EN MET 97,

Tweeëntwintigste
blad

en **elk** omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met inkomdeur;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/tienduizendste (1/10.000ste) in de gemene delen waaronder de grond

OP DE ZESDE VERDIEPING BLOK B:

APPARTEMENT B6.02, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd tweeëndertig/tienduizendsten (132/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B6.03, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, 2 slaapkamers, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd en veertien/tienduizendsten (114/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B6.04, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer met toilet, slaapkamer, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drieënnegentig/tienduizendsten (93/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B6.05, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, badkamer, slaapkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open keuken, het privaatief genotsrecht over het terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achtentachtig/tienduizendsten (88/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

APPARTEMENT B6.06, omvattende:

In privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall, douchekamer, 3 slaapkamers waarvan 1 met
badkamer, toilet, wasplaats, zit- en eetplaats, open
keuken, het privatief genotsrecht over het terras;
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdvierenvijftig/tienduizendsten (154/10.000sten)
in de gemene delen waaronder de grond

B. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Terrassen

Het genot van de terrassen is privatief bij de
appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger
omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens
privatief. Voor het overige zijn de terrassen
(ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de goedgekeurde
plannen, gevoegd bij deze akte.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding,
de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele
vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring
door de syndicus teneinde de harmonie van materialen,
kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van
de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.
Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de
ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en
als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere
mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de
gemeenschappelijke delen ongeacht de
terrasoppervlakte van het desbetreffende privaatief.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de
ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend
schrijven, heeft de syndicus het recht om van
rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de
desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te
laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande
bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

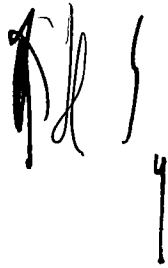
De bewoners van gezegde privatieve eenheden
dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de
eventuele werken van onderhoud, herstelling en
vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak
te kunnen uitvoeren.

2. Gemeenschappelijke tuin

Achter de Residentie zal er een grote tuin
aangelegd worden, welke zal dienen tot het
gemeenschappelijk gebruik van de bewoners van de
Residentie.

Het gebruik van deze tuin dient te gebeuren met

Drieëntwintigste
blad



respect voor de privacy en rust van de bewoners van de Residentie. In deze tuin mogen ook geen wagens geparkeerd worden, tenzij op de daartoe voorziene plaatsen.

De grond is gemeenschappelijk evenals het gebruik ervan.

In de tuin zelf mag nooit, zelfs met gemeenschappelijk akkoord der mede-eigenaars, een GSM-mast geplaatst worden.

3. Statuut groendak

Boven de Residentie wordt een groendak aangelegd, hetwelk net als het dak zelf, gemeenschappelijk zal zijn.

Het onderhoud en eventuele herstelling ervan is dus ten laste van de Vereniging van Mede-eigenaars, die via de syndicus zal handelen en initiatieven nemen.

Het groendak mag niet gebruikt worden door de bewoners.

4. Autostaanplaatsen/parkeerplaatsen/parkings en/of kelders/bergingen

Op de inrit naar de diverse niveaus en op de manoeuvreerruimte tussen de parkings zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigings-systemen, verboden.

Tevens dient de doorgang naar de trappen en naar de kelders/bergingen ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

Voor zover de elektriciteitsmaatschappij zou vragen één der kelders/bergingen of een andere deel van de ondergrondse verdieping te mogen gebruiken voor de elektriciteitsbevoorrading van het gebouw, kunnen de comparanten of één hunner zolang hij mede-eigenaar is, hiertoe toelating geven en hiertoe alle akten tekenen houdende vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten. In voorliggend geval zal de syndicus hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld.

5. Toegang - Bestemming van de grond

De toegang tot de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing). De doorrit naar de autostaanplaatsen

dient steeds vrij te zijn.

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

C. ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privaatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienslbaaraheden tussen de privaatieve kavels.

Deze erfdienslbaaraheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

Uitvoering van het recht van doorgang.

Ter uitvoering van de bepalingen zoals opgenomen in de vorige eigendomstitel en hierboven geciteerd in de bijzondere voorwaarden werd in de aanpalende Residentie "CALABRIA I" op het niveau -1 (min-één) via het niveau 0 (nul) een RECHT VAN DOORGANG gegeven naar de tuin van het aanpalende perceel, bekend ten kadaster onder Sint-Lambrechts-Woluwe, eerste afdeling, sectie A, nummer 172/S, zijnde het perceel waarop de Residentie "VICTORY" wordt ingericht, met een breedte van twee (2) meter. Dit recht van doorgang is te gebruiken enkel en alleen door de personen belast met het onderhoud en de (gedeeltelijke) heraanleg van de tuin gelegen op het voormeld kadastraal perceel.

De doorgang wordt afgesloten met een poort.

De syndicus van de Residentie "CALABRIA I" zal de sleutel van de poort in bewaring nemen en ter beschikking stellen van de syndicus van de Residentie "VICTORY" en aan de personen die deze doorgang mogen gebruiken. Dit recht van doorgang werd aangeduid op het plan P02 en het uitvoeringsplan U02, welke plannen werden gehecht aan de akte neerlegging plannen van de Residentie "CALABRIA I" verleden voor notaris Jacques Hulsbosch, te De Pinte, op 15 mei 2007.

Vierentwintigste
blad

D. HET TE VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL VOOR DE HOOGSPANNINGSCABINE IN HET VOORDEEL VAN DE NUTSMAATSCHAPPIJ.

De grondeigenaar en de promotor kunnen na het verlijden dezer in voordeel van de nutsmaatschappij een recht van opstal toestaan voor de inrichting van een lokaal bestemd voor de installatie en het in bedrijf houden van een gas- en/of een elektriciteitscabine met al zijn toebehoren evenals de aansluiting op het net bij middel van de leidingen naar de installatie, met alle voor de exploitatie nodige geacht erfdiensbaarden. Er kan in voordeel van de nutsmaatschappij een toelating worden gegeven tot het plaatsen van ondergrondse leidingen. De vergoeding betaald voor de vestiging van het recht van opstal komt integraal toe aan de grondeigenaar.

E. ERFDIENSTBAARHEID IN HET VOORDEEL VAN DE NUTSMAATSCHAPPIJ

Tegelijk met het te vestigen recht van opstal kan door de grondeigenaar en de bouwheer een erfdiensbaardheid van overgang worden gevestigd naar de hoogspanningscabine in voordeel van de nutsmaatschappij. De beschrijving van de route van deze erfdiensbaardheid zal worden uitgetekend op een plan op te maken door een nog aan te stellen landmeter. Deze route is enkel en alleen te gebruiken door de medewerkers van de nutsmaatschappij.

Deze erfdiensbaardheid zal in werking treden op het moment van de vestiging van voormeld recht van opstal en zal voor zoveel als nodig worden bevestigd in de akte recht van opstal.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht aan de grondeigenaar en/of de bouwheer om dergelijke overeenkomsten bij onderhandse dan wel bij notariële akte vast te leggen.

F. AFVAL

Het is verboden andere vuilnisbakken te gebruiken dan deze voorgeschreven door de gemeentereglementen.

Daarenboven is het verboden huisvuil of afbraakmaterialen te laten liggen op de paden, toegangswegen of tuinen (zowel het gemeenschappelijk als het privaat gedeelte).

G. VERBOD TUINAFVAL OP TE STAPELEN IN DE TUIN

Het is niet toegestaan huis- of tuinvuil op te stapelen, noch in de gemeenschappelijke gedeelten noch in de privatieve gedeelten van de tuinen en/of op de terrassen. Hout voor de open haard mag enkel opgestapeld worden op de terrassen met het oog op normale consumptie (tot maximum één meter hoog).

Artikel 3. 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 en voor zover deze elementen zich in de privatieve kavels bevinden, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
 - de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
 - de vensters begrijpende het kozijnwerk/de omlijsting, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
 - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
 - de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
 - de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
 - de sanitaire installaties;
 - het schrijnwerk;
 - de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
 - de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
 - Buiten de kavel:
 - de drukknopjes/belknopjes en naamplaatjes;
 - de bellen aan de inkomdeur;
 - de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Vijfentwintigste
blad

**AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE
DELEN**

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden 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 delen ervan. 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 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Opsomming, doch ook voor zover en voor zover deze elementen zich in de gemene delen bevinden

A. Gelijkvloers

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de verluchtungskokers en -roosters;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- centrale inkomdeuren en centrale inkomhall;
- drie liften;
- een lokaal voor buggy's;
- Lokalen voor water, gas, elektriciteit en hoogspanning;
- Een bestaande waterpomp, pompput;
- Aan de achterzijde van het gebouw:
 - De inrit voor de parking;
 - Een inkomdeur voor de gelijkvloerse verdieping;
 - Trap en traphall;
 - Lift en liftkoker;
 - Een fietsenberging;
 - Doorritten;
- buiten het gebouw:
 - De trap vanop de straat naar de centrale inkomdeur;
 - De groenbeplanting;
 - Vóór het gebouw: een helling (dienstig voor buggy's, invaliden, leveringen ...) om de centrale inkomdeur te bereiken.

Zesentwintigste
blad



B. Eerste verdieping:

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de verluchtungskokers en -roosters;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- drie liften;
- Vooraan en achteraan: trap en traphall;
- Achteraan: lift en liftkoker.
- Een fietsenberging;
- Lokaal onderhoud;
- Doorritten;
- Vooraan en achteraan: trap en traphall;
- Achteraan: lift en liftkoker;
- Een groot lokaal voor vuilnis;
- Een fietsenberging;
- Doorritten;

C. Tussenverdieping:

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de verluchtungskokers en -roosters;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- een technisch lokaal;
- trap en traphall;
- achteraan: lift en liftkoker;
- Doorritten;
- trap en traphall;
- achteraan: lift en liftkoker;
- Doorritten;

D. Tweede, derde, vierde, vijfde verdieping:

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de verluchtungskokers en -roosters;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- 3 liften
- De binnentuin op +2;
- Vooraan en achteraan: trap en traphall;
- Achteraan: lift en liftkoker;
- Vooraan en achteraan: trap en traphall;
- Achteraan: lift en liftkoker;

E. Zesde verdieping:

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de verluchtungskokers en -roosters;
- de riolering;
- een chauffagelokaal;
- de lift en liftkoker;
- de machinekamers van de liften;
- trappen en traphallen.

F. de daken van de gebouwen en het groendak

F. Op alle niveaus.

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privaatieve kavel bevinden.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de eventuele privaatieve genotsrechten van tuinstroken en terrassen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privaatieven):

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraante, het ruw metselwerk, de gewelven
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie, internetdistributie en eventueel televisie-distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen

bevinden

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

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben (idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld).

Voorbehoud bij gemeenmaking

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden.

Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt TIENDUIZEND eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het **verslag** dat **in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek** werd opgesteld door mevrouw KINDT Sibylle, erkend vastgoedmakelaar (BIV nummer 500.152) te Maarkedal, op 28 mei 2014 en gehecht aan deze akte, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

omschrijving privatief	nr.	eenheden
GELIJKVLOERS		
BLOK A		
parkeerplaats	1	5
parkeerplaats	2	5

Zevenentwintigste
blad

parkeerplaats	3	5
parkeerplaats	4	5
parkeerplaats	5	5
parkeerplaats	6	5
parkeerplaats	7	5
parkeerplaats	8	5
parkeerplaats	9	5
parkeerplaats	10	5
parkeerplaats	11	5
parkeerplaats	12	5
parkeerplaats	13	5
parkeerplaats	14	5
parkeerplaats	15	5
parkeerplaats	16	5
parkeerplaats	17	5
parkeerplaats	18	5
parkeerplaats	19	5
parkeerplaats	20	5
parkeerplaats	21	5
parkeerplaats	22	5
parkeerplaats	23	5
parkeerplaats	24	5
parkeerplaats	25	5
parkeerplaats	26	5
parkeerplaats	27	5
parkeerplaats	28	5
parkeerplaats	29	5
parkeerplaats	30	5
parkeerplaats	31	5
parkeerplaats	32	5
parkeerplaats	33	5
parkeerplaats	34	5
parkeerplaats	35	5
parkeerplaats	36	5
parkeerplaats	37	5
parkeerplaats	38	5
parkeerplaats	39	5
parkeerplaats	40	5
parkeerplaats	41	5
parkeerplaats	42	5
VERDIEPING 1		
BLOK A		
kelder/berging	1	1
kelder/berging	2	1
kelder/berging	3	1
kelder/berging	4	1
kelder/berging	5	1
kelder/berging	6	1

Achtentwintigste
blad

kelder/berging	7	1
kelder/berging	8	1
kelder/berging	9	1
kelder/berging	10	1
kelder/berging	11	1
kelder/berging	12	1
kelder/berging	13	1
kelder/berging	14	1
kelder/berging	15	1
kelder/berging	16	1
kelder/berging	17	1
kelder/berging	18	1
kelder/berging	19	1
kelder/berging	20	1
kelder/berging	21	1
kelder/berging	22	1
kelder/berging	23	1
kelder/berging	24	1
kelder/berging	25	1
kelder/berging	26	1
kelder/berging	27	1
kelder/berging	28	1
kelder/berging	29	1
kelder/berging	30	1
kelder/berging	31	1
kelder/berging	32	1
kelder/berging	33	1
kelder/berging	34	1
kelder/berging	35	1
kelder/berging	36	1
kelder/berging	37	1
kelder/berging	38	1
kelder/berging	39	1
appartement	A1.01	129
appartement	A1.02	103
appartement	A1.03	90
appartement	A1.04	103
appartement	A1.05	89
BLOK B		
parkeerplaats	43	5
parkeerplaats	44	5
parkeerplaats	45	5
parkeerplaats	46	5
parkeerplaats	47	5
parkeerplaats	48	5
parkeerplaats	49	5
parkeerplaats	50	5
parkeerplaats	51	5

parkeerplaats	52	5
parkeerplaats	53	5
parkeerplaats	54	5
parkeerplaats	55	5
parkeerplaats	56	5
parkeerplaats	57	5
parkeerplaats	58	5
parkeerplaats	59	5
parkeerplaats	60	5
parkeerplaats	61	5
parkeerplaats	62	5
parkeerplaats	63	5
parkeerplaats	64	5
parkeerplaats	65	5
parkeerplaats	66	5
parkeerplaats	67	5
parkeerplaats	68	5
parkeerplaats	69	5
parkeerplaats	70	5
parkeerplaats	71	5
parkeerplaats	72	5
parkeerplaats	73	5
parkeerplaats	74	5
parkeerplaats	75	5
Parkeerplaats	76	5
Parkeerplaats	77	5
Parkeerplaats	78	5
Parkeerplaats	79	5
Parkeerplaats	80	5
Parkeerplaats	81	5
Parkeerplaats	82	5
Parkeerplaats	83	5
Parkeerplaats	84	5
Parkeerplaats	85	5
Parkeerplaats	86	5
Parkeerplaats	87	5
Parkeerplaats	88	5
Parkeerplaats	89	5
Parkeerplaats	90	5
Parkeerplaats	91	5
Parkeerplaats	92	5
Parkeerplaats	93	5
Parkeerplaats	94	5
Parkeerplaats	95	5
Parkeerplaats	96	5
Parkeerplaats	97	5
Parkeerplaats	98	5
Parkeerplaats	99	5

Negenentwintigste
blad

Parkeerplaats	100	5
kelder/berging	40	1
kelder/berging	41	1
kelder/berging	42	1
kelder/berging	43	1
kelder/berging	44	1
kelder/berging	45	1
kelder/berging	46	1
kelder/berging	47	1
kelder/berging	48	1
kelder/berging	49	1
kelder/berging	50	1
Studio	B1.01	72
Appartement	B1.02	132
TUSSENVERDIEPING		
BLOK A		
kelder/berging	51	1
kelder/berging	52	1
kelder/berging	53	1
kelder/berging	54	1
kelder/berging	55	1
kelder/berging	56	1
kelder/berging	57	1
kelder/berging	58	1
kelder/berging	59	1
kelder/berging	60	1
kelder/berging	61	1
kelder/berging	62	1
kelder/berging	63	1
kelder/berging	64	1
kelder/berging	65	1
kelder/berging	66	1
kelder/berging	67	1
kelder/berging	68	1
BLOK B		
kelder/berging	69	1
kelder/berging	70	1
kelder/berging	71	1
kelder/berging	72	1
kelder/berging	73	1
kelder/berging	74	1
kelder/berging	75	1
kelder/berging	76	1
kelder/berging	77	1

VERDIEPING 2		
BLOK A		
appartement	A2.01	133
appartement	A2.02	104
appartement	A2.03	88
appartement	A2.04	103
appartement	A2.05	87
appartement	A2.06	140
appartement	A2.07	104
appartement	A2.08	86
studio	A2.09	59
BLOK A en B		
appartement	A2.10	113
BLOK B		
studio	B2.01	73
appartement	B2.02	115
appartement	B2.03	102
appartement	B2.04	109
studio	B2.05	51
appartement	B2.06	82
studio	B2.07	64
appartement	B2.08	115
Studio	B2.09	62
Appartement	B2.10	91
VERDIEPING 3		
BLOK A		
appartement	A3.01	129
appartement	A3.02	103
appartement	A3.03	90
appartement	A3.04	103
appartement	A3.05	89
appartement	A3.06	130
appartement	A3.07	100
appartement	A3.08	83
studio	A3.09	57
BLOK A en B		
appartement	A3.10	113
BLOK B		
studio	B3.01	71
appartement	B3.02	111
appartement	B3.03	101
appartement	B3.04	111
studio	B3.05	51
appartement	B3.06	84

studio	B3.07	62
appartement	B3.08	107
studio	B3.09	60
appartement	B3.10	87
VERDIEPING 4		
BLOK A		
appartement	A4.01	133
appartement	A4.02	104
appartement	A4.03	88
appartement	A4.04	103
appartement	A4.05	87
appartement	A4.06	140
appartement	A4.07	104
appartement	A4.08	86
studio	A4.09	59
BLOK A en B		
appartement	A4.10	113
BLOK B		
studio	B4.01	73
appartement	B4.02	115
appartement	B4.03	102
appartement	B4.04	109
studio	B4.05	51
appartement	B4.06	82
studio	B4.07	64
appartement	B4.08	115
studio	B4.09	62
appartement	B4.10	91
VERDIEPING 5		
BLOK A		
appartement	A5.01	129
appartement	A5.02	103
appartement	A5.03	90
appartement	A5.04	103
appartement	A5.05	89
appartement	A5.06	130
appartement	A5.07	100
appartement	A5.08	83
studio	A5.09	57
BLOK A en B		
appartement	A5.10	113
BLOK B		
studio	B5.01	71
appartement	B5.02	111

Dertigste blad

appartement	B5.03	101
appartement	B5.04	111
studio	B5.05	51
appartement	B5.06	84
studio	B5.07	62
appartement	B5.08	107
studio	B5.09	60
appartement	B5.10	87
VERDIEPING 6		
BLOK A		
appartement	A6.01	148
appartement	A6.02	116
appartement	A6.03	148
appartement	A6.04	134
BLOK A en B		
appartement	B6.01	112
berging	78	1
berging	79	1
berging	80	1
berging	81	1
berging	82	1
Berging	83	1
Berging	84	1
Berging	85	1
Berging	86	1
Berging	87	1
Berging	88	1
Berging	89	1
Berging	90	1
Berging	91	1
Berging	92	1
Berging	93	1
Berging	94	1
Berging	95	1
Berging	96	1
Berging	97	1
BLOK B		
Appartement	B6.02	132
Appartement	B6.03	114
Appartement	B6.04	93
Appartement	B6.05	88
Appartement	B6.06	154
		10.000

HOOFDSTUK 2.
REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

**AFDELING 1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET
BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

Artikel 1. Algemene interpretatieregel

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars 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 zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

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.

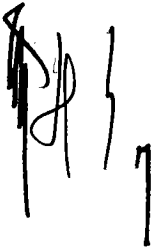
Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen 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.

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig

Éénendertigste
blad



model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privaatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privaatieve kavels

Wanneer werken aan privaatieve 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.

Indien werken aan een privaatieve 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 5. Voorschriften over het gebruik

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging 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 de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

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 stoornis 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 worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde kelder/berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een kelder/berging of locatie aan te wenden.

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, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. 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 vol-eigendomsrecht, dat

Tweeëndertigste
blad

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.

Artikel 7. Verhuring

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 6.

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 5 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.

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.

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.

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

Artikel 8. Toezicht

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.

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

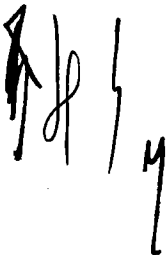
Artikel 9. Algemene interpretatieregel

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 10. Toepassing van deze regel

Drieëndertigste
blad



Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

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 11. Antennes en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privative 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.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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.

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. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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.

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 15. Quotiteiten

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De eigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de

Vierendertigste
blad

verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal

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 de verwarmings- en 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 bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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 BTW.

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.

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

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals maar niet beperkt tot de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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.

Artikel 19. 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 20. Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

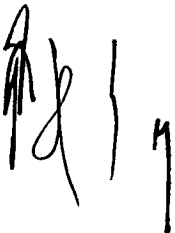
4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° 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° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien (15) dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als

Vijfendertigste
blad



tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° 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° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng 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° 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° 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.

De documenten vermeld in §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig (30) dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen

tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

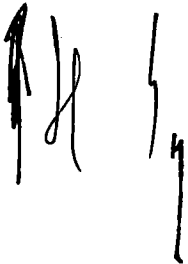
2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals maar niet beperkt tot de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallige op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven

Zesendertigste
blad



van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van 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 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.

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.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 22. Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, 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.

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 privaatieve 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.

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 medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

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

Zevenendertigste
blad

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 23. Aansprakelijkheidsverzekering

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.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve 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 privaatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

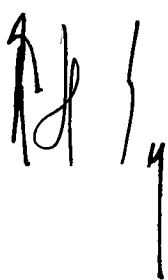
Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Achtendertigste
blad



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.

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 her op 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 25. Omschrijving

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

Artikel 26. 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:

a. 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 buiten uit zichtbare privaatieve delen uit te voeren

werken,

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e. 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 te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

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

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf

Negenendertigste
blad

9
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering 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.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de

algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 31. Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 32. Bureau van de vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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 grootst 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 33. Stemrecht op de algemene vergadering

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie (3) volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

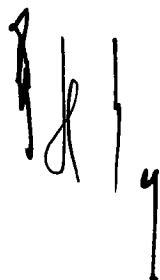
Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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 34. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van

Veertigste blad



de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie/vierde der stemmen:**

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig (20) kavels, met uitzondering van kelders/bergingen, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier/vijfde der stemmen:**

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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 bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

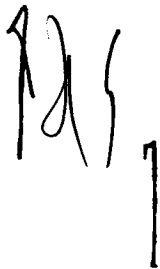
a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij

Éénenvertigste
blad



dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen
- mededeling - tegenwerpelijheid

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, 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 hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig (30) dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § 10 en §11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

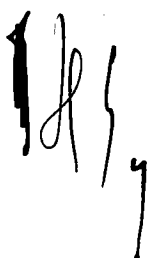
Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve 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.

Beslissingen die vóór 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

Tweeënveertigste
blad



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.

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. 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 37. Algemene opdracht

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

Artikel 38. Benoeming

De bouwheer kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de bouwheer zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie (3) jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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.

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 voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede 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 orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. 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;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus 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;

h. 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

Drieënveertigste
blad

toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. 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;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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 aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

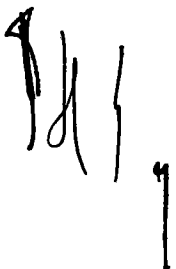
m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, §1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging

Vierenveertigste
blad



meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken 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 toezichthoudende 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, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders/bergingen, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig (20) kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste 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 577-11, §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden 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 voor te bereiden 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;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid

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

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 41. 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.

Artikel 42. 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 vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig (20) kavels met uitzondering van de kelders/bergingen, garages en parkeerplaatsen,

Vijfenveertigste
blad

wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

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 verslag uitbrengen op de algemene vergadering 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, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan 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 hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer 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.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het desgevallend door de bouwheer vastgestelde reglement van orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de bouwheer vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd

worden.

De bepalingen van het reglement van orde 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 9. DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 47. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Hiervoor wordt integraal verwezen naar de Algemene Verkoopsvoorwaarden opgenomen in één van de bijlagen (Nederlandse en Franse versie) gehecht aan deze akte.

Artikel 48. 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.

Zesenveertigste
blad

VOLMACHTEN

1. Volmacht tot verkoop

De verschijner verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

- de heer DE GRAEVE Frank Astère, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65;
- de heer DE GRAEVE Dirk Geert, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40;
- de heer DE GRAEVE Carlos Oscar, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Dorpsstraat 51;
- De heer BONAMIE Peter René, wonende te 8550 Zwevegem, Nachtegaalstraat 17;
- Mevrouw VAN DE WALLE Ann Bertha Germaine, wonende te 9000 Gent, Patiëntjestraat 57;
- Mevrouw DE RAUW Elien Elza, wonende te 9000 Gent, Gasmeterlaan 116 bus 601;
- Mevrouw NIMMEGEERS Kathleen Esther Edgard,

wonende te 9160 Lokeren, Poststraat 105;

• Mevrouw DE WITTE Marie Philippe Laurence,
wonende te 9051 Gent (Afsnee), Veurestraat 58.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen
en met recht van indeplaatsstelling.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

Te verkopen en/of te verhuren en/of te ruilen,
het geheel of een deel van de hierboven beschreven
privatieve delen, evenals de eraan verbonden
gemeenschappelijke delen;

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand,
bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen,
voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en
voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de
lasthebber zal goedvinden.

Onderhavige basisakte en aanhangsels te wijzigen
en aan te passen, alle lastenkohieren te doen
opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van
eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen;
alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en
gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring
en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en
opheffingen.

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

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

Van de kopers, toewijzingen en andere, alle
waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid
van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van
voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van
welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het

gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

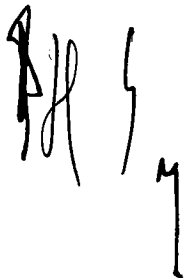
Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

2. Volmacht inzake nutsvoorzieningen

De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle hoger vermelde personen, ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdiensbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

Zevenenveertigste
blad



HOOFDSTUK III: **SLOTBEPALINGEN**

a/ Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde van deze akte.

b/ Interpretatie

Ingeval van zichtbare of verborgen tegenstrijdigheden tussen de basisakte en het Reglement van Mede-eigendom zal de eerste primeren.

Enkel verschijner mag aangaande de draagwijdte van de erin vermelde beschikkingen geraadpleegd worden.

Anderzijds, indien er tussen de onderhandse

overeenkomst met de kopers van privatieven ondertekend én deze basisakte verschillen of tegenstrijdigheden zijn, dan primeert de onderhandse overeenkomst.

KOSTEN

De kosten voor deze basisakte én zijn vrije vertaling in het Frans, zullen door de bouwheer ten laste gelegd worden van de kopers.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro nul cent (€ 50,00) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT (Organieke Wet Notariaat)

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

BURGERSTAND (Hypotheekwet)

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum, plaats van geboorte en de woonplaats van de partijen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

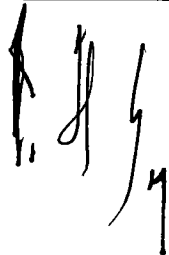
HANDELINGSBEKWAAMHEID

De comparanten verklaren op de uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende notaris dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt, noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap waarbij toepassing werd gemaakt van artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van 24 oktober 1934.

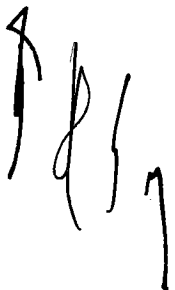
TEGENSTRIJDIG BELANG

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

Goedgekeurd de
doorhaling van /...
nietig(e) woord(en)
..... lijn(en)
..... cijfer(s)
..... letter(s)
..... getal(len)
..... pagina(s)
in deze tekst.



Achtenveertigste
en laatste blad



moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad
verstrekken.

TOELICHTING EN KOPIJ AKTE

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van
onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf
werkdagen vóór het verlijden dezer.

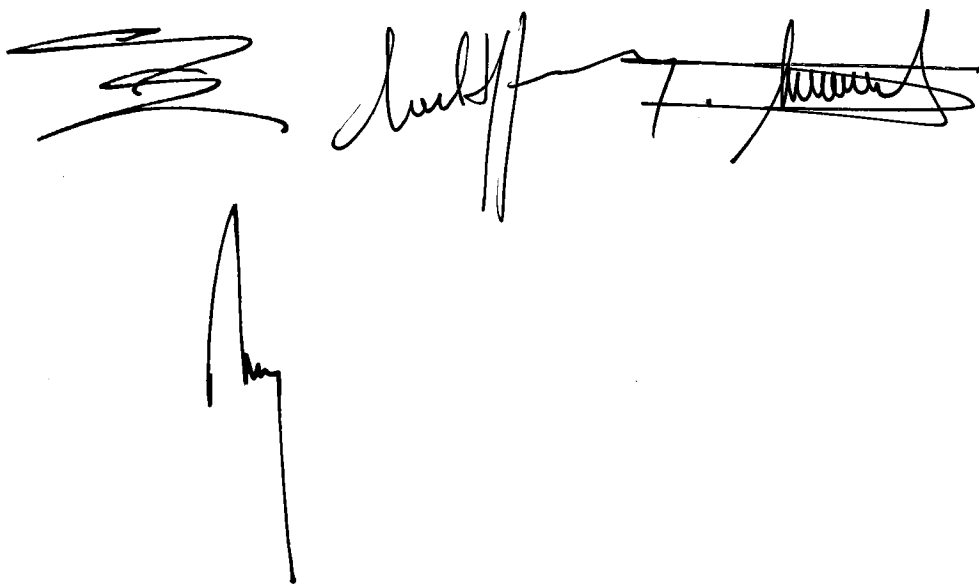
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen
voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel
12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet, evenals de
eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het
vooraf medegedeelde ontwerp van akte;

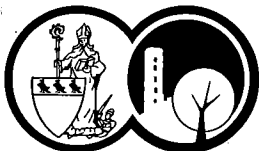
3. De gehele akte werd door Ons, notaris, ten
behoefte van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Gent.

Na vervulling van alles wat hierboven staat,
hebben de comparanten, met Ons, notaris, getekend.





Commune de
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Avenue Paul Hymans 2
1200 Bruxelles
Tél : 02.761.27.11
Fax : 02.772.25.67
www.woluwe1200.be
info.com@woluwe1200.be

21 FEV. 2014

SA OCEANO
Monsieur ROELS Jelle
avenue Charles Quint, 483/FO
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Votre lettre du	Vos réf.	Votre correspondant : Sluys Fabienne	Nos réf. 20315	☎ (02) 761.28.14 ☎ (02) 774.36.27
-----------------	----------	---	-------------------	--------------------------------------

PERMIS D'URBANISME N° 20315.

Propriété sise : Avenue Marcel Thiry 83 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, en annexe, le permis délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins et les plans approuvés.

Votre attention est tout spécialement attirée sur les observations émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Nous vous prions d'en tenir compte de façon absolument formelle. Vous voudrez bien informer votre architecte et votre entrepreneur de ces décisions. Notre demande a pour but d'éviter toute contestation ultérieure.

Nous vous informons que l'occupation du domaine public par des chantiers de constructions est soumise à une taxe pour l'occupation temporaire de la voirie. A cet effet, nous vous prions de bien vouloir prendre contact 30 jours avant la date de début des travaux avec la cellule « occupation du domaine public » située chaussée de Stockel 80 – Tel : 02/761.29.88 – 02/774.35.12.

Nous vous informons également que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/07/2013, publié au Moniteur belge du 06/09/2013, relatif à l'exécution des chantiers en voirie, abroge certains articles du Titre III du règlement régional d'urbanisme relatifs aux chantiers. Veuillez en tenir compte lors de l'exécution de votre chantier.

De plus, nous insistons pour que votre entrepreneur veille à la propreté et à la sécurité du chantier que notre service de police fera respecter strictement (barrières, éclairage de sécurité, nettoyage,...). En cas de non-respect de la législation en matière de sécurité, nos agents ont pour mission de dresser immédiatement procès-verbal.

Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous porterez à ces remarques, sachant combien la sécurité de tous dépend du bon vouloir de chacun.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,

Patrick LAMBERT

Par délégation,

L'Echevin de l'Urbanisme,

Jean-François THAYER



**Commune de
WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

Avenue Paul Hymans 2
1200 Bruxelles

Tél : 02.761.27.11

Fax : 02.772.25.67

www.woluwe1200.be
info.com@woluwe1200.be

SA OCEANO
Monsieur Frederick PERNEEL
avenue Charles Quint, 483/FO
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Votre lettre du	Vos réf.	Votre correspondant : Véronique Langouche	Nos réf. 20315	☐ (02) 761 28.14 ☐ (02) 761 29.20
-----------------	----------	--	-------------------	--------------------------------------

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

FORMULAIRE 001

Annexe : 13 plans indice B datés du 26/09/2013

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur Frederick PERNEEL pour la SA OCEANO située avenue Charles Quint, 483/FO à 1082 Berchem-Sainte-Agathe et tendant à modifier l'affectation de l'immeuble de bureaux situé avenue Marcel Thiry 83, en logements (100 logements) en maintenant 100 emplacements de parking, à démolir l'extension existante en façade arrière, à modifier le dernier étage et à transformer les façades de l'immeuble;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 21/05/2013;

Vu l'arrêté du 09/04/2004 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 05/06/2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du gouvernement du 10/07/1997;

Vu l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux commissions de concertation;

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur;~~

~~Attendu qu'il n'existe pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2013 au 06/06/2013 et que 2 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 21/06/2013, libellé comme suit :

« Considérant que la demande se situe en zone administrative et le long d'un axe structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise la modification de l'affectation de l'immeuble de bureaux en logement, la démolition d'un volume existant (restaurant) à l'arrière et la transformation ses façades et la toiture de l'immeuble;

Considérant que le programme prévoit 100 emplacements de parking et 100 logements aménagés aux étages du +1 au +6 dont 27 studios, 25 appartements une chambre, 39 appartements 2 chambres et 9 appartements 3 ou 4 chambres;

Considérant que l'accès à l'immeuble se fait par un accès central;

Considérant que le niveau haut du parking est aménagé en logements sur deux des trois façades à rue (avenue Marcel Thiry côté gauche) permettant ainsi d'animer celles-ci;

Considérant que la typologie de l'immeuble initialement affecté en bureaux est contraignante;

Considérant en effet la profondeur importante (15m) et l'entrée unique ne permettent de développer pratiquement que des appartements monofaces;

Considérant que de par l'emplacement du parking hors sol, tous les niveaux d'habitation sont en hauteur par rapport aux espaces publics;

Considérant qu'un ascenseur double face permet l'accès des personnes à mobilité réduite au parking et aux étages;

Considérant que du point de vue architectural, l'immeuble conserve les décrochements de 0,45m ce qui permet de créer à rue des balcons et des terrasses agréables animant les façades;

Considérant que ces balcons et terrasses participent à la qualité des façades et des logements;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la possibilité de création de ces balcons et terrasses vu leur localisation au-dessus d'un domaine privé;

Considérant que du côté intérieur d'îlot, de belles terrasses animent également les façades;

Considérant qu'une couche de 0,60m de terre est prévue sur la toiture du parking en intérieur d'îlot;

Considérant que les nouvelles toitures au dernier niveau devraient être traitées en toitures vertes étant donné qu'elles s'étendent sur plus de 100m²;

Considérant que le soubassement est marqué par l'utilisation de béton architectonique de couleur grise, le reste des façades est recouvert d'un enduit de teinte claire;

Considérant qu'en toiture, les volumes existants présentant plusieurs versants sont démolis au profit d'un nouvel étage complet placé en recul tant à l'avant qu'à l'arrière ce qui diminue la hauteur totale du bâtiment;

Considérant qu'une attention particulière est portée à la performance énergétique du bâtiment par la conservation des isolants existants auxquels est ajoutée une nouvelle couche de matériau isolant;

Considérant que toutes ces interventions en volume et façades traduisent à l'extérieur le changement d'affectation effectué à l'intérieur;

Considérant qu'il y a lieu de soigner l'entrée de manière à ce qu'elle soit plus en adéquation avec la nouvelle affectation;

Considérant que les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme sont respectées en termes de normes minimales d'habitabilité;

Considérant cependant que certains logements ne font que se limiter aux surfaces minimales (éclairage, surface, locaux communs, locaux de stockage,...) en ce que l'espace de jour (séjour+ cuisine) est inférieure à 30 m² pour 3 chambres et en ce que des studios sont aménagés côte à côte, du côté de l'intérieur d'îlot;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements de logements dont les espaces de vie sont proportionnels au nombre de chambres et de regrouper certains studios afin d'équilibrer les différents types de logement;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir un aménagement de la zone non construite côté rue de manière à la rendre plus en adéquation avec la nouvelle affectation du bâtiment,
- revoir les aménagements des logements de manière à ce que les espaces de vie soient proportionnels au nombre de chambres,
- revoir le nombre de studios à la baisse en les groupant (côté intérieur) au profit de logements plus grands,
- proposer une toiture verte au dernier étage,
- vérifier l'accessibilité au parking par la voirie privée. »;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Considérant l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins du 18/07/2013 libellé comme suit:

« Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 21/06/2013 ;

Considérant que la demande propose la reconversion en logements d'un immeuble conçu pour du bureau mais inoccupé depuis longtemps;

Considérant que 100 logements et 100 emplacements de parking sont aménagés;

Considérant cependant qu'il y a lieu de revoir le nombre de studios à la baisse et de veiller à ce que les espaces de vie soient adaptés au nombre de chambres;

Considérant en effet que deux studios côte à côte en façade arrière devraient être groupés pour former un appartement de plusieurs chambres bénéficiant du calme de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que l'entrée et la zone minérale autour de celle-ci pourraient bénéficier d'une intervention plus adéquate soulignant le changement de destination dès l'accès depuis l'espace public;

Considérant que vu l'étendue de l'intervention au dernier étage, il y a lieu de prévoir une toiture verdurisée sur les nouveaux volumes en retrait;

Vu l'avis du 05/02/2013 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'en application de l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut solliciter auprès du fonctionnaire

délégué de la Région, la dérogation aux prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol ou des permis de lotir ou des règlements d'urbanisme ou des règlements sur les bâtisses;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables;

Considérant en effet que la dérogation en toiture (règlement régional d'urbanisme – titre I – article 6) est motivée par la création d'un nouvel étage en retrait abritant des logements qui s'intègre harmonieusement à la nouvelle image que le bâtiment donne du fait de son changement de destination;

Considérant que le gabarit de ces interventions dépassent les gabarits des immeubles voisins mais de manière moins importante que ne le font les gabarits de toitures existants;

Considérant en effet que les nouvelles toitures plates sont situées en deçà du faite des toitures existantes et que les nouvelles façades sont placées en recul ;

Considérant que la dérogation au matériau est motivée par la volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et par la nouvelle image que le changement de destination veut traduire à l'extérieur, tenant compte de la structure existante non modifiée;

Considérant que le demandeur joint les informations suivantes au dossier en ce qui concerne la bande de terrain située à gauche du bâtiment, par un mail daté du 21/06/2013:

- un courrier de notification de la demande de permis au propriétaire de cette bande de terrain à usage de voirie est jointe à la présente demande,
- le propriétaire du terrain dispose de droits réels (servitudes) sur cette bande de terrain étroite donnant accès au parking actuel sur le côté gauche du projet à partir de l'avenue M. Thiry,
- les emplacements de parking existant actuellement sur cette bande de terrain ne font pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme et ne sont pas comptés dans les 100 emplacements de parking prévus dans le projet;
- cette bande de terrain sert déjà actuellement d'accès vers les parkings et aucun changement n'est demandé à ce sujet;

DECIDE :

1/ d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Frederick PERNEEL pour la SA OCEANO située avenue Charles Quint, 483/FO à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, tendant à modifier l'affectation de l'immeuble de bureaux en logements (100 logements) en maintenant 100 emplacements de parking, à démolir l'extension existante en façade arrière, à modifier le dernier étage et à transformer les façades de l'immeuble situé avenue Marcel Thiry, 83 à condition de :

- prévoir un aménagement de la zone non construite côté rue de manière à la rendre plus en adéquation avec la nouvelle affectation du bâtiment,
- revoir les aménagements des logements de manière à ce que les espaces de vie soient proportionnels au nombre de chambres,
- revoir le nombre de studios à la baisse en les groupant (côté intérieur) au profit de logements plus grands,
- proposer une toiture verte au dernier étage,
- vérifier l'accessibilité au parking par la voirie privée,
- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

2/ vu l'avis favorable de la commission de concertation du 21/06/2013, de solliciter, auprès de Monsieur le fonctionnaire délégué, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6: toiture et à celles du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux, conformément à l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire. »;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué en date du 10/09/2013 est libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone administrative et le long d'un axe structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à modifier l'affectation de l'immeuble de bureaux en logements (100 logements) en maintenant 100 emplacements de parking, à démolir l'extension existante en façade arrière, à modifier le dernier étage et à transformer les façades de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2013 au 06/06/2013 en raison de la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU, la dérogation à l'art.52 du Titre X du RCU et des prescriptions particulières relatives à la zone administrative du PRAS 7.4 (caractéristiques urbanistiques) et que 2 lettres de réclamation ont été introduites portant sur :

- demande des précisions quant à l'organisation des garages organisés sur trois niveaux,
- demande que la zone de recul du côté de l'avenue Marcel Thiry soit traitée de manière à ne pas entraver la circulation des cyclistes et des piétons,
- quid toiture verte,
- regrette le nombre trop important de studios, qu'il n'y ait aucun espace commercial ou d'utilité publique ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 21/06/2013 ;

Vu l'avis du 05/02/2013 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que la demande propose la reconversion en logements d'un immeuble conçu pour du bureau mais inoccupé depuis longtemps;

Considérant que 100 logements et 100 emplacements de parking sont aménagés;il y a lieu de revoir le nombre de studios à la baisse et de veiller à ce que les espaces de vie soient adaptés au nombre de chambres;

Considérant en effet que deux studios côte à côte en façade arrière devraient être groupés pour former un appartement de plusieurs chambres bénéficiant du calme de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que l'entrée et la zone minérale autour de celle-ci pourraient bénéficier d'une intervention plus adéquate soulignant le changement de destination dès l'accès depuis l'espace public;

Considérant que vu l'étendue de l'intervention au dernier étage, il y a lieu de prévoir une toiture verdurisée sur les nouveaux volumes en retrait;

Considérant que la dérogation en toiture (règlement régional d'urbanisme – titre I – article 6) est motivée par la création d'un nouvel étage en retrait abritant des logements qui s'intègre harmonieusement à la nouvelle image que le bâtiment donne du fait de son changement de destination;

Considérant que le gabarit de ces interventions dépasse les gabarits des immeubles voisins mais de manière moins importante que ne le font les gabarits de toitures existants;

Considérant en effet que les nouvelles toitures plates sont situées en deçà du faîte des toitures existantes et que les nouvelles façades sont placées en recul ;

Considérant que la dérogation au matériau (art. 52 du Titre X du RCU) est motivée par la volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et par la nouvelle image que le changement de destination veut traduire à l'extérieur, tenant compte de la structure existante non modifiée;

Considérant que le demandeur joint les informations suivantes au dossier en ce qui concerne la bande de terrain située à gauche du bâtiment, par un mail daté du 21/06/2013:

un courrier de notification de la demande de permis au propriétaire de cette bande de terrain à usage de voirie est joint à la présente demande,

le propriétaire du terrain dispose de droits réels (servitudes) sur cette bande de terrain étroite donnant accès au parking actuel sur le côté gauche du projet à partir de l'avenue M. Thiry,

les emplacements de parking existant actuellement sur cette bande de terrain ne font pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme et ne sont pas comptés dans les 100 emplacements de parking prévus dans le projet;

cette bande de terrain sert déjà actuellement d'accès vers les parkings et aucun changement n'est demandé à ce sujet :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir un aménagement de la zone non construite côté rue de manière à la rendre plus en adéquation avec la nouvelle affectation du bâtiment,
- revoir les aménagements des logements de manière à ce que les espaces de vie soient proportionnels au nombre de chambres,
- revoir le nombre de studios à la baisse en les groupant (côté intérieur) au profit de logements plus grands,
- proposer une toiture verte au dernier étage,
- vérifier l'accessibilité au parking par la voirie privée.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture (Titre I, art.6) et au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les matériaux sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Il y a lieu de compléter le formulaire de demande de permis d'urbanisme (cadres VII et VIII) en ce qui concerne le nombre d'appartements concernés par l'objet de la demande suite aux plans modifiés.

Références du dossier : 18/DER/488638. »;

Considérant l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;

~~Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit, que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations;~~

Considérant que des plans modifiés ont été déposés en date du 14/10/2013 et qu'un complément d'information a également été joint au dossier en date du 09/12/2013;

Considérant qu'en réponse à la 1ère condition relative à l'aménagement plus en adéquation de l'entrée de l'immeuble vu la nouvelle fonction, le projet prévoit un réaménagement du parterre à front de la rue (côté avenue Marcel Thiry) incluant de nouveaux escaliers, la rampe d'accès aux personnes à mobilité réduite et des espaces plantés; le plan du rez-de-chaussée a été adapté en conséquence;

Considérant qu'en réponse à la 2ème condition relative à l'aménagement des logements de manière à ce que les espaces de vie soient plus proportionnés par rapport au nombre de chambres, la taille des séjours de plusieurs appartements a été revue à la hausse et le nombre de chambres réduit ;

Considérant en effet que l'appartement à l'angle de l'aile A comportant à l'origine 3 chambres, en compte actuellement deux (du 1er au 5ème étages) et que deux duplex aux 5ème et 6ème étages ont été supprimés au profit d'appartements plus spacieux; les plans ont été adaptés;

Considérant qu'en réponse à la 3ème condition relative à la réduction du nombre de studios au profit de logements plus grands, 6 studios ont été réétudiés afin de les transformer en 3 appartements comptant deux chambres aux 2ème, 3ème et 4ème étages; les plans ont été adaptés;

Considérant qu'en réponse à la 4ème condition relative à la finition de la toiture, le projet propose actuellement la création d'une toiture verte de type extensive et le plan de toiture a été adapté;

Considérant que quelques autres petites modifications ont été apportées au projet au niveau du maintien de locaux existants au rez-de-chaussée notamment la cabine haute tension à l'angle de l'aile A, et une terrasse supplémentaire a été créée à droite de l'entrée au niveau du 1er étage de l'aile B;

Considérant qu'en réponse à la dernière condition relative à l'accessibilité des parkings par la voirie privée, une convention entre le demandeur (SA OCEANO et SA BRUSSELS PROPERTIES) d'une part et la SA BURCO AMERICA INTERNATIONAL d'autre part, a été signée et jointe au dossier;

Considérant en effet que celle-ci prévoit la réalisation des travaux d'aménagement des deux voiries (les plans sont annexés à la convention transactionnelle signée le 02/12/2013), la cession à la commune de Woluwe-Saint-Lambert des voiries réalisées à titre gratuit ainsi que la servitude de passage, de vue et de surplomb;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déposer une garantie bancaire appelable à première demande pour assurer la réalisation de ces voiries;

Considérant que cette garantie de 375.000 € fera l'objet d'une autre convention entre le demandeur du permis d'urbanisme et la commune, à conclure avant le début des travaux du présent permis;

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis relatif à un bien situé avenue Marcel Thiry 83 est délivré à Monsieur Frederick PERNEEL pour la SA OCEANO située avenue Charles Quint, 483/FO à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, tendant à modifier l'affectation de l'immeuble de bureaux en logements (100 logements) en maintenant 100 emplacements de parking, à démolir l'extension existante en façade arrière, à modifier le dernier étage et à transformer les façades de l'immeuble, pour les motifs repris ci-dessus et à condition de :

- se conformer à l’avis du 05/02/2013 du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;
- de constituer une garantie bancaire appelable à première demande de 375.000 € afin d’assurer la réalisation des voiries et de signer une convention avec la commune à cet égard avant la mise en oeuvre du présent permis d’urbanisme.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l’avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins: Toute occupation privative du domaine public devra préalablement être autorisée par Monsieur le Bourgmestre et devra respecter l’ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juillet 2008 (M.B. 06.08.2008) ainsi que l’arrêté d’exécution du 11 juillet 2013 (M.B. 06.09.2013)

Toute installation d’une grue-tour est soumise à l’autorisation de l’autorité compétente (Règlement général de Police – section 6 article 20)

3° Pour l’évacuation de ses eaux, tout immeuble doit, sauf dérogation exceptionnelle, disposer d’un raccordement particulier à l’égout public.

La responsabilité du raccordement incombe à Hydrobru pour la partie placée dans le domaine public jusqu’à la limite extérieure de la propriété privée. Elle incombe au propriétaire du terrain pour la partie située au-delà de cette limite.

Hydrobru détermine les dispositions à prendre ainsi que les prescriptions à respecter pour l’installation du raccordement et en particulier le choix du système (séparatif ou unitaire), de son emplacement, de sa section et de son raccord à l’égout.

L’établissement du raccordement à l’égout public est assuré par Hydrobru.

Les frais d’établissement du raccordement incombent au demandeur.

Adresse de Hydrobru : boulevard de l’Impératrice, 17-19 – 1000 Bruxelles – Tel : 02/518.83.44 – Fax : 02/518.85.45.

4° respecter les indications particulières reprises dans l’annexe 1 du présent arrêté ;

~~Article 3. (A n’utiliser que dans les cas définis à l’article 102 du code bruxellois de l’aménagement du territoire, entré en vigueur le 05/06/2004). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du.~~

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l’exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d’entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l’obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d’autres dispositions légales ou réglementaires. (Par exemple : l’Ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d’environnement)

Article 7. La commune de Woluwe-Saint-Lambert octroie une prime (500 EUR maximum) à l'installation de capteurs solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire.
Renseignements et conditions : Service Environnement : 02/761 28 15.

Le 23/01/2014.

Le Secrétaire communal,
(s.) Patrick LAMBERT

Par le Collège,

Le Bourgmestre,
(s.) Olivier MAINGAIN



Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 07 FEV. 2014

Le Secrétaire communal,

Patrick LAMBERT

Par délégation,
L'Echevin de l'Urbanisme,

Jean-François THAYER

Annexe 1 au permis d'urbanisme.

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis d'urbanisme.

- respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement général de police;
- payer à la recette communale, à titre de garantie, avant le commencement des travaux, une somme approximative égale au montant de la taxe sur les constructions et reconstructions, qui sera définitivement fixée lors de la mise sous toit du bâtiment;
- demander à l'administration communale, avant le début des travaux, de fixer sur place l'alignement, l'implantation et les niveaux de la construction et du trottoir;
- se conformer, si le bien est situé le long d'une route de l'état, aux règlements et avis de l'Administration des Routes du Ministère des Travaux Publics et aux indications nécessaires à demander sur place au conducteur des Ponts et Chaussées;
- demander à l'administration communale, une autorisation spéciale pour raccorder les égouts de l'immeuble au collecteur public, avant l'exécution de ces travaux;
- prendre contact, avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale à installer dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment);
- prendre contact, avec la société SIBELGA en vue de l'installation des compteurs d'électricité et/ou gaz dans un immeuble collectif (logement et/ou bureaux) : Services Offres – Quai des Usines 16 à 1000 Bruxelles (offres-offertes@sibelga.be) Téléphone : 02/549.41.00 ;
- de faire daller le trottoir sur la voie publique, conformément aux prescriptions du règlement en la matière, et avec des matériaux neufs;
- le trottoir doit être établi selon le plan qui relie les trottoirs des immeubles voisins et présenter une pente longitudinale régulière ainsi qu'une pente transversale de 3cm par mètre. N.B. Il ne sera pas toléré de changements de pente longitudinale du trottoir au niveau des futures entrées de garages. S'il y a lieu de rattraper la différence de niveau entre le trottoir et la dalle de garage, cela doit se faire au niveau du seuil d'entrée (domaine privé) ;
- obtenir toutes les autorisations éventuellement exigées par les dispositions légales sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, avant d'entamer les travaux;
- Un état des lieux de l'espace public occupé et de ses alentours directs doit être établi, aussi bien avant qu'après les travaux, de façon contradictoire et ce aux frais du maître d'ouvrage et en présence d'un délégué de la Commune (Service Aménagement Urbain -Tel : 02/761.28.10) ;
- Pour toute occupation du domaine public, lors l'accomplissement des travaux, le maître d'ouvrage, doit prendre contact avec le service de l'Aménagement Urbain – Tel : 02/774.35.12 au moins 30 jours ouvrables avant la date de début des travaux ;
- obtenir éventuellement les autorisations requises pour le placement d'enseignes;
- prévenir par écrit le Commissaire de Police, endéans les 48 heures, du commencement des travaux (avenue Charles Thielemans, 93 à 1150 Bruxelles – 02/788.92.00) ;
- satisfaire aux dispositions de l'Arrêté ministériel du 20/04/2007 (entrée en vigueur le 01/01/2008) concernant le placement de boîtes aux lettres;
- les mesures de protection contre l'incendie fixées par le Service d'incendie de la Région de Bruxelles-capitale dans son rapport du 05/02/2013, réf.: CP.1992.0278/13/APM/dm, doivent être strictement réalisées;

- une attestation du susdit service d'incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été réalisées doit être fournie à l'administration communale avant l'occupation de l'immeuble;
- les descentes des eaux pluviales et les décharges des eaux usées doivent être raccordées à des syphons coupe-air extérieurs, ou intérieurs, hermétiques et ventilés, avant de se déverser dans les chambres de visite;
- tout embranchement ou changement de direction est pourvu d'un regard de visite suffisamment spacieux pour permettre le curage aisé, ces regards de visite doivent être placés exclusivement dans les dégagements, les couloirs, les cours basses, les cours et locaux non habitables;
- toutes les précautions et ouvrages requis doivent être réalisés pour soutenir les terres du jardin vis-à-vis de la propriété voisine;
- aucun appareil fonctionnant au gaz ne peut être utilisé dans les salles de bains et douches dépourvues de cheminée d'évacuation des gaz brûlés;
- Se conformer à l'article 16 du Règlement Régional d'Urbanisme – Collecte des eaux pluviales : Les eaux pluviales, de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale.

- prévoir le raccordement de l'immeuble au réseau de télédistribution et de contacter Wolu-TV, avenue Georges-Henri 399 en c/c. Tél. 02/736.77.89 et ce dès que l'électricien a été désigné et surtout avant la pose des tubes;
- le demandeur doit prévoir de commun accord avec une société de télécommunications, le raccordement de son immeuble au réseau téléphonique ou l'équipement du lotissement ou du zoning en câbles de télécommunications.

Règlement Général de Police - Article 5.17.(Placement d'une grue-tour)

Sans préjudice des prescriptions des articles 267 à 283bis du Règlement Général pour la Protection du Travail, il est exigé :

- qu'avant toute mise en service d'une grue-tour et chaque fois que ledit règlement général exige l'établissement d'un procès-verbal de vérification, une photocopie de cette pièce – rédigée par un organisme agréé – soit envoyée au Collège des Bourgmestre et Echevins, dans un délai maximum des trois semaines après le montage ou le remontage ;
- que toute utilisation de grues-tours soit subordonnée à la production d'un plan du chantier, en deux exemplaires, avec toutes les indications utiles et les caractéristiques de l'engin, y compris encombrement et le rayon de giration de la flèche ;
- que les grues-tours soient solidement fixées au sol, de façon à éviter leur renversement. Quant aux grues-tours montées sur rails, elles seront de plus fixées à ces derniers et leur chemin de roulement sera maintenu fermement au sol de manière à éviter son arrachement ;
- qu'au fur et à mesure de l'élévation du bâtiment, la grue-tour soit, ou bien comprise dans la construction, ou bien solidement amarrée en plusieurs endroits ;
- que les utilisateurs soient tenus de prendre toutes les dispositions adéquates pour que, lorsque la grue-tour se trouve placée dans la position girouette, elle ne puisse avoir des mouvements désordonnés ;
- que, lorsque les matériaux transportés sont pulvérulents, liquides ou susceptibles de s'épandre, ils soient enfermés dans des « containers » de façon à ce que rien ne puisse

tomber sur la voie publique ou dans les propriétés privées. Ces manipulations se feront à l'intérieur de l'enclos formé par des palissades. Celles-ci devront au besoin, sur injonction d'un agent de l'autorité, être enlevées à chaque fermeture journalière du chantier ;

- qu'une liste comportant les noms, et numéros de téléphone de l'entrepreneur de l'ingénieur ou du technicien qualifié ainsi que d'un membre du personnel grutier pouvant être atteints rapidement, de jour comme de nuit et en tous temps, soit déposée, avant l'emploi de la grue-tour, au commissariat de police du quartier. Une copie en sera affichée à l'extérieur du bureau du chantiers ;
- que l'entrepreneur soit couvert en responsabilité civile pour les accidents causés aux tiers par l'emploi des grues-tours, tant sur le chantier qu'à l'extérieur de celui-ci. La preuve à ce sujet sera jointe à la demande d'autorisation.

- Dispositions légales et réglementaires

- Code bruxellois de l'aménagement du territoire : Voir documents en annexe.

- Arrêté du gouvernement du 16/03/1995 de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.

Vu l'ordonnance du 07/03/1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets, notamment les articles 4, § 1, 2°; 10 et 13, alinéa 1^{er}, 2°;

Considérant les principes de proximité et d'auto-suffisance dont la mise en oeuvre par les dispositions des §§ 1 et 2 de l'article 5 de la directive 75/442/CEE relative aux déchets, modifiée par la directive 91/156/CEE requiert l'établissement d'un réseau intégré et adéquat d'installations;

Considérant que le plan relatif à la prévention et à la gestion des déchets, approuvé par l'arrêté du 02/07/1992, prévoit un objectif de 70 % de recyclage des déchets de construction et de démolition;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Arrêté:

Article 1^{er}.

Au sens du présent arrêté, on entend par :

1° déchets de construction ou de démolition : déchets provenant de la construction, de la rénovation ou de la démolition de bâtiments, d'ouvrages d'art, de routes ou d'autres installations;

2° débris : la fraction pierreuse et sableuse des déchets de construction ou de démolition;

3° recyclages : la transformation des débris en vue de leur utilisation comme matières premières secondaires;

Article 2.

Tout entrepreneur chargé par le maître de l'ouvrage d'exécuter des travaux engendrant des débris est tenu d'assurer ou de faire assurer le recyclage de ceux-ci.

Il est exempté de cette obligation s'il établit qu'il n'existe pas d'installation de recyclage susceptible d'accueillir les débris dans un rayon de soixante kilomètres autour du lieu d'exécution des travaux.

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2010

Disposition transitoire (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) :

« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.

Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.

Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »

CoBAT :

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le permis délivré en application de l'article 153 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Suspension et annulation

Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration¹, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est non conforme aux prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ou l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. La demande d'audition est adressée à l'Administration. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. A cette fin, l'Administration adresse aux parties et au Collège d'urbanisme une invitation à se présenter à l'audition devant le Collège d'urbanisme qui renseigne la date et le lieu de celle-ci. L'Administration et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Le permis reproduit le texte des articles 160 et 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la

décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, a la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiées conformes par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et les ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Recours au Gouvernement

Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou, en cas d'absence de décision du fonctionnaire délégué, dans les trente jours à compter de l'expiration du délai visé à l'article 164, alinéa 5.

Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège.

Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Il est adressé, en même temps, par lettre recommandée au Collège d'urbanisme, au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

Prière d'envoyer ces documents par recommandé et sous enveloppe fermée aux administrations concernées.

Document n°1 à envoyer :

Au collège des bourgmestre et échevins

WOLUWE-SAINT-LAMBERT – 1200 Avenue Paul Hymans, 2

A compléter et renvoyer au moins 8 jours avant d'entamer les actes ou travaux

Le non-respect de cette obligation d'avertissement constitue une infraction (art.300,4° du CoBAT)

Concerne le permis référencé

20315

relatif au bien sis

(adresse du bien) :

Adresse

Avenue Marcel Thiry

N°

83

Code postal

1200

Localité

WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Délivré en date du

23/01/2014

Par

- Collège des Bourgmestre et Echevins.
- Région de Bruxelles-Capitale.

Conformément à l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
Je soussigné/e, **titulaire du permis**, (nom, prénom ou raison sociale)

SA OCEANO

Informe le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué que :

1. les actes ou travaux commenceront en date du
2. l'avis indiquant la délivrance du permis a été/sera affiché en date du

L'entrepreneur/responsable du chantier est :

Prénom

Nom

Adresse

N°

Code postal

Localité

N° téléphone

(signature du titulaire du permis et date)

Document n°2 à envoyer :

Au fonctionnaire délégué de la région de Bruxelles-Capitale
Administration de l'Aménagement du Territoire et du logement
CCN
Rue du Progrès 80, bte 1
1035 Bruxelles

A compléter et renvoyer au moins 8 jours avant d'entamer les actes ou travaux

Le non-respect de cette obligation d'avertissement constitue une infraction (art.300,4° du CoBAT)

Concerne le permis référencé relatif au bien sis

(adresse du bien) :

Adresse N°

Code postal Localité

Délivré en date du

Par

- Collège des Bourgmestre et Echevins.
- Région de Bruxelles-Capitale.

Conformément à l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
Je soussigné/e, **titulaire du permis**, (nom, prénom ou raison sociale)

Informe le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué que :

1. les actes ou travaux commenceront en date du :
2. l'avis indiquant la délivrance du permis a été/sera affiché en date du

L'entrepreneur/responsable du chantier est :

Prénom Nom

Adresse N°

Code postal Localité

N° téléphone

(signature du titulaire du permis et date)



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale



DDS ET PARTNERS
Mr Peremans Didier
Avenue Louise, 251/B7

1050 BRUXELLES

Bruxelles, 5/02/2013

Vos réf. : Votre demande du 05/02/2013

Nos réf. : CP.1992.0278/13/APM/dm

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter: O. MIGEAL

(olivier.migeal@firebru.irisnet.be)

☎ : 02/208.84.98

Adresse: Avenue Marcel Thiry, 83
1200 Woluwe-St-Lambert

Monsieur,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour la transformation et le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en logements.

Composition du dossier:

Maître de l'ouvrage: OCEANO s.a.
Avenue Chales Quint, 483 F0
1082 Bruxelles (☎ : 0473/81.28.57)

Architecte: DDS & Partners
Mr Peremans Didier
Avenue Louise, 251/B7
1050 Bruxelles ☎ : 02/340.32.32

Annexe: 1 jeu de 29 plans et 1 recap de 46 pages A3 datés du 30/01/2013 cachetés et signés par le SIAMU au 5/2/2013.
1 dossier de demande n° 12353 daté du 30/01/2013.

Description

Transformation lourde, modification de façade et changement d'affectation d'un bâtiment de type moyen de type R+5+T initialement affecté à des bureaux en 100 logements et autant d'emplacements de parking.

Démolition de la rotonde ainsi que des toitures à versants et de la partie supérieure de la façade centrale pour reconstruire un étage en retrait.

L'immeuble, en forme de V aux étages, dont la base se situe à front de la rue Marcel Thiry, l'aile droite à front de la rue Jean Monnet et l'aile gauche longeant la ruelle Burco, s'agence autour d'un jardin intérieur établi au-dessus des deux niveaux de parking indépendants (rez et 1^{er} étage) dont chaque entité n'excède pas 2500m².

4 cages d'escalier enclouonnées (à chaque extrémité d'aile) et 5 ascenseurs dont un neuf en bout d'aile B desservent tous les niveaux.

Les différents niveaux seront affectés comme suit :

Rez-de-chaussée en partie gauche :

- Entrée secondaire bloc A + parking inférieur A (1127m² et 39 emplacements)
- Locaux compteurs, téléphonie.
- Locaux poussettes et vélos

1^{er} étage :

- En façade avant et gauche : 7 logements
- Entrée secondaire bloc B
- Accès jardin
- Parking B (1466m² et 55 emplacements) accessible depuis la rue Jean Monnet
- Caves, parking vélo, local poubelle, locaux techniques

Entresol

- Niveau intermédiaire parking (425m² et 10 emplacements dont 2 boxes)
- local technique et 6 caves

2^{ème} étage :

- Niveau jardin intérieur
- 11 logements en façade à rue
- 10 logements en façade jardin

Etages 3 à 5 :

- 11 logements en façade externe
- 10 logements en façade interne (2 duplex inférieurs en bout d'aile A côté jardin au 5^{ème}).

Etage 6 en retrait :

- 11 logements (6 traversants dont 2 duplex supérieurs aile A, 1 en façade jardin et 5 en façade à rue).
- Chaufferie, machinerie ascenseur, 8 caves

Réglementation générale

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle comprise entre 10 m et 25 m, il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans les annexes 1, 3 et 5 de l'Arrêté Royal du 19 décembre 1997 et à l'Arrêté Royal du 4 avril 2003 modifiant l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent

satisfaire.

Antécédents :

Voir notre rapport du 20/07/2011 réf. A.1992.0278/12/APM/dm (compte-rendu de réunion)

Mesures de prévention contre l'incendie déjà prises :

- Accessibilité de toutes les façades extérieures au véhicules du SIAMU (
- Terrasses d'attente en façade accessible aux engins aériens pour les 2 ailes (2^{ème} voie d'évacuation des logements mono-orientés jardin).
- Chemins d'évacuation et cages d'escalier REI60. Portes y débouchant EI₁ 30 s'ouvrant dans le sens de l'évacuation.
- Création d'un sas devant les cages d'escalier centrales par portes EI₁ 30, incluant l'accès à 2 logements.
- Séparations entre logements et avec autres parties EI60
- Sas ascenseurs EI60 et portes EI₁ 30.
- Séparation parking avec locaux techniques et poubelles par sas EI60 et portes EI₁ 30.
- Respect du mètre pare-flamme vertical entre compartiments superposés et horizontal au niveau des logements centraux entre ailes.
- Exutoires de fumées au-dessus des cages d'escalier.
- Accès toiture via exutoires centraux.
- Sas accès chaufferie EI60 + portes EI₁ 30
- Dévidoirs
- Ventilation CO parking
- Servitude accès intérieur d'ilôt

Avis du Service d'Incendie :

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes:

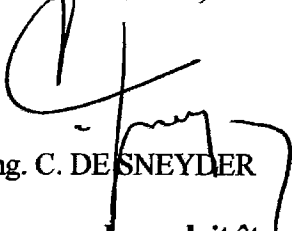
1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
3. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture à l'exception des portes d'accès aux appartements.
4. Toutes les parois de séparation (non portantes) entre le compartiment du parking et d'autres locaux doivent présenter EI 60.
La communication entre le parking et le local technique du centre de l'étage intermédiaire doit se faire via un sas dont les parois présentent EI 60 et dont les portes sont de type EI₁ 30 à fermeture automatique.

5. Les portes d'accès aux locaux poussettes et entretien, celle qui mène aux caves depuis le couloir des logements au 1^{er} étage, celle qui ferme le local machinerie ascenseurs et celles qui ferment la zone « cave » au 6^{ème} étage doivent être coupe-feu de classe EI₁ 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base).
6. Les parois des gaines techniques doivent présenter EI 60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI₁ 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.
7. Les portes séparant le parking des locaux « vélos » et caves doivent être du type EI₁ 60 à fermeture automatique.
8. Les deux niveaux de parking doivent disposer d'un extuoire de fumées d'une superficie d'au moins 1m² situés à l'opposé de l'entrée des véhicules et débouchant en façade, permettant de réaliser un désenfumage grâce à la mise en surpression de la rampe d'accès par le Service d'incendie.
9. Le local « compteur gaz » doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 150 cm² (min 0.2% de la surface au sol du local)
Dans le cas où la somme des débits de gaz des compteurs dépasse 40m³/h, il y a lieu de créer un local répondant aux caractéristiques suivantes :
 - Parois REI 60 min
 - Porte(s) EI₁ 30
 - Ventilation haute et basseL'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.
10. L'immeuble (voies d'évacuation, cages d'escalier, parking, locaux communs et techniques) doivent être équipés d'un éclairage de sécurité conformément au § 6.5.4 de l'annexe 2/1 ou 3/1 ou 4/1 de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion.
11. Le numéro d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers et des ascenseurs.
12. Les sorties et issues de secours du parking et des caves doivent être indiquées par des pictogrammes réglementaires (A.R. du 17/06/1997, annexe II) ; ces pictogrammes doivent être visibles de n'importe quel endroit de l'établissement et éclairés par l'éclairage normal et par l'éclairage de sécurité.
13. Les robinets d'incendie armés indiqués sur les plans doivent répondre aux prescriptions de la norme NBN EN 671-1, partie 1: robinets d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides. Ils sont installés de façon que le jet de la lance puisse atteindre chaque point du compartiment. Il y a lieu d'en prévoir également en bout d'aile A à chaque niveau de parking, dans le compartiment du parking.
Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et entretien tous les ans.

14. Les installations techniques (gaz, électricité, chauffage, ascenseurs, ventilation, éclairage de sécurité, ...) doivent répondre à la réglementation en vigueur et être entretenues comme prévu par celles-ci.
15. Conformément à l'arrêté du 15 Avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements **mis en location**, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique – alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.
16. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.

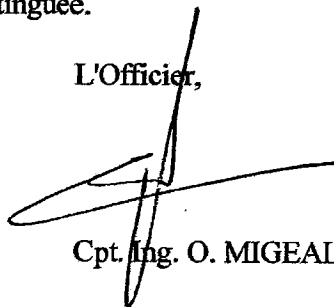
Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-chef de service,



Lt-Col. Ing. C. DE SNEYDER

L'Officier,



Cpt. Ing. O. MIGEAL.


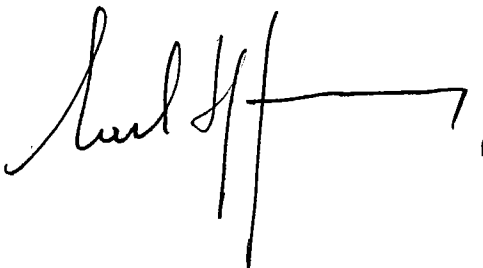
Toute correspondance doit être adressée à l'Officier Chef de Service.

i

DUFFUSION	Commune de Woluwé-Saint-Lambert	5	exemplaires
	MO	1	exemplaire
	DDS	2	exemplaires

N° DOSSIER	ETUDE	AUTEUR	ETAT	ENTITE	DOCUMENT	COUVRAJE	BBBFB	INDICE	TITRE	EHELLE	DATE INDICE	
0. DOCUMENTS CONTEXTUELS												
12.353	PU	AR	P	-	01 . 02 - 00 00 00			B	IMPLANTATION : SITUATION PROJETEE + PLAN DE SITUATION (1/2500)	1/200	26-sept-13	1
SITUATION PROJETEE												
11. PLANS GENERAUX HORS-SOL												
12.353	PU	AR	P	-	11 . 00 - 00 00 00			B	REZ-DE-CHAUSSEE	1/100	26-sept-13	2
12.353	PU	AR	P	-	11 . 01 - 00 00 00			B	ETAGE +1	1/100	26-sept-13	3
12.353	PU	AR	P	-	11 . 02 - 00 00 00			B	ETAGE INTERMEDIAIRE	1/100	26-sept-13	4
12.353	PU	AR	P	-	11 . 03 - 00 00 00			B	ETAGE +2 (ETAGE JARDIN)	1/100	26-sept-13	5
12.353	PU	AR	P	-	11 . 04 - 00 00 00			B	ETAGE +3	1/100	26-sept-13	6
12.353	PU	AR	P	-	11 . 05 - 00 00 00			B	ETAGE +4	1/100	26-sept-13	7
12.353	PU	AR	P	-	11 . 06 - 00 00 00			B	ETAGE +5	1/100	26-sept-13	8
12.353	PU	AR	P	-	11 . 07 - 00 00 00			B	ETAGE SOUS-TOITURE	1/100	26-sept-13	9
12.353	PU	AR	P	-	11 . 08 - 00 00 00			B	TOITURE	1/100	26-sept-13	10
20. COUPES GENERALES												
12.353	PU	AR	P	-	20 . 01 - 00 00 00			B	COUPE AA' / COUPE BB'	1/100	26-sept-13	11
12.353	PU	AR	P	-	20 . 02 - 00 00 00			B	COUPE CC' / COUPE DD'	1/100	26-sept-13	12
30. FACADES GENERALES												
12.353	PU	AR	P	-	30 . 01 - 00 00 00			B	ELEVATIONS RUE	1/100	26-sept-13	13

GETEKEND "NE VARIETUR"
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE
VERLEDEN VOOR *Stijn Raey*,
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP *4/10/2014*

A handwritten signature consisting of several horizontal strokes and a loop, appearing to be a stylized name.A handwritten signature that appears to read "Lud Hoff" with a long horizontal line extending to the right.A handwritten signature with a prominent loop and a long horizontal line extending to the right.A handwritten signature consisting of a vertical line with a small loop at the top and a horizontal line at the bottom.



TYTGAT & RAES, GEASSOCIEERDE
NOTARISSEN
Ter attentie van
Eveline ROELENS
Kortrijksesteenweg 1142/bus 1
9051 Gent

eveline.roelens.110932@belnot.be

n° 449322

Brussel, 16/05/2014

Afdeling Inspectie en verontreinigde bodems
Onderafdeling bodems
Departement Inventaris van de bodemtoestand
Tel.02/775.79.35 – Fax : 02/775.75.05
U/Ref.: AV/2130517

O/Ref. : INSP/-nouadrassi/Inv-013504666/20140507

Ordonnantie van 5/3/2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. 10/3/2009)

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24/09/2010 betreffende het bodemattest (B.S. 11/10/2010).¹

BODEMATTEST

1. Identificatie van het perceel

Gemeentenr. : 21018
Sectie : A
Perceelsnr. : 21018_A_0172_S_000_00

Adres :
Marcel Thiryalaan 83, 1200 Brussel

Oppervlakte : 3466,29 m2
Kwetsbaarheidszone : Woonzone

2. Statuut van het perceel

Het perceel is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in de categorie 3, overlappend aan de categorie 0

¹ De praktische modaliteiten voor een aanvraag, het afleveren en de betaling van bodemattesten worden bepaald volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24/09/2010 betreffende het bodemattest (B.S. 11/10/2010).

Dit besluit voorziet in een vergoeding per attest en per kadastraal perceel die elke 2 jaar geïndexeerd wordt. Sinds 1/11/2012 is de vergoeding per bodemattest en per kadastraal perceel verhoogd naar **33€**.

3. Gedetailleerde informatie beschikbaar in de inventaris van de bodemtoestand²

Identificatie van de houders van zakelijke rechten (Volgens de gegevens van de Kadasteradministratie).	
Naam	Adres
Deka Immobilien Investment GmbH	Taunusanlage 1 ,60329 Frankfurt

Risicoactiviteiten en andere gebeurtenissen

Het BIM beschikt over de volgende historiek voor dit perceel

Exploitant	Risicoactiviteit	Begindatum	Datum van exploitatie	Einddatum	Milieuvergunning bekend bij BIM ?
Inconnu	Stortplaatsen voor ongevaarlijk afval	1951		1970	Vergunning bij BIM :-

De milieuvergunningen die op het BIM beschikbaar zijn, kunnen geconsulteerd worden. U kan eenvoudigweg het formulier op onze website invullen (www.leefmilieubrussel.be/toeganginfo) en doorsturen per mail naar Einprunts.Autorisations@leefmilieu.irisnet.be. Voor de milieuvergunningen die door de gemeente werden afgeleverd, raden wij u aan om contact op te nemen met de gemeente zelf.

Andere gebeurtenis(sen) dan de voormalige uitbating van een risicoactiviteit die bodemverontreiniging kan(kunnen) veroorzaken : nee

Uitgevoerde studies en hun conclusies :

Het BIM beschikt over de volgende studie(s) voor dit perceel

Type studie	Datum van de studie	Datum van de conformiteitsverklaring	Conclusie
Verkennd bodemonderzoek (SOL/00429/2012)	15/05/2012	22/08/2012	Perceel gedeeltelijk onderzocht en verontreiniging vastgesteld
Gedetailleerd onderzoek (SOL/00429/2012)	26/06/2012	22/08/2012	Verontreiniging afgeperkt
Risico-onderzoek (SOL/00429/2012)	26/06/2012	22/08/2012	Aanvaardbaar risico
Gebruiksbeperkingen	06/2012		<ul style="list-style-type: none"> - aanwezigheid van een ontgassingsinstallatie die continu in werking is onder het gebouw (of de hele ondoordringbare oppervlakte) - aanwezigheid van een afdichting tussen de kruipruimtes en de bewoonde lokalen om iedere infiltratie en accumulatie te vermijden - aanwezigheid van een doorlaatbare bedekking buiten het gebouw

² De gegevens die door het kadaster zijn verstrekt zijn conform artikel 9§2 van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (B.S. 18/03/1993)

Aard en houders van verplichtingen

Hoewel er reeds een bodemidentificatie-/bodembehandlingsprocedure op het perceel in kwestie werd uitgevoerd, bestaat er op het terrein in kwestie (nog steeds) een vermoeden van verontreiniging zoals een risicoactiviteit die wordt verdergezet of die niet in beschouwing werd genomen in de reeds uitgevoerde procedure.

Als een vervreemding van zakelijke rechten voorzien is op het perceel in kwestie (bv. verkoop), weet dan dat er voordien een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden, en dit ten laste van de houder van zakelijke rechten (art. 13§1).

In geval van een aanvraag voor een milieuvergunning of stedenbouwkundige vergunning, dient er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden ten laste van de aanvrager, indien de handelingen, werken of installaties die het voorwerp zijn van deze vergunningsaanvraag, ofwel een uitgraving met zich meebrengen, ofwel van dien aard zijn dat ze een latere behandeling of controle van een eventuele bodemverontreiniging belemmeren, ofwel van dien aard zijn dat ze de blootstelling aan de risico's van een eventuele bodemverontreiniging verhogen (art. 13§4 et §5).

Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden **als** het bovenvermelde perceel het voorwerp uitmaakt van :

- de inplanting van een nieuwe risicoactiviteit³, en dit ten laste van de aanvrager van de milieuvergunning (art. 13§3)
- de ontdekking van een verontreiniging bij uitgravingswerken, en dit ten laste van de persoon die de uitgravingswerken verricht of voor wiens rekening deze werken worden verricht.⁴ (art. 13§6)
- een gebeurtenis die bodemverontreiniging veroorzaakt, en dit ten laste van de persoon die de gebeurtenis heeft veroorzaakt⁵ (art. 13§7).

Gezien het betrokken perceel verontreinigd is, dienen de gebruiksbeperkingen en de follow-upmaatregelen die werden opgelegd door het BIM (te leveren door de overdrager van zakelijke rechten of van de milieuvergunning aan de overnemer) gerespecteerd en/of uitgevoerd te worden. De uitgravingswerken en/of het oppompen van het grondwater dienen voorafgegaan te worden door een door het BIM goedgekeurd beheersvoorstel van verontreinigde gronden en grondwater, of een gelijkvormig verklaard risicobeheers-/saneringsvoorstel.

³ Zoals bepaald in het besluit van 17/12/2009 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten (B.S. van 08/01/2010 en 17/02/2010)

⁴ Of, bij ontstentenis, ten laste van de houder van zakelijke rechten op het terrein

⁵ Of, bij ontstentenis, de exploitant van het terrein, of bij ontstentenis, de houder van zakelijke rechten op het terrein

Weet dat er vrijstellingen voor de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voorzien zijn in artikel 60 en 61 van de ordonnantie van 5 maart 2009. Deze vrijstellingen moeten via het betrokken formulier per aangetekend schrijven bij Leefmilieu Brussel - BIM aangevraagd of gemeld worden (www.leefmilieubrussel.be > professionelen > thema's > bodem > identificatie en behandeling > verkennend bodemonderzoek).

4. Geldigheid van het bodemattest

Dit attest is maximum 6 maanden geldig, vanaf de datum van aflevering.

In het algemeen komt de hierboven vermelde geldigheid van het bodemattest te vervallen indien er zich één van volgende veranderingen heeft voorgedaan:

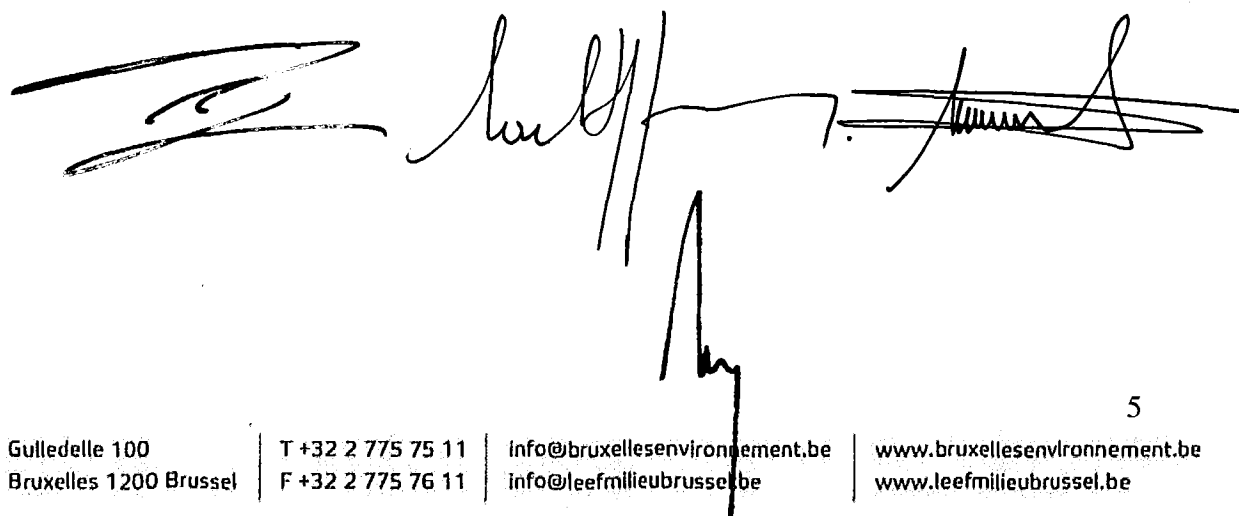
- Voormalige of huidige uitbating van andere risicoactiviteiten dan diegene die in dit bodemattest vermeld werden;
- Ontdekking van bodemverontreiniging gedurende uitgravingswerken;
- Elke andere gebeurtenis dan de risicoactiviteiten die een vermoeden van verontreiniging rechtvaardigt of een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt;
- Administratieve gegevens van het perceel, o.a. haar afperking, haar bestemming enz.
- Betekening van gelijkvormigheidsverklaringen, slotverklaringen of oplegging van veiligheidsmaatregelen conform de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009;
- Het niet respecteren van of een verandering in de voorwaarden vermeld in de conformiteitsverklaringen of slotverklaringen zoals bepaald in de artikelen 15, 27, 31, 35, 40, 43 en 48 van de Ordonnantie van 5/3/2009 met betrekking tot het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. 10/3/2009)

Dit bodemattest heft alle eerder afgeleverde bodemattesten op.


Régine PEETERS
Adjunct-Directrice-generaal


Frédéric FONTAINE
Directeur-generaal

GETEKEND "NE VARIETUR"
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE,
VERLEDEN VOOR *Shyn Raey*
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP *4/6/2014*





Brussel,

00605329
26.05.2014

Afdeling Inspectie en verontreinigde bodems
Onderafdeling Bodems
Departement Identificatie van verontreinigde bodems
Contactpersoon: Bart Vandenbossche
Telefoon: 02/563.41.33
Fax: 02/775.75.05
Email: bvandenbossche@leefmilieu.irisnet.be
O/Ref.: INSP/BVN/SOL.00429.2012
(te vermelden in alle verdere briefwisseling)
Voorziene datum: 16/05/2014

BRUSSELS PROPERTIES NV
Keizer Karellaan 483 bus F0

1082 SINT-AGATHA-BERCHEM

Ter attentie van Dhr. Hamerlinck

AANGETEKENDE BRIEF

Betreft: Terrein gelegen aan de Marcel Thiry laan 83 te 1200 Brussel – Aanvraag tot vrijstelling overeenkomstig artikel 60 §6 van de ordonnantie van 5/03/2009 (B.S. 10/03/2009)

Kadastraal perceel: 21018_A_0172_S_000_00

Geachte,

Hierbij melden we u de goede ontvangst op datum van 15 mei 2014 van uw aanvraag tot vrijstelling voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek in het kader van de vervreemding van zakelijke rechten op het perceel 21018_A_0172_S_000_00.

Aangezien we op 22/08/2012 een verkennend bodemonderzoek (ref. C1025/D003-R01) hebben goedgekeurd dat een technische onmogelijkheid aantoonde om boringen uit te voeren, dat u verklaart dat er zich geen enkel evenement heeft voorgedaan dat het terrein kan hebben verontreinigd en dat er zich ondertussen geen mogelijke wijziging op het terrein heeft voorgedaan die de oorzaak van de technische onmogelijkheid wegneemt, verleent het BIM u een vrijstelling voor de uitvoering van de (overige) boringen in het kader van de geplande overdrachten op basis van artikel 60 §7 van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (BS 10/03/2009).

Deze vrijstelling is enkel geldig voor de geplande verkoop die het onderwerp uitmaakt van uw aanvraag.

Bij volgende aanleidinggevende feiten, zoals bedoeld in art. 13 van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. van 10 maart 2009), dient een nieuwe aanvraag tot vrijstelling ingediend te worden om vast te stellen of de technische onmogelijkheid al dan niet blijft bestaan.

Bijgevolg delen we u mee dat u aan uw verplichtingen voldaan hebt, die u door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. van 10/03/2009) opgelegd worden.

Het BIM heeft er geen enkel bezwaar tegen dat het terrein in kwestie verkocht wordt, op voorwaarde echter dat alle informatie met betrekking tot dit dossier (verslagen van de bodemverontreinigingsdeskundige en briefwisseling van het BIM tot aan de afsluiting van het dossier) aan de persoon wordt meegedeeld, die houder van zakelijke rechten wordt, opdat deze kennis zou nemen van de bodemtoestand van voormeld terrein en de hiermee verband houdende verplichtingen (met inbegrip van de eventuele gebruiksbeperkingen).



Wij vestigen uw aandacht op het feit dat onderhavig schrijven geen bodemattest betreft in de zin van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. 10/03/2009) die van kracht werd op 1 januari 2010. In voorkomend geval dient dit attest afzonderlijk te worden aangevraagd.

Voor eventuele bijkomende inlichtingen kunt u steeds contact opnemen met onze medewerker Bart Vandenbossche.

Hoogachtend,


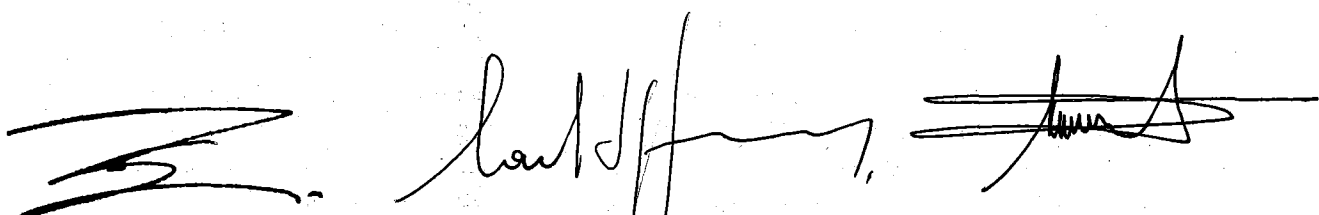


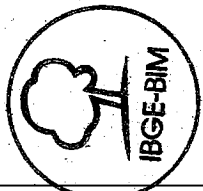
Régine PEETERS
Adjunct-Directrice-generaal



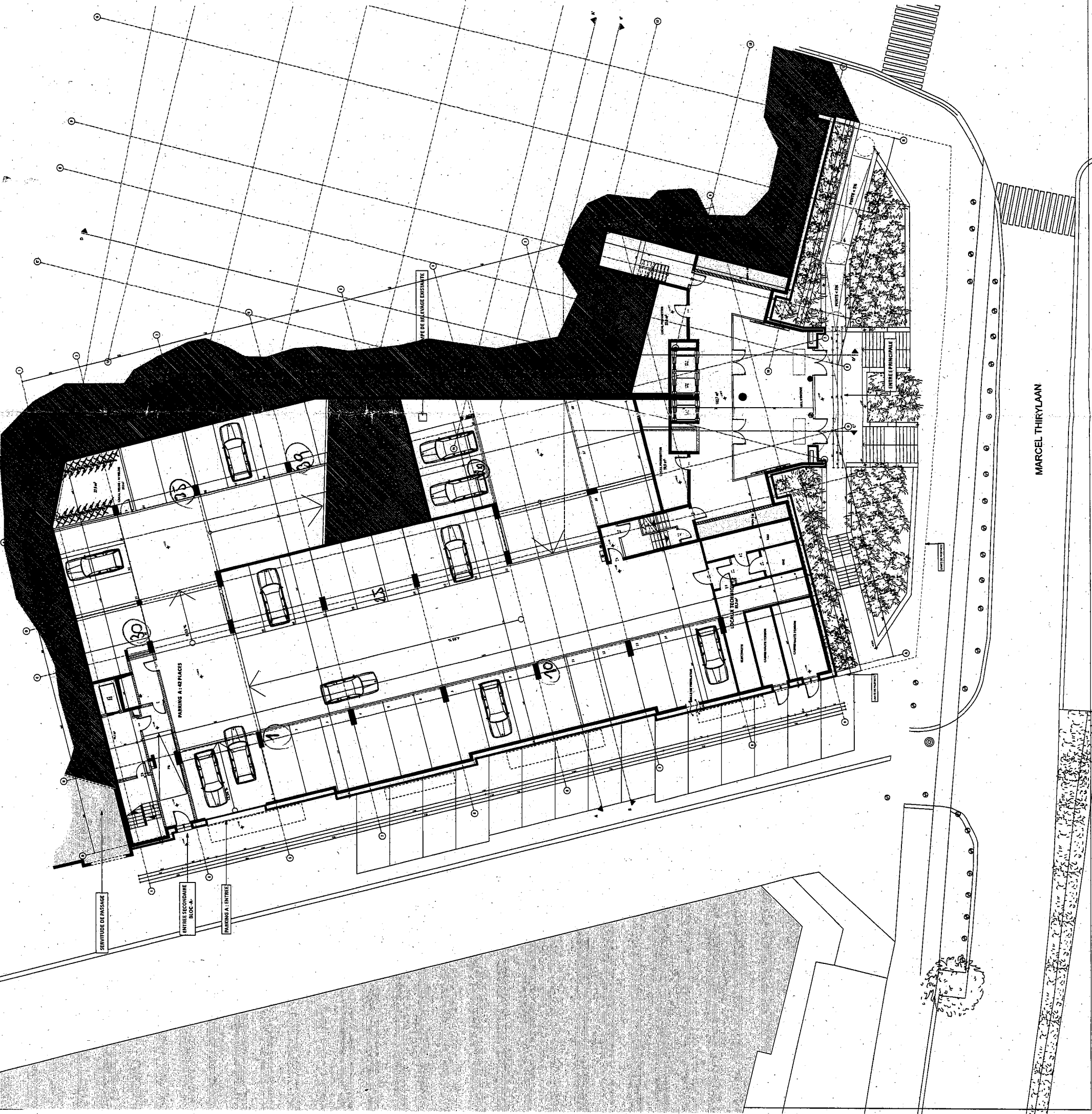
Frédéric FONTAINE
Directeur-generaal

GETEKEND "NE VARIETUR"
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE
VERLEDEN VOOR *S.ijn Raey*
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP 4/6/2014





29.10.13



LEGENDE DES MATERIAUX

SYMB	DESCRIPTION	DATE	INDICE	MODIFICATIONS
1	PLANCHER			
2	PLANCHER			
3	PLANCHER			
4	PLANCHER			
5	PLANCHER			
6	PLANCHER			
7	PLANCHER			
8	PLANCHER			
9	PLANCHER			
10	PLANCHER			
11	PLANCHER			
12	PLANCHER			
13	PLANCHER			
14	PLANCHER			
15	PLANCHER			
16	PLANCHER			
17	PLANCHER			
18	PLANCHER			
19	PLANCHER			
20	PLANCHER			
21	PLANCHER			
22	PLANCHER			
23	PLANCHER			
24	PLANCHER			
25	PLANCHER			
26	PLANCHER			
27	PLANCHER			
28	PLANCHER			
29	PLANCHER			
30	PLANCHER			
31	PLANCHER			
32	PLANCHER			
33	PLANCHER			
34	PLANCHER			
35	PLANCHER			
36	PLANCHER			
37	PLANCHER			
38	PLANCHER			
39	PLANCHER			
40	PLANCHER			
41	PLANCHER			
42	PLANCHER			
43	PLANCHER			
44	PLANCHER			
45	PLANCHER			
46	PLANCHER			
47	PLANCHER			
48	PLANCHER			
49	PLANCHER			
50	PLANCHER			
51	PLANCHER			
52	PLANCHER			
53	PLANCHER			
54	PLANCHER			
55	PLANCHER			
56	PLANCHER			
57	PLANCHER			
58	PLANCHER			
59	PLANCHER			
60	PLANCHER			
61	PLANCHER			
62	PLANCHER			
63	PLANCHER			
64	PLANCHER			
65	PLANCHER			
66	PLANCHER			
67	PLANCHER			
68	PLANCHER			
69	PLANCHER			
70	PLANCHER			
71	PLANCHER			
72	PLANCHER			
73	PLANCHER			
74	PLANCHER			
75	PLANCHER			
76	PLANCHER			
77	PLANCHER			
78	PLANCHER			
79	PLANCHER			
80	PLANCHER			
81	PLANCHER			
82	PLANCHER			
83	PLANCHER			
84	PLANCHER			
85	PLANCHER			
86	PLANCHER			
87	PLANCHER			
88	PLANCHER			
89	PLANCHER			
90	PLANCHER			
91	PLANCHER			
92	PLANCHER			
93	PLANCHER			
94	PLANCHER			
95	PLANCHER			
96	PLANCHER			
97	PLANCHER			
98	PLANCHER			
99	PLANCHER			
100	PLANCHER			

MARCEL THIRY 83

MAITRE DE L'OUVRAGE: OCEANO S.R.L.
 107 P. avenue Océan - 1000 BRUXELLES - BELGIUM
 TEL: 02 240 32 32 - FAX: 02 240 32 32
 107 P. avenue Océan - 1000 BRUXELLES - BELGIUM
 TEL: 02 240 32 32 - FAX: 02 240 32 32

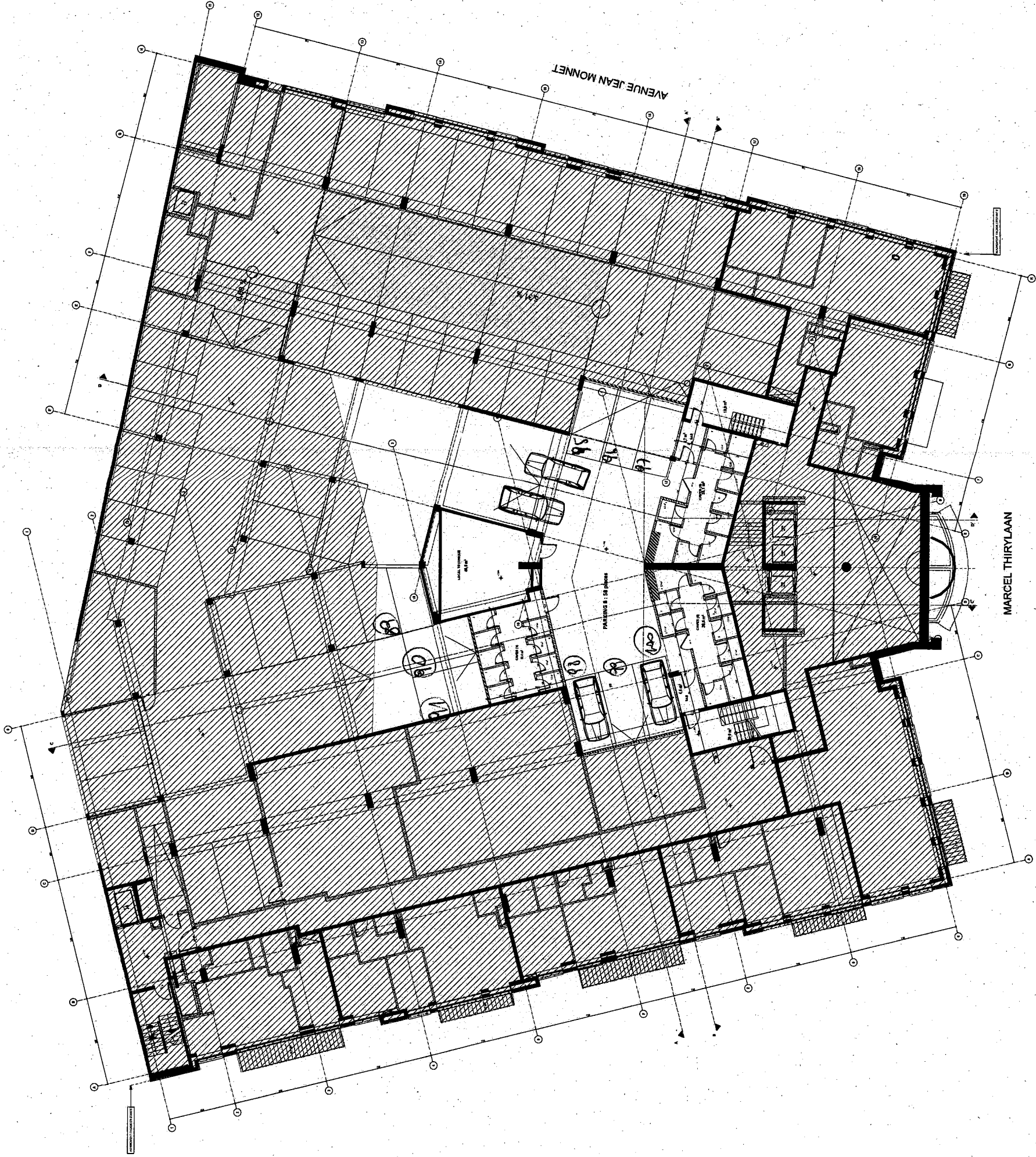
ARCHITECTE: DDS & PARTNERS
 107 P. avenue Océan - 1000 BRUXELLES - BELGIUM
 TEL: 02 240 32 32 - FAX: 02 240 32 32
 107 P. avenue Océan - 1000 BRUXELLES - BELGIUM
 TEL: 02 240 32 32 - FAX: 02 240 32 32

PROFESSEUR D'ARCHITECTURE: DDS & PARTNERS
 107 P. avenue Océan - 1000 BRUXELLES - BELGIUM
 TEL: 02 240 32 32 - FAX: 02 240 32 32
 107 P. avenue Océan - 1000 BRUXELLES - BELGIUM
 TEL: 02 240 32 32 - FAX: 02 240 32 32

PERMIS D'URBANISME
 REZ DE CHAUSSEE : 39 P.0

DATE: 29.10.13

12.353 PU AR P 11.00-00 00 B 1/100 26-09-2013



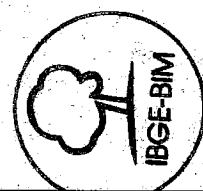
LEGENDE DES MATERIAUX

1	BOIS CLAIR
2	BOIS FONCE
3	BOIS BLANC
4	BOIS NOIR
5	BOIS ROUGE
6	BOIS GRIS
7	BOIS BRUN
8	BOIS VERT
9	BOIS JAUNE
10	BOIS NOIR
11	BOIS ROUGE
12	BOIS GRIS
13	BOIS BRUN
14	BOIS VERT
15	BOIS JAUNE
16	BOIS NOIR
17	BOIS ROUGE
18	BOIS GRIS
19	BOIS BRUN
20	BOIS VERT
21	BOIS JAUNE
22	BOIS NOIR
23	BOIS ROUGE
24	BOIS GRIS
25	BOIS BRUN
26	BOIS VERT
27	BOIS JAUNE
28	BOIS NOIR
29	BOIS ROUGE
30	BOIS GRIS
31	BOIS BRUN
32	BOIS VERT
33	BOIS JAUNE
34	BOIS NOIR
35	BOIS ROUGE
36	BOIS GRIS
37	BOIS BRUN
38	BOIS VERT
39	BOIS JAUNE
40	BOIS NOIR
41	BOIS ROUGE
42	BOIS GRIS
43	BOIS BRUN
44	BOIS VERT
45	BOIS JAUNE
46	BOIS NOIR
47	BOIS ROUGE
48	BOIS GRIS
49	BOIS BRUN
50	BOIS VERT
51	BOIS JAUNE
52	BOIS NOIR
53	BOIS ROUGE
54	BOIS GRIS
55	BOIS BRUN
56	BOIS VERT
57	BOIS JAUNE
58	BOIS NOIR
59	BOIS ROUGE
60	BOIS GRIS
61	BOIS BRUN
62	BOIS VERT
63	BOIS JAUNE
64	BOIS NOIR
65	BOIS ROUGE
66	BOIS GRIS
67	BOIS BRUN
68	BOIS VERT
69	BOIS JAUNE
70	BOIS NOIR
71	BOIS ROUGE
72	BOIS GRIS
73	BOIS BRUN
74	BOIS VERT
75	BOIS JAUNE
76	BOIS NOIR
77	BOIS ROUGE
78	BOIS GRIS
79	BOIS BRUN
80	BOIS VERT
81	BOIS JAUNE
82	BOIS NOIR
83	BOIS ROUGE
84	BOIS GRIS
85	BOIS BRUN
86	BOIS VERT
87	BOIS JAUNE
88	BOIS NOIR
89	BOIS ROUGE
90	BOIS GRIS
91	BOIS BRUN
92	BOIS VERT
93	BOIS JAUNE
94	BOIS NOIR
95	BOIS ROUGE
96	BOIS GRIS
97	BOIS BRUN
98	BOIS VERT
99	BOIS JAUNE
100	BOIS NOIR

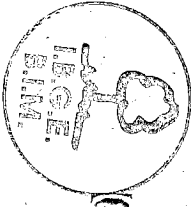
MARCEL THIRY 83

MAITRE DE L'OUVRAGE: OCEANO S.A.
 481 P. Avenue Charles Quatre - 1000 BRUXELLES - BELGIUM
 TEL: +32 2 478 11 11 - FAX: +32 2 478 11 12
 ARCHITECTE: DOS & PARTNERS
 AVENUE LOUISE 251 / B1 - 1050 BRUXELLES
 TEL: +32 2 340 32 32 - FAX: +32 2 340 32 22
 WWW.DOSPARTNERS.COM
 INTERIEUR: ESTABE
 AVENUE LOUISE 251 / B1 - 1050 BRUXELLES
 TEL: +32 2 340 32 32 - FAX: +32 2 340 32 22
 WWW.ESTABE.COM
 MOULURES TOURNANT: CES
 AVENUE LOUISE 251 / B1 - 1050 BRUXELLES
 TEL: +32 2 340 32 32 - FAX: +32 2 340 32 22
 WWW.CES-DESIGN.COM
 CHANGEMENTS BUCHELIERS: ITRADES
 AVENUE LOUISE 251 / B1 - 1050 BRUXELLES
 TEL: +32 2 340 32 32 - FAX: +32 2 340 32 22
 WWW.ITRADES.COM
 DOS INTERNATIONAL
 AVENUE LOUISE 251 / B1 - 1050 BRUXELLES
 TEL: +32 2 340 32 32 - FAX: +32 2 340 32 22
 WWW.DOSPARTNERS.COM

DOS & PARTNERS
 AVENUE LOUISE 251 / B1 - 1050 BRUXELLES - TEL: +32 2 340 32 32
 FAX: +32 2 340 32 22
 E-MAIL: THIRY@DOSPARTNERS.COM
 PERMIS D'URBANISME: 6 P/s
 ETAGE INTERMEDIAIRE

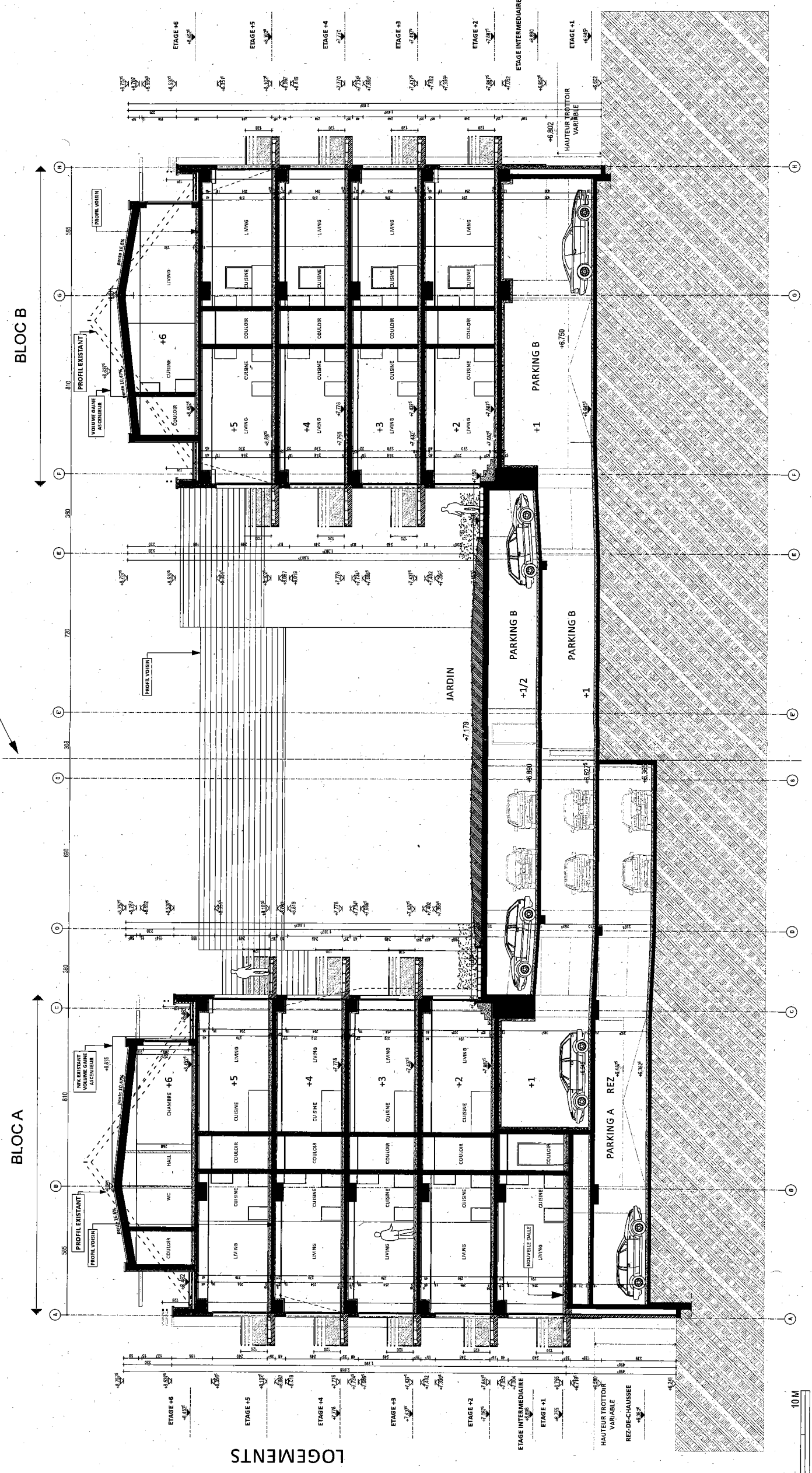


29.10.13



06.08.13

CHANGEMENT DE PLAN DE COUPE



LOGEMENTS

LOGEMENTS

MARCEL THIRY 83

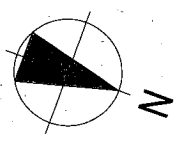
OCEANO

12.353

COUPE A/A'

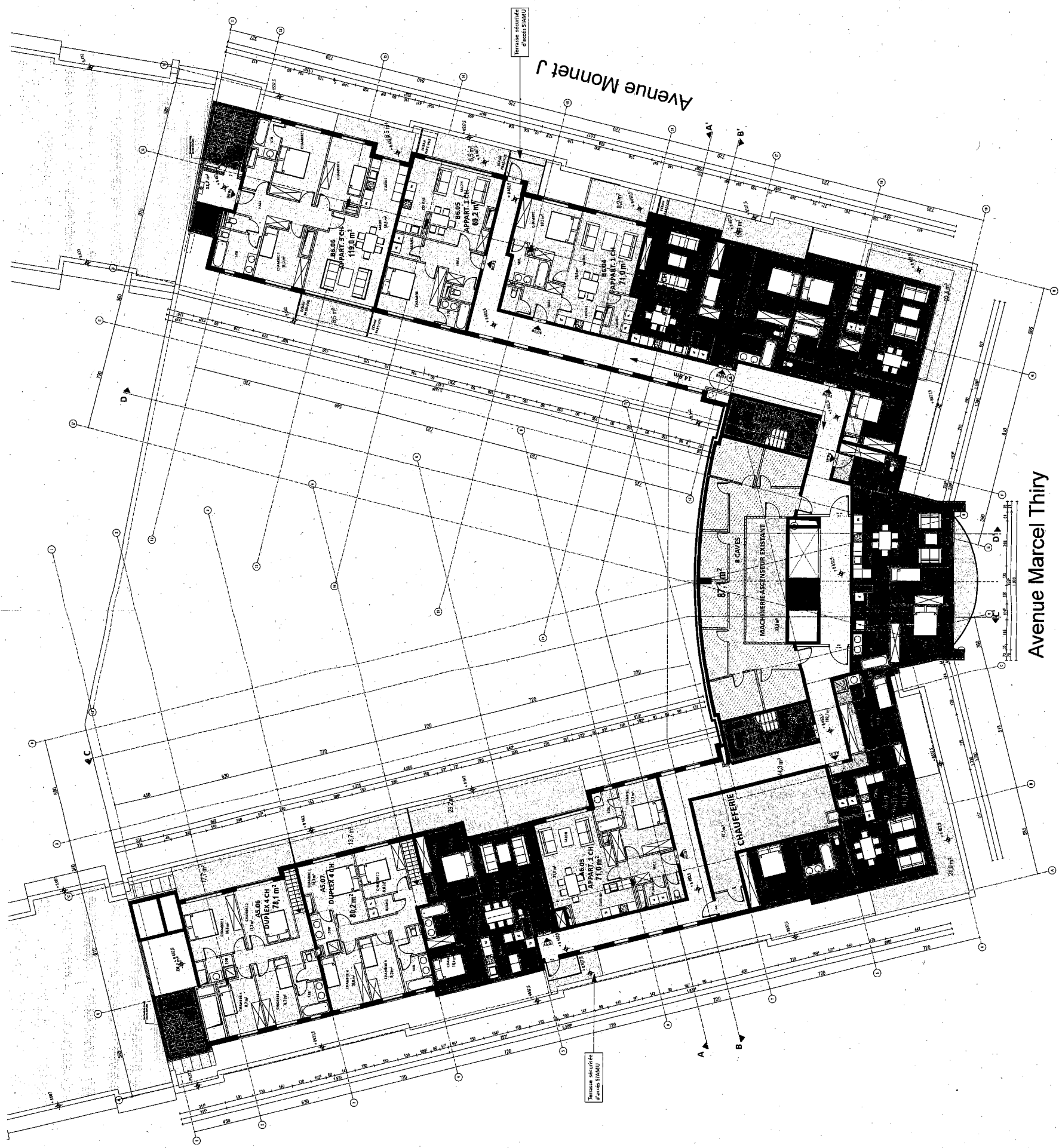


30-01-2013



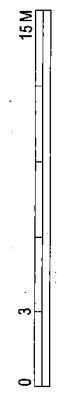
ETAGE SOUS-TOITURE

30-01-2013



9 APPARTEMENTS :

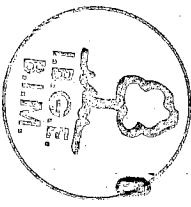
1 CHAMBRE	X 3
2 CHAMBRES	X 5
3 CHAMBRES	X 1
4 CHAMBRES (DUPLEX)	X 0



MARCEL THIRY 83

OCEANO

12.353



06.08.13

**AANGETEKENDE****Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Onze ref.: 06.12.2013/BIM/AUT/396.263/JD/AVR/

N.V. BRUSSELS PROPERTIES

t.a.v. Mijnheer ROELS Jelle

kortrijksesteenweg 1157

9051 Sint-Denijs-Westrem (Belgique)

Gegevens van het BIM :

Dossier behandeld door :	dienst Vergunningen	00588318.
Dossier nr :	EXT/1B/2013/396263	11.12.2013
Uw contactpersoon :	VERBIST Anneleen - Beheerder van milieuvergunningen	
	Tel : 02/775.78.71	
	Fax : 02/775.77.72	
	E-mail : averbist@leefmilieu.irisnet.be	

Gegevens van de aanvrager(s) :

BRUSSELS PROPERTIES N.V.

Avenue Charles-Quint 483 - 1082 Berchem - St.-Agathe

Exploitatieplaats :

Marcel Thiry laan 83, 1200 St.-Lambrechts - Woluwe

Geachte heer,

Bijgevoegd vindt u een exemplaar van het besluit dat Leefmilieu Brussel - B.I.M. heeft genomen inzake de wijziging van de milieuvergunning betreffende de inrichtingen gevestigd op bovenvermeld adres.

Wij vestigen uw aandacht op de volgende beschikkingen:

- De uitbatingsvoorwaarden zijn van toepassing vanaf de indienststelling. De volgende documenten en informatie moeten binnen de termijn zoals bepaald in de onderstaande tabel worden overgebracht aan het BIM.

Termijn	Informatie of documenten te bezorgen aan het BIM	Referentie van de vergunning
15 dagen vóór de indienststelling van de nieuwe installaties	<ul style="list-style-type: none"> • Attest van de conformiteit van de elektrische installaties • Geplande datum van indienststelling 	Art. 4 § C.4.
Vanaf de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning	Kopie van de stedenbouwkundige vergunning	/
15/01/2014	Bezorging van de kopie van het ontvangstbewijs van de aangifte van klasse 3 voor de rubriek 28 bij uw gemeentelijke administratie	Art. 4 § C.6.

De vervaldatum van de bijgevoegde beslissing is dezelfde als uw basismilieuvergunning.

Wij herinneren u eraan dat, in geval van onenigheid met deze beslissing, een beroep mogelijk is voor iedere geïnteresseerde bij het Milieucollege, C.C.N. – Vooruitgangstraat 80 te 1030 Brussel. U beschikt over een termijn van dertig dagen vanaf deze melding om het beroep per aangetekend schrijven in te dienen.



U moet, als houder van de milieuvergunning, deze beslissing aanplakken op het gebouw en in de directe omgeving van de inrichting. De aanplakking moet binnen de 15 dagen na ontvangst van deze brief gebeuren. Ze moet voldoende leesbaar zijn en moet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg gedurende ten minste 15 dagen.

Bij niet naleving hiervan, mag u de geplande veranderingen niet uitvoeren.

Om u te helpen deze aanplakking te realiseren, vindt u een affiche van vier bladzijden in A4 formaat in bijlage.

U moet contact opnemen met de gemeentelijke administratie van de plaats van uitbating (02/761.28.15) om de affiche verder aan te vullen en de datum en de gebruikelijke regels van aanplakking aan te vragen.

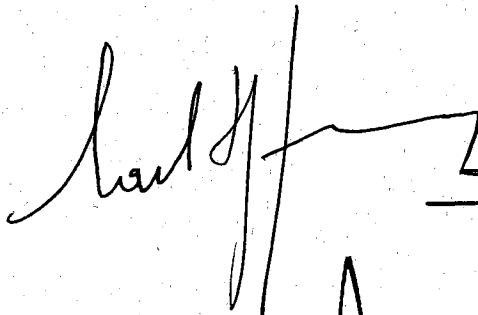
Wij staan steeds tot uw beschikking voor bijkomende inlichtingen.

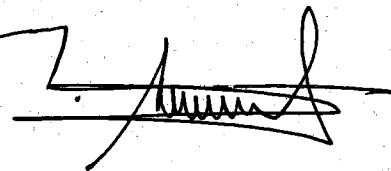
Met de meeste hoogachting,


J. DELFOSSE
Directeur van de afdeling
Vergunningen & Partnerschappen

GETEKEND "NE VARIETUR"
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE,
VERLEDEN VOOR *Sny laes*,
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP *4/6/2014*











BRUXELLES ENVIRONNEMENT
LEEFMILIEU BRUSSEL
- IBGE·BIM -



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

DOSSIER 396263

WIJZIGING

VAN

MILIEUVERGUNNING (REF. 236746)

Inhoud van het document

Artikel 1. Beslissing	2
Artikel 2. Vergunningsduur	2
Artikel 3. uitvoeringstermijn van de beslissing	2
Artikel 4. Uitbatingsvoorwaarden	3
A. <i>Toepassingsmodaliteiten</i>	3
A.1. Bepalingen tot wijziging of intrekking	3
A.2. Termijn voor de toepassing van de uitbatingsvoorwaarden en voor het opsturen van documenten	3
B. <i>Bijzondere technische voorwaarden</i>	3
B.1. Bijzondere voorwaarden betreffende brandveiligheid en -preventie	3
B.2. Uitbatingsvoorwaarden voor de verwarmingsinstallaties	4
B.3. Uitbatingsvoorwaarden met betrekking tot overdekte parkings	6
C. <i>Algemene voorwaarden</i>	10
C.1. Exploitatievoorwaarden betreffende geluid en trillingen	10
C.2. Voorwaarden met betrekking tot de lozing van afvalwater in de riolering en tot het regenwaterbeheer	13
C.3. Voorwaarden betreffende het afval	13
C.4. Algemene voorwaarden betreffende de brandpreventie	14
C.5. Mobiliteit en wagenpark	14
C.6. Voorwaarden betreffende de kwaliteit van bodem en grondwater	15
C.7. Voorwaarden betreffende afbraak- en verbouwingswerken en voorafgaande sanering van de site	15
Artikel 5. Administratieve verplichtingen	16
Artikel 6. Voorgeschiedenis en documenten met betrekking tot de procedure	17
Artikel 7. Rechtvaardiging van de beslissing (gronden)	17
Artikel 8. Ordonnanties, wetten, besluiten aan de basis van de beslissing	18

ARTIKEL 1. BESLISSING

De milieuvergunning met referentie 236746, uitgereikt door het BIM wordt gewijzigd door huidige beslissing.

De huidige beslissing heeft betrekking op de wijziging van de uitbatingvoorwaarden betreffende de verwarmingsketels en de parking en op de algemene voorwaarden.

Houder:

Brussels Properties N.V.
Keizer Karellaan 483 bus F 0
1082 Sint-Agatha-Berchem
Ondernemingsnummer : 0830.657.916

Plaats van uitbating:

Marcel Thiry laan 83,
1200 St.-Lambrechts - Woluwe

Het geheel van de voortaan vergunde inrichtingen, alle beslissingen bij elkaar genomen, wordt in onderstaande tabel weergegeven:

Rubriek-nummer	Inrichting	Vermogen, capaciteit, hoeveelheid	Klasse
40 B	Verwarmingsketels op aardgas	<ul style="list-style-type: none">• 765 kW: 465 kW + 300 kW in cascade voor verwarmen gebouwen• 465 kW voor verwarming sanitair water	2
68 B	Overdekte parking verdeeld over 3 niveaus	Totaal: 100 plaatsen <ul style="list-style-type: none">• Niv. 0: 39 plaatsen• Niv. 1: 55 plaatsen• Niv. 1,5: 6 plaatsen	1B

Elke wijziging van één van de gegevens van artikel 1 moet onmiddellijk aan het BIM gemeld worden.

ARTIKEL 2. VERGUNNINGSDUUR

De gewijzigde milieuvergunning is geldig tot de vervaldatum van de milieuvergunning met ref. 236746, met name op 17/11/2019.

ARTIKEL 3. UITVOERINGSTERMIJN VAN DE BESLISSING

De inrichtingen moeten geïnstalleerd of in dienst gesteld worden binnen een termijn van 2 jaar te tellen vanaf de uitreikdatum van deze beslissing.

Deze termijn kan met een jaar verlengd worden op voorwaarde dat men er bij het BIM een aanvraag voor doet. Deze aanvraag moet **minstens 3 maanden** voor het verstrijken van die termijn van 2 jaar ingediend worden.

Deze verlenging met een jaar kan eveneens jaarlijks verlengd worden op voorwaarde de aanvraag ervan aan het BIM te doen en het te rechtvaardigen wegens een geval van overmacht of door een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State waarover nog geen uitspraak is gedaan.

Als de noodzakelijke werken voor de vestiging of in werkingstelling van deze nieuwe inrichtingen niet op duidelijke wijze zijn gestart binnen de termijn van 2 jaar, zullen zij niet meer toegestaan worden en zal deze beslissing niet meer geldig zijn, voor wat de nieuwe inrichtingen betreft.

ARTIKEL 4. UITBATINGSVOORWAARDEN

A. Toepassingsmodaliteiten

A.1. BEPALINGEN TOT WIJZIGING OF INTREKKING

De uitbatingsvoorwaarden van de milieuvergunning met ref.236746 worden vervangen door de voorwaarden van de huidige beslissing, opgenomen in dit artikel 4.

A.2. TERMIJN VOOR DE TOEPASSING VAN DE UITBATINGSVOORWAARDEN EN VOOR HET OPSTUREN VAN DOCUMENTEN

De in dit artikel vastgelegde uitbatingsvoorwaarden zijn van toepassing vanaf de indienststelling.

De volgende documenten en informatie moeten binnen de termijn zoals bepaald in de onderstaande tabel worden overgebracht aan het BIM.

Termijn	Informatie of documenten te bezorgen aan het BIM	Referentie van de vergunning
15 dagen vóór de indienststelling van de nieuwe installaties	<ul style="list-style-type: none">• Attest van de conformiteit van de elektrische installaties• Geplande datum van indienststelling	Art. 4 § C.4.
Vanaf de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning	Kopie van de stedenbouwkundige vergunning	/
15/01/2014	Bezorging van de kopie van het ontvangstbewijs van de aangifte van klasse 3 voor de rubriek 28 bij uw gemeentelijke administratie	Art. 4 § C.6.

B. Bijzondere technische voorwaarden

B.1. BIJZONDERE VOORWAARDEN BETREFFENDE BRANDVEILIGHEID EN -PREVENTIE

De uitbater maakt gedurende de geldigheid van deze milieuvergunning systematisch en onmiddellijk een kopie van **alle** adviezen van de BHDBDMH over aan het BIM. Zo nodig wijzigt het BIM de milieuvergunning door er alle passende voorschriften van de BHDBDMH in op te nemen en dit volgens artikel 64 van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen.

De voorschriften en opmerkingen geformuleerd in het advies/de adviezen van de BHDBDMH (zoals opgenomen in bijlage) zijn van toepassing vanaf de indienststelling van de installaties.

B.2. UITBATINGSVOORWAARDEN VOOR DE VERWARMINGSINSTALLATIES

De exploitatievoorwaarden voor verwarmingsinstallaties zijn die van het Besluit van 3 juni 2010 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingsperiode (KB 9 juli 2010).
Alle voorwaarden vermeld in deze vergunning zijn een herhaling of aanvullende voorwaarden.

1. Beheer

1.1 Oplevering

De exploitant moet het verwarmingssysteem in de volgende gevallen laten opleveren door een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende EPB-verwarmingsadviseur:

- 1° na de installatie van een verwarmingsketel,
- 2° na de vervanging van de verwarmingselement of de brander
- 3° na de verplaatsing van een verwarmingsketel.

De exploitant ontvangt dan een stappenplan, d.w.z. een kalender met de nog uit te voeren en reeds uitgevoerde handelingen zoals de periodieke controles en de diagnose.

1.2. Periodieke controle en onderhoud

De exploitant moet een periodieke controle laten uitvoeren op de installaties door een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende verwarmingsketeltechnicus of door een verwarmingsketeltechnicus die beantwoordt aan artikel 62 van het besluit tijdens de overgangperiode.

De periodieke controle moet worden uitgevoerd binnen de maximaal toegelaten termijn tussen twee periodieke controles. Deze maximumtermijn bedraagt voor gasketels 3 jaar.

De gebruiker moet de attesten die hij ontvangt gedurende **5 jaar** ter beschikking houden van de ambtenaar die belast is met het toezicht. Deze worden bewaard in het logboekje, vermeld in punt 1.4.

1.3 Diagnose

De exploitant moet de diagnose van het verwarmingssysteem laten uitvoeren door een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende EPB-verwarmingsadviseur. Deze diagnose moet uitgevoerd worden op het ogenblik dat de oudste ketel 15 jaar oud is.

1.4 Logboekje

De exploitant houdt een logboekje ter beschikking van de bevoegde overheid en de verschillende personen die met betrekking tot het verwarmingssysteem tussenkomen.

Het logboekje moet met name de volgende elementen bevatten:

- de plannen en technische schema's 'as built'
- de beschrijving van de regelwijze
- het stappenplan
- de attesten van periodieke controle
- het opleveringsattest
- eventueel het diagnoserapport

1.5. Beheer van de werkingsperiode van de verwarmingsketels

De verwarmingsketels en hun hulpinrichtingen (pompen) die uitsluitend bedoeld zijn voor de verwarming van de vertrekken, worden uitgeschakeld zodra het buitenklimaat volstaat om het thermisch comfort van de bewoners te verzekeren.

1.6. Gebruik van de stookruimte

De stookruimte mag geen materialen of voorwerpen bevatten die brandbaar zijn of schadelijk kunnen zijn voor de werking van de installaties.

2. Ontwerp

2.1 Veiligheidsapparatuur

De energievoorziening (elektriciteit en brandstof) van de verwarmingsinstallaties moet kunnen worden afgesloten van op een plaats buiten de stookruimte en vlak bij de toegangsdeur tot deze ruimte (noodstop).

Als alternatief voor de noodstop, kan er, ter hoogte van mogelijke ophopingspunten, een gasmelder geplaatst worden die bij één gaslek de gastoevoer onderbreekt door middel van een gasafsluitklep (elektrisch geregeld) buiten de stookplaats.

De brandstoftoevoer naar de branders met automatische ontsteking moet in de volgende gevallen onmiddellijk worden afgesloten:

- tijdens de al dan niet automatische uitschakeling van de branders;
- bij onvoorzien uitdoven van de vlam;
- bij oververhitting of overdruk in de warmtewisselaar;
- in geval van een stroomstoring.

2.2 Stookruimte

De wanden van de stookruimte, inclusief vloer en plafond, moeten een brandweerstand hebben van 2 uur (norm NBN 713.020).

De toegangsopening tussen de stookruimte en de andere delen van het gebouw moet gesloten zijn met een branddeur met een brandweerstand van één uur, die is uitgerust met een automatisch sluitsysteem, overeenkomstig de norm NBN 713.020. De deur gaat open in de vluchtrichting.

Het ontwerp van de stookruimte moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van artikel 52.7 van het ARAB en met het koninklijk besluit van 7/7/1994 en zijn wijzigingen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Installaties die gestookt worden met brandbaar gas dat lichter is dan lucht, verdeeld door leidingen, moeten voldoen aan de voorschriften van de normen NBN D51-003 en NBN D51-004.

2.3 Schoorsteen

De schoorsteen en zijn aansluitingen moeten voldoen aan de norm NBN B61-001. De rookgasuitlaten moeten zich bovendien op ten minste 3 meter afstand van de toevoeropening voor verse lucht bevinden, en zodanig geplaatst zijn dat ze geen hinder veroorzaken voor de burens.

2.4 Ventilatie

De stookruimte wordt naar buiten (openlucht) geventileerd door een boven- en onderventilatie overeenkomstig de norm NBN 61-001.

De ventilatiekanalen moeten zo kort mogelijk zijn en vervaardigd zijn uit onbrandbare materialen.

2.5 Brandpreventie

De exploitant dient erop toe te zien dat de nodige aangepaste brandblusmiddelen aanwezig zijn, die zo nodig worden vastgesteld in overleg met de Brandweerdienst.

2.6 Meters

De hoofdmeters van de gas- en elektriciteitsdistributienetten mogen niet in de stookruimte geïnstalleerd zijn.

Er moet een meter worden geplaatst die de hoeveelheid brandstof meet die verbruikt wordt door alle verbrandingstoestellen.

Indien de verwarmingsketels verschillende gebouwen van warmte voorzien, wordt er voor elk gebouw een meter geplaatst.

3 Wijzigingen

De exploitant moet vóór elke wijziging een aanvraag indienen bij het BIM en hiervoor diens goedkeuring krijgen. Met 'wijziging' wordt bedoeld:

- Het verplaatsen of toevoegen van verwarmingsketels
- Het vervangen van verwarmingsketels
- Het veranderen van de brander
- Het overschakelen op een andere brandstof

B.3. UITBATINGSVOORWAARDEN MET BETREKKING TOT OVERDEKTE PARKINGS

I) Beheer van de parking

- 1.1 Alle plaatsen moeten worden voorbehouden voor de bewoners van het project of de buurt.
- 1.2 De parking wordt voor het parkeren van voertuigen voorbehouden. Het is verboden om hem voor andere doeleinden te gebruiken.
- 1.3 Het is verboden om buiten de door een vloermarkering aangegeven parkeerplaatsen te parkeren;
- 1.4 Het is verboden om de motor van stilstaande wagens te laten draaien, te roken. Deze verbodsbepalingen moeten duidelijk aangegeven worden; meer bepaald door pictogrammen die de volgende vermelding bevatten : « Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt. Het is verboden om de motor van stilstaande wagens te laten draaien. »
- 1.5 Het is verboden om LPG-voertuigen te parkeren behalve als de parking en de voertuigen overeenstemmen met de voorschriften van het koninklijk besluit van 17 mei 2007 tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG-voertuigen te parkeren.
- 1.6 Het is verboden om in de parking zelf of in eventuele parkingboxen recipiënten met ontvlambare stoffen (benzine, solventen, ...), brandbare producten, archieven, vuilniszakken en afvalcontainers op te slaan.
- 1.7 De parking wordt te allen tijde in een goede, nette staat gehouden door een regelmatig onderhoud.
- 1.8 Elk toevallig lek van oliën of benzine en elke vlek op de vloer moet onmiddellijk door uitstrooien van inerte absorberende materialen (zand, ...) behandeld worden. Hiervoor moet een reserve van inert absorberend materiaal aangelegd worden en op een zichtbare plaats in de parking opgeslagen worden.

- 1.9 Deze onderhoudsmaatregelen en controles dienen jaarlijks te gebeuren :
- de algemene verlichting en de veiligheidsverlichting ;
 - de eventuele beveiligde openingsmechanismen voor de ingangen waarlangs de ontruiming van de gebouwen mogelijk is;
 - de goede staat van de vloermarkering van de parkeerplaatsen, fietsstroken, voor parkeerverbod zones, voetgangersstroken ;
 - het behouden van de verschillende opgelegde doorgangen alsook de gemakkelijke bereikbaarheid, met name aan de nooduitgangen en aan de verscheidene brandbestrijdingsmiddelen;
 - de goede staat van de inrichtingen die er zijn om toe te zien op de goede organisatie voor de in- en uitgang van de parking;
 - de brandbestrijdingsmiddelen (blussers, haspels, sprinklers);
 - het geheel van het ventilatiesysteem met inbegrip van ventilatoren, leidingen, kokers, luchttoevoeropeningen of afvoeropeningen voor vervuilde lucht, de opstartsystemen.
- 1.10 Een bevoegd persoon onderhoudt, kalibreert en controleert minstens een keer per jaar of aan een frequentie gelijkwaardig aan de frequentie die de fabrikant aanbeveelt elk in de parking aanwezig detectiesysteem voor CO (sensor, analysator, regelsysteem, ...).
- 1.11 De milieuvergunninghouder moet gedurende twee jaar de ontvangen attesten en onderhoudsfacturen ter beschikking van de toezichthoudende ambtenaar houden alsook een overzicht van de overschrijdingen van de koolstofmonoxidegehalten (gemiddelde en momentane concentraties).

II) Inrichting van de parking

2.1 Algemene bepalingen

- 2.1.1 De parkeerplaatsen alsook de eventuele laad- en loszones worden duidelijk door vloermarkering of een vaststaand middel afgebakend. Deze markering wordt in functie van het gebruikstype (parkeren, loszone, ...) aangepast.
- 2.1.2 Het manoeuvre dat een voertuig uitvoert om toegang tot een parkeerplaats te krijgen of de parkeerplaats te verlaten mag niet leiden tot de verplaatsing van meer dan één ander voertuig.
- 2.1.3 Wanneer de ingang van de parking met slagbomen of gelijkaardige obstakels uitgerust is, wordt in een wachzone voorzien zodat het verkeer op de trottoirs en op de openbare weg niet gehinderd wordt.
- 2.1.4 De vloerbekleding wordt in stevig en voldoende glad materiaal uitgevoerd zodat men vlot kan reinigen en bodemverontreiniging door koolwaterstoffen vermeden wordt.
- 2.1.5 Het is verboden om de parking te verwarmen behalve door middel van een systeem dat lucht afkomstig van het gebouw recycleert.
- 2.1.6 De eventuele lichtschakelaarknoppen zijn voorzien van lichtjes.
- 2.1.7 In de parking is er voldoende verlichting zodat de mensen zich gemakkelijk kunnen verplaatsen en de uitgangen vinden.

2.2 Veiligheid

- 2.2.1 Alle werkzaamheden aan de parkingmuren worden zo uitgevoerd dat er garantie is op het behoud of de verbetering van hun vuurbestendige eigenschappen.
- 2.2.2 Alle leidingen, kokers, ventilatioerosters die de parking en andere bijhorende lokalen mogelijk met elkaar in verbinding stellen, worden voorzien van brandkleppen of uitzettingsroosters

waarvan de vuurbestendigheidsgraad gelijkwaardig is aan de graad vereist voor muren of toegangsdeuren. De uitzettingsroosters mogen niet op ontruimingstrajecten gebruikt worden.

- 2.2.3 Bij het ontwerpen van de overdekte parking wordt met de volgende elementen rekening gehouden :
- Een voldoende aantal weloverwogen verdeelde uitgangen waarlangs vlot geëvacueerd kan worden en waarlangs de hulpdiensten snel toegang vinden; deze uitgangen moeten door pictogrammen aangegeven worden. Vanuit elke plaats op de parking moet minstens één pictogram zichtbaar zijn;
 - De deuren die zich op de vluchtwegen bevinden en waarlangs men het gebouw verlaten kan (toegangsdeuren tot de trappenhallen, ingangdeur tot het gebouw, ...) kunnen niet afgesloten worden tijdens de uren dat de parking in gebruik is.
 - Afwezigheid van parkeerplaatsen die de bereikbaarheid van de rijstroken, de berijdbare in- en uitgangen, de nooduitgangen en de brandbestrijdingsmiddelen belemmeren. Dit verbod wordt duidelijk aangegeven door middel van gedifferentieerde vloermarkering en / of pictogrammen;
 - Doorgangen met een minimale breedte van 0,8 meter aan de voetgangersuitgangen en de aan de parking grenzende lokalen (andere dan kelders) en een afbakening van deze open ruimtes door een fysieke scheiding zoals een slagboom, een muurtje of elk ander systeem dat een gelijkaardig resultaat oplevert.
 - Afwezigheid van obstakels in de lucht (balken, leidingen, kokers, enz.) op minder dan 2 meter van de vloer in gedeeltes die door de gebruikers te voet afgelegd worden. Uitzondering hierop zijn de structurerende elementen van de bestaande parkings.
- 2.2.4 Zonder afbreuk te doen aan strengere regels vastgelegd door de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp moeten de brandbestrijdingsmiddelen bestaan uit draagbare blussers met een lading van 6 kg ABC-poeder met het BENOR-label naar rato van één toestel per 10 parkeerplaatsen of gedeelte van 10 parkeerplaatsen.
Deze brandblussers worden op oordeelkundig uitgekozen plekken geplaatst.
- 2.2.5 Voetgangersstroken worden aangebracht en duidelijk aangegeven door middel van een gedifferentieerde vloermarkering voor parkeerverdiepingen van meer dan 50 voertuigen.
- 2.2.6 Op de (hellende) rijstroken binnen de parking mag er geen risico bestaan dat de voertuigen er kunnen afvallen. Indien nodig worden deze van schokbestendige vangrails voorzien.
- 2.2.7 De parking is uitgerust met een veiligheidsverlichting die in regel is met de voorschriften van de NBN EN 1838, de NBN C71-100 en de EN 60589-2-22 of met alle andere normen die gelijkwaardige garanties bieden.

2.3 Ventilatie

ALGEMENE BEPALINGEN

- 2.3.1 De ventilatie van de parking is in die mate doeltreffend dat de binnenlucht er nooit toxisch of explosief wordt. In normale gebruiksomstandigheden van de parking mag de gemiddelde concentratie aan koolstofmonoxide over een periode van 15 minuten niet boven 90 ppm komen.
- 2.3.2 De ventileerinstallatie wordt op zulke wijze ontworpen en uitgevoerd dat:
- de lucht in de parking volledig verversd wordt en dat zo elke stagnatie van gas, zelfs lokaal, verhinderd wordt;
 - een makkelijk onderhoud mogelijk is;
 - er geen afvoer is van de lucht van de parkeergarage naar de trappenhal, gangen, hallen, aangrenzende lokalen of liftschachten.

- 2.3.3 De ventilatiebuizen mogen niet met een sluitsysteem uitgerust zijn, behalve als het gaat over systemen aangebracht om uitslaande branden te voorkomen (uitzettingsrooster, brandklep).
- 2.3.4 Oordeelkundig verdeelde en een voldoende aantal verluchttingsopeningen staan in voor de toevoer van verse lucht.
- 2.3.5 De luchttoevoeropeningen in open lucht bevinden zich daarenboven op plaatsen die:
- een goede luchtkwaliteit garanderen;
 - voldoende verwijderd zijn van de uitstootopeningen van vervuilde lucht.
- De afvoeropeningen voor de vervuilde lucht bevinden zich op goed verluchte plaatsen en mogen geen hinder voor voetgangers en/of omwonenden veroorzaken.
- 2.3.6 De ventilatiebuizen zijn voldoende lucht- en rookdicht om te vermijden dat lucht van de parking zich via de buizen in het gebouw verspreidt.
- 2.3.7 Elke individuele box is voorzien van een verluchttingsrooster van minimum 0,5 m². Dit rooster moet in contact met de buitenlucht staan of aan de kant van de verkeerscirculatie in de parkeergarage, in de bovenste helft van de toegangspoort of van de wand geplaatst worden.
- 2.3.8 Het is verboden lucht uit de parkeergarage af te zuigen om er andere ruimten dan de bijhorende technische lokalen mee te ventileren.
De bijhorende lokalen waarin personen verblijven (lokaal voor uitbating, lokaal voor toezicht, ...) worden daarentegen onafhankelijk geventileerd. Ten opzichte van de parking moeten ze in overdruk geplaatst worden.

MECHANISCHE VENTILATIE

- 2.3.9 De vervuilde lucht wordt verticaal en met voldoende snelheid uitgestoten zodat de uitstoot de onmiddellijke omgeving niet hindert. De uitstootopeningen bevinden zich op minstens 8 meter van elk venster of van elke luchtinlaatopening. De uitstootopeningen worden in het dak aangebracht.
- 2.3.10 Het volle vermogen van het afzuigsysteem, berekend per niveau, moet minstens gelijk zijn aan 200 m³/uur per parkeerplaats.
- 2.3.11 Het opstarten van het ventilatiesysteem op volle snelheid moet op een van de volgende manieren plaatsvinden :
- a) Het ventilatiesysteem slaat aan volgens een tijdsinstelling die rekening houdt met de uurregelingen van de gebruikers en het rationeel energiegebruik. De klok moet voorzien zijn van een batterij zodat ze operationeel blijft, zelfs na een stroompanne.
 - b) Het ventilatiesysteem wordt aan het bedieningstoestel voor de verlichting vastgekoppeld of aan het bedieningstoestel voor de opening van de poort. Het ventilatiesysteem werkt op volle kracht gedurende minstens 15 minuten na de sluiting van de poorten of na het uitschakelen van het licht. Het systeem mag enkel van de verlichting afhankelijk zijn als de verlichting met een schakelklok verbonden is.
 - c) Het systeem voor mechanische ventilatie is afhankelijk van een systeem voor detectie van CO-concentraties. Deze meting gebeurt per etage, op basis van het momentane koolstofmonoxidegehalte dat aan elke seconde gemeten wordt. Zodra een van de CO-detectoren een momentaan gehalte van meer dan 50 ppm meet, slaat de ventilatie op maximale capaciteit aan en blijft gedurende 15 minuten draaien.
- 2.3.12 De installatie voor koolstofmonoxidetectie heeft de volgende kenmerken :
- een installatie met vaststaande toestellen voert voortdurend de meting van het koolstofmonoxidegehalte uit ;
 - het aantal voor elk niveau noodzakelijke sondes wordt in functie van de opbouw van de parking bepaald zodat de oppervlakte waarop een sonde werkzaam is niet meer dan 400 m²

- beslaat. Ze worden oordeelkundig aangebracht;
- de sondes moeten op 1,50 m van de vloer geplaatst worden;
- de aanbevelingen van de fabrikant moeten strikt nageleefd worden;
- de sondes moeten op gemakkelijk bereikbare plekken geplaatst worden, verwijderd van elke bron van luchtverplaatsing (toegangsdeuren, openingen, extractoren, pulsoren, ...);
- men vermijdt het best plaatsen :
 - waar het elektronisch circuit eventueel blootgesteld is aan trillingen of snelle temperatuurswisselingen ;
 - op minder dan 2 m van een scherpe kant of een hoek ;
 - waar er mogelijk blootstelling aan slechte weersomstandigheden is;
- de sonde moet tegen mechanische schade van alle aard beschermd worden zonder dat de doeltreffendheid erop vermindert.

2.3.13 Wanneer het opstartstelsel van de ventilatie in panne of defect is, moet het stelsel voor mechanische ventilatie automatisch aan maximale capaciteit aanslaan en dit tot wanneer het opstartstelsel effectief hersteld is.

Er moet zeker een luchtstroom zijn tijdens het gebruik van de parking. Wanneer het mechanische ventilatiesysteem afgestemd is op een stelsel voor de detectie van CO-concentraties en de natuurlijke ventilatie niet kan instaan voor minstens een volledige verversing van de lucht van de parking per dag moet de mechanische ventilatie zo worden geprogrammeerd dat die verversing verzekerd wordt.

III) Veranderingen - Wijzigingen

Vooraleer er een verandering in de parkeergarage komt, moet de uitbater hiervoor een aanvraag indienen bij en er de goedkeuring voor krijgen van het BIM.

Onder "verandering in de parkeergarage" verstaat men:

- De wijziging van de gebruiksregeling of het type van gebruikers ;
- het toevoegen in de parkeergarage van elke installatie of elk toestel die de goede werking van de parkeergarage kan beïnvloeden (vb. koelgroep, ...);
- het herorganiseren van de parkeerplaatsen in de parkeergarage;
- elke verandering aan de toegang en de nooduitgangen van de parkeergarage;
- elke verandering op het vlak van de ventilatiesysteem en de ventilatieopeningen (verplaatsen of afsluiten);
- toevoegen van tussenmuren;
- creëren van garageboxen of lokalen;
- het plaatsen van slagbomen aan de ingang van de parkeergarage;
- elke verandering die vereist dat men voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning verkrijgt.

C. Algemene voorwaarden

C.1. EXPLOITATIEVOORWAARDEN BETREFFENDE GELUID EN TRILLINGEN

1. Definities en Opmerkingen

1.1. Op onderhavige voorschriften, zijn de definities van toepassing die opgenomen zijn in de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 : betreffende de strijd tegen het buurtlawaai ; betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen ; tot vaststelling van de controlemethode en omstandigheden voor geluidsmetingen.

- De geluidsdrempels worden bepaald in functie van de volgende criteria : het globale specifieke geluidsniveau (L_{sp}) ; het aantal keer (N) per uur dat het drempelniveau (S_{pte}) overschreden wordt ; de overschrijdingen ten opzichte van het omgevingsgeluid.

- De periodes A, B en C worden als volgt vastgelegd:

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo/ feestdag
7u tot 19u	A	A	A	A	A	B	C
19u tot 22u	B	B	B	B	B	C	C
22u tot 7u	C	C	C	C	C	C	C

1.2. Onder uitbating wordt bovendien begrepen: het gebruik van één of meerdere ingedeelde inrichtingen of een uitrusting die er deel van uitmaakt, evenals alle hiermee verband houdende en hieruit voortvloeiende activiteiten, bv.:

- de omgang met voorwerpen, goederen, ...,
- het laden/lossen, op het perceel of op de weg, door klanten, leveranciers, ...,
- het ter plaatse voortgebrachte verkeer,
- de werking van neveninstallaties (ventilatie, airconditioning) die verband houden met de exploitatie,
- ...

2. Voorkomen van geluidshinder

Boven de in punt 3 gepreciseerde geluidsdrempels dient de uitbater erop toe te zien dat de werking van de installaties en het verloop van de activiteiten de goede praktijken respecteren, die gelden met betrekking tot het tot een absoluut minimum herleiden van de geluidshinder ten opzichte van kwetsbare functies (woningen, scholen, ziekenhuizen, parken, ...) in de omgeving, met name door de volgende aspecten aan de situatie aan te passen:

Beheer van de installaties

- De uitbater dient over het goede onderhoud van zijn installaties te waken en, in voorkomend geval, de aan slijtage onderhevige of beschadigde installatie die voor extra geluidshinder zorgt, te vervangen of te repareren;
- De luidruchtige activiteiten worden in aangepaste ruimten verricht, waarbij er voor een insluiting van de respectieve geluidsbronnen gezorgd wordt;
- De buitendeuren en -vensters van de ruimten die voor een isolatie van de geluidsbronnen ten opzichte van de buitenomgeving zorgen, worden gesloten gehouden;
- De luidruchtige activiteiten worden verricht tijdens de uren van de in punt 1.1 bepaalde periode 'A'.

Ontwerp van de installaties

De uitbater treft de nodige maatregelen om de door de uitbating van zijn inrichting geproduceerde geluidshinder te beperken. In de ontwerpfase voor elke nieuwe installatie handhaaft hij daarnaast ook specifieke selectiecriteria en inrichtingsopties die met name verband houden met:

- De lokalisatie van installaties en luidruchtige activiteiten;
- De keuze van technieken en technologieën;
- De geluidsprestaties van de installaties;
- De aanvullende maatregelen die op het vlak van geluidsisolatie getroffen worden en die de weerkaatsing en voortplanting van het geluid beperken;
- ...

3. Ter hoogte van de immissie gemeten geluidswaarden

3.1. Binnenin de gebruikte gebouwen of de ruimten in de omgeving van de vestiging mogen de met de uitbating verband houdende geluidsoverschrijdingen geen enkele van de volgende drempelwaarden overschrijden:

Ruimte	Periodes	Overschrijdingen		
		Niveau-overschrijdingen (in dB(A))	Tonale overschrijdingen (in dB)	Impuls-overschrijdingen (in dB(A))
Rustruimte	C	3	3	5
	A et B	6	6	10
Woonruimte	A, B et C	6	6	10
Dienstruimte	A, B et C	12	12	15

Het omgevingsgeluidsniveau dat in overweging genomen moet worden voor het bepalen van de niveauoverschrijding, moet daarbij minstens gelijk zijn aan 24 dB(A).

- 3.2. Aan de buitenkant mogen de buiten de vestiging gemeten en met de uitbating verband houdende geluiden de volgende drempelwaarden niet overschrijden:

	Periode A	Periode B	Periode C
L_{sp} (dB(A))	54	48	42
N	30	20	10
S_{pte} (dB(A))	90	84	78

- De geluidsdrempels worden bepaald in functie van de volgende criteria : het globale specifieke geluidsniveau (L_{sp}) ; het aantal keer (N) per uur dat het drempelniveau (S_{pte}) overschreden wordt ; de overschrijdingen ten opzichte van het omgevingsgeluid.

- De periodes A, B en C worden als volgt vastgelegd:

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo/ feestdag
7u tot 19u	A	A	A	A	A	B	C
19u tot 22u	B	B	B	B	B	C	C
22u tot 7u	C	C	C	C	C	C	C

4. Trillingen

De nodige maatregelen worden getroffen, opdat de trillingen die inherent zijn aan de uitbating van het gebouw, de stabiliteit van de constructies niet in het gedrang brengen en geen bron van hinder vormen voor de burens. De trillingsniveaus in de bewoonde gebouwen in de buurt moeten in overeenstemming zijn met het niveau dat wordt vastgelegd door norm DIN 4150 (deel 2: hinder aan personen en deel 3: stabiliteit van het gebouw).

In het bijzonder beschikt iedere machine die bevestigd is aan een structuur van het gebouw over een degelijke voorziening om de trillingen te verzachten.

5. Meetmethode

De metingen van geluidsbronnen worden verricht met de apparatuur, volgens de methode en onder de voorwaarden zoals bepaald door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 tot vaststelling van de controlemethode en omstandigheden voor geluidsmetingen.

C.2. VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE LOZING VAN AFVALWATER IN DE RIOLERING EN TOT HET REGENWATERBEHEER

C.2.1 Voorwaarden voor de lozing van afvalwater in de riolering

Elke analyse van het afvalwater, opgelegd door de bevoegde overheid, moet uitgevoerd worden door een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend laboratorium.

Het is verboden in de gewone oppervlaktewateren, in de openbare riolen en in de kunstmatige afvoerwegen voor regenwater, vast afval te brengen dat een voorafgaande mechanische maling heeft ondergaan of water te lozen dat zulke stoffen bevat.

Al het afvalwater moet bemonsterd kunnen worden vooraleer het geloosd wordt. Er moet dus een meetput aanwezig zijn per lozingspunt in de openbare riolering.

Het lozingswater mag geen van volgende elementen bevatten:

- textielvezels
- kunststofverpakkingsmateriaal
- vast organisch of anorganisch huishoudelijk afval
- minerale oliën, afvaloliën, ontvlambare producten, vluchtige oplosmiddelen, verf, geconcentreerde zuren of basen (bijtende soda, zoutzuur, ...)
- elke andere stof die het rioolwater giftig of gevaarlijk kan maken
- meer dan 0,5 g/l aan andere stoffen extraheerbaar met petroleumether

C 2.2 Voorwaarden aangaande het regenwaterbeheer

- Om de impermeabilisering van het gebouw te compenseren, wordt er een stormbekken voorzien.
- Dit systeem voor het vasthouden van regenwater heeft een minimumcapaciteit van netto 80 m³. In dit volume zitten er geen regenwatermassa's die bestemd zijn voor intern gebruik.
- Het afvoerdebiet aan de uitgang van het systeem dat het water vasthoudt, bedraagt maximaal 5 l/s.ha.
- Het systeem dat het regenwater vasthoudt, dient minstens één keer per jaar en volgens de aanbevelingen van de fabrikant onderhouden en indien noodzakelijk geledigd te worden.

C.3. VOORWAARDEN BETREFFENDE HET AFVAL

Alle gevaarlijke afvalstoffen (TL-lampen, ...), afvaloliën en PCB/PCT's moeten verwijderd worden door een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend ophaler.

Elke afgifte van gevaarlijke afvalstoffen, afvaloliën en PCB/PCT's wordt verricht tegen een ontvangstbewijs. Deze ontvangstbewijzen, of een kopie ervan, worden gedurende een periode van 5 jaar bijgehouden en worden aan het BIM bezorgd indien ze opgevraagd worden.

De producent van gevaarlijke afvalstoffen houdt een register bij dat ten minste de volgende informatie bevat:

1. de code en de benaming van de afvalstof overeenkomstig de Europese catalogus van de afvalstoffen.
2. de hoeveelheid afval, uitgedrukt in massa of in volume.
3. de datum van ophaling van de afvalstof.
4. de naam en het adres van de ophaler en van de vervoerder van de afvalstof.
5. de naam en het adres van de bestemming van de afvalstof.
6. de code en de benaming van de verwerkingsmethode van de afvalstof.

Het register kan bestaan uit de facturen (ontvangstbewijzen) van de afvalophaling mits deze bovenvermelde gegevens bevatten.

De opgeslagen hoeveelheid gevaarlijk afval mag niet meer bedragen dan 100kg.

C.4. ALGEMENE VOORWAARDEN BETREFFENDE DE BRANDPREVENTIE

Ongeacht de striktere voorwaarden die in artikel 4, § B.1. worden beschreven, zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De blusmiddelen (brandblusapparaten, hydranten, ...) worden in een goed functionerende staat gehouden door middel van een jaarlijkse controle en onderhoud.
- De uitbater houdt zich aan de geldende reglementen betreffende de elektrische inrichtingen, met name :

Koninklijk besluit van 2 september 1981 houdende wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties en houdende bindendverklaring ervan op de elektrische installaties in inrichtingen gerangschikt als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk en in inrichtingen beoogd bij artikel 28 van het Algemeen Reglement voor de arbeidsbescherming;

C.5. MOBILITEIT EN WAGENPARK

I) Beheer

1.1 Leveringen

Bij het laden en lossen van goederen, afval en diverse voorwerpen bestemd voor het gebouw, krijgt de veiligheid van de zwakke weggebruiker voorrang. De doorgang op het voetpad mag niet gehinderd worden en er blijft minstens een vrije doorgang van 1 meter behouden.

Daarenboven mag het voertuig geen hinder vormen voor de voorbijkomende fietsers en mag het andere voertuigen niet blokkeren.

1.2 Onderhoud en controle van de fietsenstallingen

De fietsenstallingen worden regelmatig onderhouden en worden in een goede staat van properheid gehouden. Het parkeerverbod voor gemotoriseerde tweewielers moet duidelijk aangegeven worden.

II) Opbouw

2.1 Fietsenstallingen

Aantal fietsenstallingen

Er moet een minimum van 100 plaatsen worden voorbehouden voor het stallen van fietsen en dat op een of meerdere parkeerzones voor fietsen.

Inrichting van de fietsenstallingen

De fietsenstallingen, behalve die voor bezoekers en klanten, zijn beschut en beschermd tegen slechte weersomstandigheden.

Deze fietsenstallingen bevinden zich op het gelijkvloers of op niveau -1. Indien de situatie het toelaat, bevinden de plaatsen zich op de gelijkvloerse verdieping. Ze bevinden zich bij voorkeur in de nabijheid van ofwel de ingang van het gebouw/de parking ofwel de toegang tot de circulatie binnen het gebouw.

De fietsenstallingen zijn gemakkelijk herkenbaar en goed verlicht. Het opbergen van de fietsen is

mogelijk zonder inspanningen en moeilijkheden. De minimumhoogte onder het plafond van de stallingen bedraagt 2 meter. De manoeuvreerruimte is voldoende groot en zodanig ontworpen dat de fietsers niet in gevaar gebracht kunnen worden door gemotoriseerde voertuigen.

Elke in een fietsenstalling opgeborgen fiets, moet bevestigd kunnen worden aan een steun zoals gedefinieerd in volgende paragraaf.

De steun is verankerd en moeilijk te demonteren. De gekozen steun moet aangepast zijn aan de gewone fietsen en fietsloten. De steunen zijn zo ontworpen dat het mogelijk is om minstens het kader en het voorwiel van de fiets aan de steun vast te maken. **De eenvoudige fietsrekken van het type 'wielklem' zijn dus verboden.** De gebruikte materialen zijn stevig, bestand tegen schokken, vuur en metaalmoetheid.

Toegang tot de fietsenstallingen

De toegang tot deze fietsenstallingen is beveiligd, gemakkelijk en houdt geen obstakels in. Er wordt in het bijzonder op gelet dat het aantal deuren en trappen tot een minimum beperkt wordt.

Indien de toegang tot de fietsenstalling kan gebeuren langs de toegangshelling van de parking, dan moet de baan van de fietsers beveiligd worden door een fietspad met een minimumbreedte van 120 cm (buitenkant van de bocht), dat op de vloer wordt afgebakend met stippellijnen.

Als er op de hellingen een systeem bestaat met verkeerslichten (afwisselende rijrichting voor de voertuigen), dan moet dit aangepast zijn aan de tijd die fietsers nodig hebben om het traject af te leggen.

De toegangshellingen van de parking die ook gebruikt worden door fietsers, hebben een minimumbreedte van 4 meter. De liften of sassen die gebruikt worden door de fietsers hebben een minimumlengte van 2 meter.

C.6. VOORWAARDEN BETREFFENDE DE KWALITEIT VAN BODEM EN GRONDWATER

Voorafgaand aan de stopzetting van de activiteiten of op het ogenblik van de verandering van de vergunninghouder stelt de houder van huidige vergunning zich conform met de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (en haar uitvoeringsbesluiten) en indien noodzakelijk blijkt, laat hij een verkennend bodemonderzoek uitvoeren.

In dat geval moeten bij de melding aan de bevoegde instantie, van de stopzetting van de activiteiten of de verandering van vergunninghouder, de documenten die vereist zijn door de ordonnantie toegevoegd worden.

C.7. VOORWAARDEN BETREFFENDE AFBRAAK- EN VERBOUWINGSWERKEN EN VOORAFGAANDE SANERING VAN DE SITE

1. In het geval van afbraak-/verbouwingswerken aan een gebouw die een afbraak-/renovatiewerk van meer dan 50 kW met zich meebrengen, moet er een aangifte van klasse 3 bij uw gemeentelijke administratie ingediend worden (rubriek 28 van de lijst van ingedeelde inrichtingen).

2. Asbest

In het geval van afbraak-/verbouwingswerken aan een gebouw in de zin van artikel 98 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, moet, behoudens afwijking toegestaan door het BIM, alle asbest in het gebouw worden verwijderd overeenkomstig de voorschriften van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 april 2008 betreffende de voorwaarden die van toepassing zijn op de werven voor de verwijdering en de inkapseling van asbest (B.S. van 18 juni 2008).

Voor de uitbating van een afbraak-/renovatieerf van meer dan 500 m² (rubriek 28 in de lijst van ingedeelde inrichtingen) moet een aangifte van klasse 3 bij de gemeentelijke administratie worden ingediend en dat binnen de 2 maanden volgend op de ontvangst van deze vergunning. Deze aangifte moet vergezeld zijn van een volledige asbestinventaris voor de door de werken aan het gebouw betroffen zone.

3. Bodemsanering

Bodemstudies en saneringen moeten uitgevoerd worden conform de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (en zijn uitvoeringsbesluiten)

Het is formeel verboden om bouwwerken uit te voeren en de site in te delen voordat de sanering voltooid is, indien de werken van dien aard zijn dat ze een eventuele latere behandeling of controle van een bodemverontreiniging belemmeren, ofwel van dien aard zijn dat ze de blootstelling van personen of het milieu aan de eventuele door de bodemverontreiniging veroorzaakte risico's verhogen.

ARTIKEL 5. ADMINISTRATIEVE VERPLICHTINGEN

1. De inrichtingen moeten overeenstemmen met de plannen die werden bijgevoegd bij deze beslissing en die gestempeld werden door het BIM op 06/03/2013 en op 29/10/2013:
 - Plan "Rez-de-chaussée" van 30/01/2013
 - Plan "Etage +1 / étage intermédiaire" van 30/01/2013
 - Plan "Connection égoutage" van 31/01/2013
 - Plan "Coupe A/A " van 30/01/2013
 - Plan "Coupe B/B " van 30/01/2013
 - Plan "Coupe C/C " van 30/01/2013
 - Plan "Coupe D/D " van 30/01/2013
 - Plan "Etage sous-toiture" van 30/01/2013
 - Plan "Inplanting stookplaats" van 31/01/2013
 - Plan "Bassin d'orage" van 31/01/2013
2. De kosten als gevolg van de werkzaamheden die nodig zijn voor de inrichting van de installaties met het oog op hun toezicht en met het oog op de controle op de uitbatingvoorwaarden, komen ten laste van de exploitant. De overheid kan jaarlijks, op kosten van de exploitant, de monsternemingen en analyses vragen die nodig zijn voor de controle op de in acht name van de uitbatingvoorwaarden.
3. De exploitant moet, afgezien van de verplichtingen die hem door andere bepalingen worden opgelegd, bovendien :
 - 1° alle nodige maatregelen treffen om de gevaren, hinder of ongemakken ten gevolge van de inrichting te voorkomen, te verminderen of te verhelpen;
 - 2° het Brussels Instituut voor Milieubeheer en de gemeente van de exploitatieplaats onmiddellijk op de hoogte brengen van elk ongeval of incident dat het leefmilieu of de gezondheid en de veiligheid van de personen zou kunnen schaden;
 - 3° het Brussels Instituut voor Milieubeheer onmiddellijk op de hoogte brengen van elke stopzetting van de activiteiten.
4. De exploitant blijft verantwoordelijk ten aanzien van derden voor verliezen, nadelen of schade die door de inrichtingen veroorzaakt zouden kunnen worden.
5. Elke persoon die de houder is of was van een milieuvergunning, is bovendien verplicht de plaats van een inrichting waarvan de uitbating ten einde loopt of niet meer toegelaten is, opnieuw in een dusdanige toestand te brengen dat er zich geen gevaar, hinder of ongemak voordoet.

6. Een nieuwe vergunning moet verkregen worden in de volgende gevallen:
- 1° bij het starten of heropstarten van de exploitatie van nieuwe of bestaande inrichtingen die niet gevestigd of in dienst gesteld zijn binnen de vastgelegde termijn. Dat geldt ook voor het heropstarten van de exploitatie van een inrichting waarvan de exploitatie gedurende twee opeenvolgende jaren werd onderbroken;
 - 2° de verhuizing van inrichtingen naar een nieuw adres;
 - 3° de vervaldag van de vergunning als vastgelegd in artikel 2.

Er kan in twee gevallen een milieuvergunning worden gevraagd voor de transformatie of uitbreiding van een toegelaten inrichting:

- 1° wanneer de toepassing van een nieuwe rubriek van de lijst van ingedeelde inrichtingen het gevolg is;
 - 2° wanneer ze van die aard is dat het gevaar, de nadelen of de hinder, inherent aan de inrichting verergerd kunnen worden.
7. Het heropstarten van een inrichting die vernield werd of tijdelijk buiten gebruik werd gesteld, kan aan een milieuvergunning worden onderworpen als de onderbreking van de uitbating het gevolg is van gevaar, nadelen of hinder waarmee geen rekening werd gehouden bij de aflevering van de oorspronkelijke vergunning.

Vóór het heropstarten brengt de exploitant de overheid die bevoegd is om de vergunning af te leveren per aangetekende brief op de hoogte van de omstandigheden die de onderbreking van de uitbating hebben gerechtvaardigd. Die beschikt dan over een maand om te bepalen of een aanvraag voor een milieuattest- of vergunning ingediend moet worden.

8. De uitbater moet voor de uitbating beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid die alle schades, per ongeluk veroorzaakt door de uitbating of door het gebruik van de geklasseerde inrichtingen, dekt.

ARTIKEL 6. VOORGESCHIEDENIS EN DOCUMENTEN MET BETREKKING TOT DE PROCEDURE

- Milieuvergunning met ref. 236746 (en aanhangsels).
- Aanvraag van wijziging van de vergunning uit hoofde van artikel 7bis van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen, ingediend op 26/02/2013.
- Toekenning van de wijzigingsaanvraag door het BIM op 12/03/2013.
- Verslag van het bezoek uitgevoerd door een agent van het BIM op 28/02/2013.
- Verkennend bodemonderzoek ingediend op 27/06/2012 bij de afdeling Milieupolitie & Bodem van het BIM (ref.: SOL/00429/2012).
- Wijziging van plannen van parking (plan gelijkvloers, verdieping +1 en tussenverdieping) ingediend op 28/10/2013.
- Opsturen aan de aanvrager van het project tot wijziging op 07/11/2013.

ARTIKEL 7. RECHTVAARDIGING VAN DE BESLISSING (GRONDEN)

1. De milieuvergunning met ref. 236746 omvat niet of niet meer de passende voorwaarden, met inbegrip van het gebruik van de beste beschikbare technologieën, om het gevaar, de hinder of de ongemakken voor het leefmilieu en de gezondheid te vermijden, te beperken of te verhelpen.

Het gaat immers om een omvorming van kantoor- naar woongebouw. De functie van het gebouw verandert dus. Daarom is, in overeenstemming met het artikel 64 van ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunning, de milieuvergunning met ref. 236746 in zijn geheel door deze beslissing gewijzigd.

Er werden ondertussen nog enkele kleine wijzigingen aan de plannen aangebracht waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen daalt van 104 naar 100 plaatsen ten opzicht van de wijziging die was goedgekeurd op 12/03/2013. Omdat de milieu-impact van deze wijzigingen te verwaarlozen is, werd in deze beslissing dus rekening gehouden met die daling naar 100 parkeerplaatsen en de daarbij horende plannen.

2. De strikte naleving van de bovenstaande voorwaarden waarborgt de bescherming tegen de gevaren, hinder of ongemakken die de betrokken inrichtingen, door hun uitbating, rechtstreeks of onrechtstreeks aan het leefmilieu, aan de gezondheid of aan de veiligheid van de bevolking kunnen veroorzaken.

ARTIKEL 8. ORDONNANTIES, WETTEN, BESLUITEN AAN DE BASIS VAN DE BESLISSING

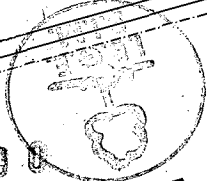
- Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunning en haar uitvoeringsbesluiten.
- Wet van 26 maart 1971 op de bescherming van de oppervlaktewateren en haar uitvoeringsbesluiten.
- Ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen de geluidshinder in een stedelijke omgeving en haar uitvoeringsbesluiten.
- Ordonnantie van 14 juni 2012 betreffende afvalstoffen.
- Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en haar uitvoeringsbesluiten.
- Koninklijk besluit van 2 september 1981 houdende wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties en houdende bindendverklaring ervan op de elektrische installaties in inrichtingen gerangschikt als gevaarlijk, ongezond of hinderlijk en in inrichtingen beoogd bij artikel 28 van het Algemeen Reglement voor de arbeidsbescherming.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 2010 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingsperiode.
- Koninklijk besluit van 17 mei 2007 tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG-voertuigen te parkeren.
- Koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest.
- Besluit van 10 april 2008 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de voorwaarden die van toepassing zijn op de werven voor de verwijdering en de inkapseling van asbest.

Brussel, 6 december 2013

Frédéric FONTAINE
Directeur-generaal



06.03.13



14,8 m²

5,2 m²

2,6 m²

14,3 m²

Buffervat
3000l

CHAUFFAGE

CH3
nieuw
300KN

CH2
bestaan
465KN

CH1
bestaan
465KN

Speciale verduidelijking:

Immogira

Architect:



HVAC

3110121203 & 3
P-998-M

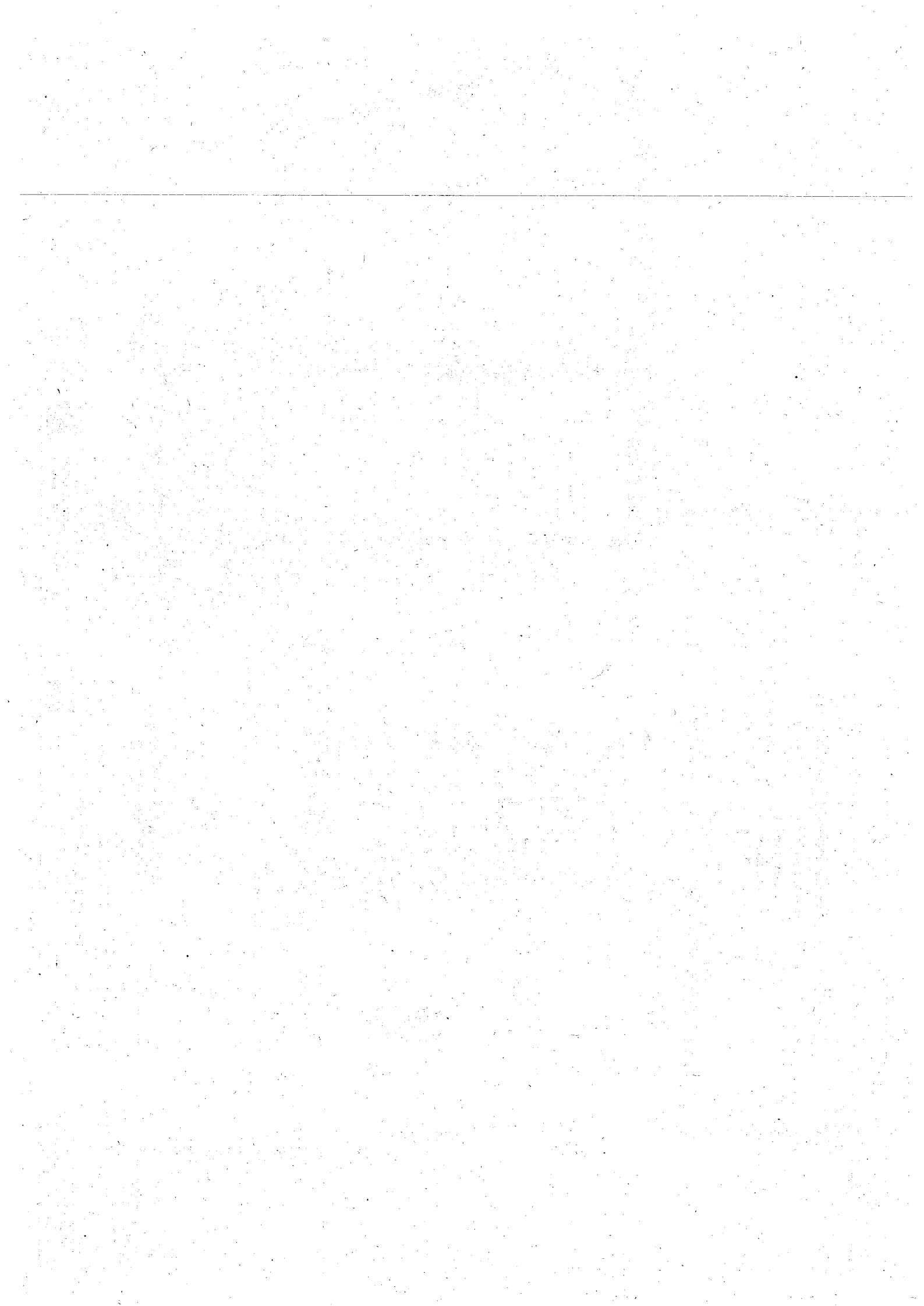
Project: Marcel Lijny 83

rev.

CS 10: Mechanische, elektrische en energie engineers
CS 51: Civiel, structureel, s/b, v/w, s/b, v/w, s/b, v/w, s/b, v/w
Mechanical, Electrical & Energy Engineers
Mechanical, Electrical & Energy Engineers

MANIRE DE TOURAGE





01 396 263
RAPISAMU



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale



DDS ET PARTNERS
Mr Peremans Didier
Avenue Louise, 251/B7

1050 BRUXELLES

Bruxelles, 5/02/2013

Vos réf. : Votre demande du 05/02/2013

Nos réf. : CP.1992.0278/13/APM/dm

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter: O. MIGEAL

(olivier.migeal@firebru.irisnet.be)

☎ : 02/208.84.98

Adresse: Avenue Marcel Thiry, 83
1200 Woluwe-St-Lambert

Monsieur,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour la transformation et le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en logements.

Composition du dossier:

Maître de l'ouvrage: OCEANO s.a.
Avenue Chales Quint, 483 F0
1082 Bruxelles (☎ : 0473/81.28.57)

Architecte: DDS & Partners
Mr Peremans Didier
Avenue Louise, 251/B7
1050 Bruxelles ☎ : 02/340.32.32

Annexe: 1 jeu de 29 plans et 1 recap de 46 pages A3 datés du 30/01/2013 cachetés et signés par le SIAMU au 5/2/2013.
1 dossier de demande n° 12353 daté du 30/01/2013.

Description

Transformation lourde, modification de façade et changement d'affectation d'un bâtiment de type moyen de type R+5+T initialement affecté à des bureaux en 100 logements et autant d'emplacements de parking.

Démolition de la rotonde ainsi que des toitures à versants et de la partie supérieure de la façade centrale pour reconstruire un étage en retrait.

L'immeuble, en forme de V aux étages, dont la base se situe à front de la rue Marcel Thiry, l'aile droite à front de la rue Jean Monnet et l'aile gauche longeant la ruelle Burco, s'agence autour d'un jardin intérieur établi au-dessus des deux niveaux de parking indépendants (rez et 1^{er} étage) dont chaque entité n'excède pas 2500m².

4 cages d'escalier enclouées (à chaque extrémité d'aile) et 5 ascenseurs dont un neuf en bout d'aile B desservent tous les niveaux.

Les différents niveaux seront affectés comme suit :

Rez-de-chaussée en partie gauche :

- Entrée secondaire bloc A + parking inférieur A (1127m² et 39 emplacements)
- Locaux compteurs, téléphonie.
- Locaux poussettes et vélos

1^{er} étage :

- En façade avant et gauche : 7 logements
- Entrée secondaire bloc B
- Accès jardin
- Parking B (1466m² et 55 emplacements) accessible depuis la rue Jean Monnet
- Caves, parking vélo, local poubelle, locaux techniques

Entresol

- Niveau intermédiaire parking (425m² et 10 emplacements dont 2 boxes)
- local technique et 6 caves

2^{ème} étage :

- Niveau jardin intérieur
- 11 logements en façade à rue
- 10 logements en façade jardin

Etages 3 à 5 :

- 11 logements en façade externe
- 10 logements en façade interne (2 duplex inférieurs en bout d'aile A côté jardin au 5^{ème}).

Etage 6 en retrait :

- 11 logements (6 traversants dont 2 duplex supérieurs aile A, 1 en façade jardin et 5 en façade à rue).
- Chaufferie, machinerie ascenseur, 8 caves

Réglementation générale

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle comprise entre 10 m et 25 m, il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans les annexes 1, 3 et 5 de l'Arrêté Royal du 19 décembre 1997 et à l'Arrêté Royal du 4 avril 2003 modifiant l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent

satisfaisant.

Antécédents :

Voir notre rapport du 20/07/2011 réf. A.1992.0278/12/APM/dm (compte-rendu de réunion)

Mesures de prévention contre l'incendie déjà prises :

- Accessibilité de toutes les façades extérieures aux véhicules du SIAMU (
- Terrasses d'attente en façade accessible aux engins aériens pour les 2 ailes (2^{ème} voie d'évacuation des logements mono-orientés jardin).
- Chemins d'évacuation et cages d'escalier REI60. Portes y débouchant EI₁ 30 s'ouvrant dans le sens de l'évacuation.
- Création d'un sas devant les cages d'escalier centrales par portes EI₁ 30, incluant l'accès à 2 logements.
- Séparations entre logements et avec autres parties EI60
- Sas ascenseurs EI60 et portes EI₁ 30.
- Séparation parking avec locaux techniques et poubelles par sas EI60 et portes EI₁ 30.
- Respect du mètre pare-flamme vertical entre compartiments superposés et horizontal au niveau des logements centraux entre ailes.
- Exutoires de fumées au-dessus des cages d'escalier.
- Accès toiture via exutoires centraux.
- Sas accès chaufferie EI60 + portes EI₁ 30
- Dévidoirs
- Ventilation CO parking
- Servitude accès intérieur d'ilôt

Avis du Service d'Incendie :

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes:

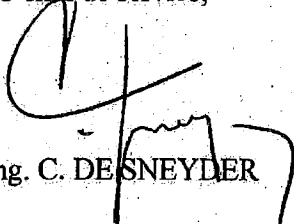
1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
3. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture à l'exception des portes d'accès aux appartements.
4. Toutes les parois de séparation (non portantes) entre le compartiment du parking et d'autres locaux doivent présenter EI 60.
La communication entre le parking et le local technique du centre de l'étage intermédiaire doit se faire via un sas dont les parois présentent EI 60 et dont les portes sont de type EI₁ 30 à fermeture automatique.

5. Les portes d'accès aux locaux poussettes et entretien, celle qui mène aux caves depuis le couloir des logements au 1^{er} étage, celle qui ferme le local machinerie ascenseurs et celles qui ferment la zone « cave » au 6^{ème} étage doivent être coupe-feu de classe EI₁ 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base).
6. Les parois des gaines techniques doivent présenter EI 60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI₁ 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.
7. Les portes séparant le parking des locaux « vélos » et caves doivent être du type EI₁ 60 à fermeture automatique.
8. Les deux niveaux de parking doivent disposer d'un extuoire de fumées d'une superficie d'au moins 1m² situés à l'opposé de l'entrée des véhicules et débouchant en façade, permettant de réaliser un désenfumage grâce à la mise en surpression de la rampe d'accès par le Service d'incendie.
9. Le local « compteur gaz » doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 150 cm² (min 0.2% de la surface au sol du local)
 Dans le cas où la somme des débits de gaz des compteurs dépasse 40m³/h, il y a lieu de créer un local répondant aux caractéristiques suivantes :
 - Parois REI 60 min
 - Porte(s) EI₁ 30
 - Ventilation haute et basse
 L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.
10. L'immeuble (voies d'évacuation, cages d'escalier, parking, locaux communs et techniques) doivent être équipés d'un éclairage de sécurité conformément au § 6.5.4 de l'annexe 2/1 ou 3/1 ou 4/1 de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion.
11. Le numéro d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers et des ascenseurs.
12. Les sorties et issues de secours du parking et des caves doivent être indiquées par des pictogrammes réglementaires (A.R. du 17/06/1997, annexe II) ; ces pictogrammes doivent être visibles de n'importe quel endroit de l'établissement et éclairés par l'éclairage normal et par l'éclairage de sécurité.
13. Les robinets d'incendie armés indiqués sur les plans doivent répondre aux prescriptions de la norme NBN EN 671-1, partie 1: robinets d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides. Ils sont installés de façon que le jet de la lance puisse atteindre chaque point du compartiment. Il y a lieu d'en prévoir également en bout d'aile A à chaque niveau de parking, dans le compartiment du parking. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et entretien tous les ans.

14. Les installations techniques (gaz, électricité, chauffage, ascenseurs, ventilation, éclairage de sécurité, ...) doivent répondre à la réglementation en vigueur et être entretenues comme prévu par celles-ci.
15. Conformément à l'arrêté du 15 Avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements **mis en location**, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique – alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.
16. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.

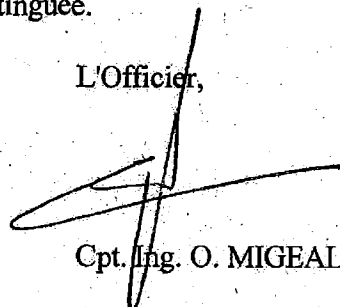
Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-chef de service,



Lt-Col. Ing. C. DE SNEYDER

L'Officier,



Cpt. Ing. O. MIGEAL.

Toute correspondance doit être adressée à l'Officier Chef de Service.

**AANGETEKEND****Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Onze ref. : 05.03.2013/BIM/AUT/396.263/JD/AVR/

N.V. BRUSSELS PROPERTIES

t.a.v. De heer ROELS Jelle

Kortrijksesteenweg 1157

9051 Sint-Denijs-Westrem

Gegevens van het BIM:

Dossier behandeld door : dienst Vergunningen
 Dossier nr : EXT/1B/2013/396263
 Uw contactpersoon : VERBIST Anneleen -
 Tel : 02/775.78.71
 Fax : 02/775.77.72
 E-mail : averbist@leefmilieu.irisnet.be

Gegevens van de aanvrager(s):**BRUSSELS PROPERTIES N.V.**

Kortrijksesteenweg 1157 - 9051 Sint-Denijs-Westrem

Exploitatieplaats:

Marcel Thiry laan 83, 1200 St.-Lambrechts - Woluwe

Gegevens van de basisvergunning: ref. 236746, voor de inrichtingen gelegen op bovenvermeld adres.

Vraag tot wijziging van milieuvergunning met betrekking tot omvorming van kantoor- naar woongebouw

Geachte heer,

Na analyse van uw dossier ter aanvraag van veranderingen en rekening houdend met de beperkte weerslag van de voorziene veranderingen, zijn wij van oordeel dat hiervoor geen nieuwe aanvraag voor een milieuvergunning nodig is.

Het gaat immers over de omvorming van een kantoorgebouw naar een woongebouw, waarbij de koelgroepen en de ventilatiegroepen wegvallen. Bovendien wordt het aantal parkeerplaatsen gereduceerd van 140 naar 104 plaatsen.

Op vlak van energie wordt het gebouw aangepast en gaat het verder dan de reglementaire eisen voor EPB. Wat water betreft, daar wordt het gebouw waarin het vroegere restaurant ondergebracht was, afgebroken en omgevormd in tuin (vermindering van ondoordringbare oppervlakte). Er komt een bijkomende nieuwe verwarmingsketel op gas met hoog rendement die geïnstalleerd zal worden in een stookplaats op het dak, samen met de andere 2 bestaande ketels.

Door de vermindering van het aantal parkeerplaatsen, de nabijheid van openbaar vervoer, een meer dan voldoende aantal fietsparkeerplaatsen en de omvorming naar bewoning, zal de beweging van voertuigen verminderen en meer gespreid worden over de dag ten opzichte van de vroegere kantoorfunctie.

Globaal genomen zal deze wijziging dus geen bijkomende hinder met zich meebrengen.

Het geheel van de voortaan vergunde inrichtingen is in de onderstaande tabel opgenomen:

Rubriek-nummer	Inrichting	Vermogen, capaciteit, hoeveelheid	Klasse
40 B	Verwarmingketels op aardgas	<ul style="list-style-type: none">• 765 kW: 465 kW + 300 kW in cascade voor verwarmen gebouwen• 465 kW voor verwarming sanitair water	2
68 B	Overdekte parking verdeeld over 3 niveaus	Totaal: 104 plaatsen <ul style="list-style-type: none">• Niv. 0: 42 plaatsen• Niv. 1: 52 plaatsen• Niv. 1,5: 10 plaatsen	1B

Wij nemen akte van de bovenvermelde veranderingen en van hun kenmerken beschreven in uw aanvraag en voegen de ons overgemaakte gegevens bij uw dossier.

Niettemin oordelen wij dat de exploitatievoorwaarden van uw basismilieuvergunning aangepast moeten worden aan de nieuwe situatie.

Daarom zal u binnenkort een voorstel tot wijziging van de exploitatievoorwaarden van uw milieuvergunning ontvangen. U kan ons daarna uw eventuele opmerkingen over dit voorstel laten weten.

Wij blijven ter uwer beschikking voor bijkomende informatie en verblijven inmiddels,

Met de meeste hoogachting,

GETEKEND "NE VARIETUR"
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE,
VERLEDEN VOOR *Sylvia*,
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP *4/6/2014*


J.-P. HANNEQUART
Directeur Generaal


R
A

VERSLAG INZAKE BEPALING AANDELEN
RESIDENTIE " VICTORY "

Ondergetekende,

Sibylle Kindt , wonende Kerkemstraat10 te 9860 Maarkedal
.....

in haar hoedanigheid van

erkend vastgoedmakelaar ingeschreven bij het B.I.V. onder nummer 500.152.
.....

heeft overeenkomstig artikel 577 – 4, §1 van het Burgerlijk Wetboek het met redenen omkleed verslag opgemaakt met de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel van de residentie " VICTORY " is verbonden.

De residentie " VICTORY " zal worden gerealiseerd te Sint-Lambrechts-Woluwe Marcel Thiry laan 83, thans gekadastraerd Sint-Lambrechts-Woluwe, 1° Afdeling, sectie A, nummer 172/S.

Volgende stukken zijn mij overhandigd in het kader van de opmaak van huidig verslag :

- een kopie van de stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de Sint-Lambrechts-Woluwe op 23 januari 2014 onder referte 20315 voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar een residentieel complex;

- een afdruk van de goedgekeurde plannen gevoegd bij de voormelde stedenbouwkundige vergunning, gedateerd op 26 september 2013 te weten:

01.01-00 indice B	IMPLANTATION PROJETEE
11.00-00 indice B	REZ DE CHAUSSEE
11.01-00 indice B	ETAGE +1
11.02-00 indice B	ETAGE INTERMEDIAIRE
11.03-00 indice B	ETAGE +2
11.04-00 indice B	ETAGE +3
11.05-00 indice B	ETAGE +4
11.06-00 indice B	ETAGE +5
11.07-00 indice B	ETAGE +6
11.08-00 indice B	TOITURE
20.01-00 indice B	COUPE AA' / COUPE BB'
20.02-00 indice B	COUPE CC' / COUPE DD'
30.01-00 indice B	ELEVATIONS RUE



- een afdruk van de uitvoeringsplannen, gedateerd op 20.05.2014 te weten

11.00-00 index B	GELIJKVLOERS
11.01-00 index B	VERDIEPING +1
11.02-00 index B	TUSSENVERDIEPING
11.03-00 index B	VERDIEPING +2
11.04-00 index B	VERDIEPING +3
11.05-00 index B	VERDIEPING +4
11.06-00 index B	VERDIEPING +5
11.07-00 index B	VERDIEPING +6

De goedgekeurde vergunningsplannen en de uitvoeringsplannen zijn opgesteld door DDS & Partners, Louizalaan 251 bus 7 te 1050 Brussel.

Voor de bepaling van deze aandelen is enkel rekening gehouden met voornoemde plannen gevoegd bij de voormelde stedenbouwkundige vergunning dd 23 januari 2014 en de uitvoeringsplannen.

Voor de bepaling van deze aandelen is conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek rekening gehouden met de respectieve waarde van deze delen in functie van de vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatief deel.

De bepaling van deze aandelen is gebaseerd op bijgevoegde gedetailleerde tabel met aanduiding van de bestemming (type appartement/studio), de ligging en de verdieping (nivo gelijkvloers tot en met verdieping + 6), het aantal slaapkamers, de oppervlakte van het appartement/studio rekening houdend met de oppervlakte van de terrassen/balkons. Hierbij wordt opgemerkt dat de vermelde oppervlaktegegevens louter ten informatieve titel worden medegedeeld en geen contractuele waarde hebben. De oppervlaktebepaling der privatieven is geschied op basis van volgende methode : gemeenschappelijke binnenmuren voor de helft gerekend, buitenmuren volledig meegerekend.

Aan de parkings en de bergingen zijn telkens respectievelijk een gelijk aantal aandelen toegekend.

Op basis van deze gedetailleerde tabel is de respectieve waarde van ieder privaatief en de er aan verbonden aandelen op een omstandige manier bepaald.

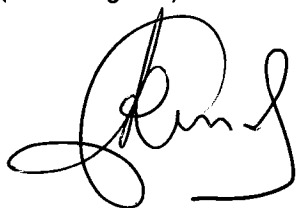
Huidig verslag is opgemaakt naar waarheid en getrouwheid op 28 mei 2014 te Gent
teneinde opgenomen te worden in de statuten van de residentie " VICTORY ".

Bijlagen :

1. Gedetailleerde tabel residentie " VICTORY "

(Handtekening)

(Hoedanigheid)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hakelbaan', written in a cursive style.

Hakelbaan

PARKEERPLAATSEN	aandeel	grondwaarde	bouwwaarde	totalen
P01	5			
P02	5			
P03	5			
P04	5			
P05	5			
P06	5			
P07	5			
P08	5			
P09	5			
P10	5			
P11	5			
P12	5			
P13	5			
P14	5			
P15	5			
P16	5			
P17	5			
P18	5			
P19	5			
P20	5			
P21	5			
P22	5			
P23	5			
P24	5			
P25	5			
P26	5			
P27	5			
P28	5			
P29	5			
P30	5			
P31	5			
P32	5			
P33	5			
P34	5			
P35	5			
P36	5			
P37	5			
P38	5			
P39	5			
P40	5			
P41	5			
P42	5			
P43	5			
P44	5			
P45	5			
P48	5			
P47	5			
P48	5			
P49	5			
P50	5			
P51	5			
P52	5			
P53	5			
P54	5			
P55	5			
P56	5			
P57	5			
P58	5			
P59	5			
P60	5			
P61	5			
P62	5			
P63	5			
P64	5			
P65	5			
P66	5			
P67	5			
P68	5			
P69	5			
P70	5			
P71	5			
P72	5			
P73	5			
P74	5			
P75	5			
P76	5			
P77	5			
P78	5			
P79	5			
P80	5			
P81	5			
P82	5			
P83	5			
P84	5			
P85	5			
P88	5			
P87	5			
P88	5			
P89	5			
P90	5			
P91	5			
P92	5			
P93	5			
P94	5			
P95	5			
P96	5			
P97	5			
P98	5			
P99	5			
P100	5			
SUBTOTAAL	500			

BERGINGEN	aandeel	grondwaarde	bouwwaarde	totalen
B01	1			
B02	1			
B03	1			
B04	1			
B05	1			
B06	1			
B07	1			
B08	1			
B09	1			
B10	1			
B11	1			
B12	1			
B13	1			
B14	1			
B15	1			
B16	1			
B17	1			
B18	1			
B19	1			
B20	1			
B21	1			
B22	1			
B23	1			
B24	1			
B25	1			
B26	1			
B27	1			
B28	1			
B29	1			
B30	1			
B31	1			
B32	1			
B33	1			
B34	1			
B35	1			
B36	1			
B37	1			
B38	1			
B39	1			
B40	1			
B41	1			
B42	1			
B43	1			
B44	1			
B45	1			
B46	1			
B47	1			
B48	1			
B49	1			
B50	1			
B51	1			
B52	1			
B53	1			
B54	1			
B55	1			
B56	1			
B57	1			
B58	1			
B59	1			
B60	1			
B61	1			
B62	1			
B63	1			
B64	1			
B65	1			
B66	1			
B67	1			
B68	1			
B69	1			
B70	1			
B71	1			
B72	1			
B73	1			
B74	1			
B75	1			
B76	1			
B77	1			
B78	1			
B79	1			
B80	1			
B81	1			
B82	1			
B83	1			
B84	1			
B85	1			
B88	1			
B87	1			
B88	1			
B89	1			
B90	1			
B91	1			
B92	1			
B93	1			
B94	1			
B95	1			
B96	1			
B97	1			
SUBTOTAAL	97			

TOTAAL 10.000

GETEKEND 'NE VARIETUR'
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE,
VERLEDEN VOOR ¹²¹² 1812
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP 16/12/12



R
H

**ALGEMENE
VERKOOPSVOORWAARDEN
RESIDENTIE "VICTORY"**

I. GEWONE VOORWAARDEN

1.1. HYPOTHECAIRE TOESTAND - STAAT

De goederen worden voor vrij en onbelast verkocht.

Zij worden verkocht in hun toekomstige staat van afwerking; dit wil zeggen dat de bouwheer zich ertoe verbindt de goederen afgewerkt te leveren, overeenkomstig de plannen en bestekken.

De voorwaarden die wederzijds aangenomen werden in de briefwisseling gelden eveneens.

1.2. OPPERVLAKTE

Een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste bedraagt, geeft geen aanleiding tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoopsovereenkomst.

De afmetingen die op de plannen voorkomen worden slechts ten titel van inlichting gegeven.

Geen enkel eventueel verschil tussen de werkelijke afmetingen en diegene die op de plannen aangegeven zijn, zal tot enig verhaal of schadeloosstelling aanleiding geven.

1.3. NATREKKING

Het eventueel recht van natrekking van de koper, in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de grond, beperkt zich tot de privatieve gedeelten van het gekochte goed en de er bijhorende gemene gedeelten, zoals ze vermeld zijn in de basisakte.

De verkoper verzaakt aan het recht van natrekking, in de mate dat het aan de koper toegekend wordt.

Zo zal ieder bijkomend gebouw boven- of ondergronds, de privatieve eigendom kunnen zijn van de bouwheer en zal aansluitend te zijnen gunste verkocht mogen worden, mits nodige aanpassing in de basisakte.

Hiervoor wordt verwezen naar de respectievelijke volmachten waar geen beperkingen inzake genotrechten mag worden opgelegd.

1.4. ERFDIENSTBAARHEDEN

Ieder privaatief zal verkocht worden met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdienstbaarheden, waarmee het gebouw in zijn geheel of het privaatief in het bijzonder bevoordeeld of bezwaard zou kunnen zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken of zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op eigen kosten en risico en zonder toestemming van de verkoper, noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan om het even wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

Dienaangaande wordt er verwezen naar de erfdienstbaarheden vermeld in de basisakte of voortspruitende uit vroegere akten van verwerving of beschikkingen uitgaande van diensten van stedenbouw en van alle bevoegde overheden.

De toekomstige koper zal verklaren kennis te hebben van gezegde erfdienstbaarheden of beschikkingen.

Hij zal desbetreffende in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, doch zonder verhaal tegen deze laatste.

Ten titel van erfdienstbaarheden en van zakelijk recht behoudt de bouwheer zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of personen door de bouwheer aangesteld, ook voor de bevoegde besturen voor al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor het gebouw dat opgericht zal worden.

De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, zowel van hoog- als van laagspanning, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties, zelfs ondergrondse met toezichtdeksels, mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve kelders, de eventuele reservekamers en de eventuele garages, parkings en door de andere privaatieven, van welke aard ook, aangelegd worden, op de wijze door de bouwheer vrij te bepalen, zonder verhaal van de koper.

De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur.

Zichtbare balken en kolommen en alle andere leidingen, kanalisaties en buizen, zullen als normaal worden beschouwd, zelfs indien ze niet op de plannen vermeld zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten, zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten alle tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen te laten uitvoeren.

1.5. EIGENDOM-GENOT-LASTEN

Bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst gaan de rechten van de bouwheer op de reeds uitgevoerde verbouwingswerken van de verkochte privatieven die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning dd 23.01.2014 betreffende het in verbouwing zijnde goed dadelijk over op de kopers.

De eigendomsoverdracht van nog de uit te voeren verbouwingswerken geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden verplaatst of verwerkt.

De kopers bekomen het genot of vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering, voor zover de koopprijs en aanverwante volledig betaald werden.

De grond en de opstallen in de staat waarin zij zich bevinden op datum van 15 mei 2014 verbonden aan de bij onderhavige overeenkomst verkochte privatieven behoren toe aan N.V. Brussels Properties, Keizer Karellaan 483 bus F 0 te 1082 Sint-Agatha-Berchem. De koper bekomt de eigendom en het genot van de grond en de opstallen in de staat waarin zij zich bevinden op datum van 15 mei 2014 vanaf het verlijden der notariële verkoopakte.

De kopers moeten alle belastingen of taksen die de goederen bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede vanaf de voorlopige oplevering hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in de overeenkomsten tussen de partijen gesloten.

1.6. STATUUT-SUBROGATIE

De statuten zullen worden verleden voor de geassocieerde notarissen Tytgat & Raes te Gent en zullen worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Deze statuten bevatten ondermeer :

- de ligging, de beschrijving en de eigendomsorsprong van het complex;
- de voorwaarden der bouwtoelating;
- de splitsing van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke delen;
- de plannen van het gebouw;
- het algemene reglement van mede-eigendom;
- de algemene verkoopvoorwaarden (voorwerp van huidig stuk).

Deze documenten vormen een onafscheidelijk geheel met de verkoop.

De koper zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de bepalingen en voorwaarden die in genoemde documenten ingelast zijn, alsook uit diegene betreffende de toelatingen afgeleverd door de openbare besturen, op voorwaarde dat die geen bijzonder bepalingen bevatten die strijdig zijn met de oprichting van huidig onroerend complex.

Dit alles onder voorbehoud van de wijzigingen waarnaar in de verkoopakte verwezen zal worden.

De koper heeft eveneens een exemplaar van het lastenkohier der werken ontvangen en verklaart alle overeenkomsten die in deze documenten bevat zijn te zullen eerbiedigen.

Bij alle overdragende of verklarende akten van eigendom of van genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig kennen en zullen naleven en dat zij zich ertoe verbinden deze bepalingen alsook de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars na te leven.

2. REGELING IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN

2.1. AFWIJKINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Behoudens de afwijkingen voorzien in de wet van 9 juli 1971 en het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971, zelfs bij niet-uitdrukkelijke vermelding in deze, valt onderhavige verkoop onder toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek terzake.

2.2. OVERDRACHT RISICO - AANVANG, UITVOERINGSTERMIJN, SCHADELOOSSTELLING

2.2.1. OVERDRACHT RISICO

De overdracht van de risico's bedoeld bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal slechts geldig gebeuren bij de voorlopige oplevering der privatieven.

2.2.2. AANVANG, UITVOERINGSTERMIJN EN SCHADELOOSSTELLING

De werken zullen uitgevoerd en in oplevering gegeven worden volgens de termijnen nader bepaald in de verkoopsovereenkomst.

Deze termijnen gelden onder voorbehoud van de bepalingen vervat in huidige algemene verkoopvoorwaarden, inzake voltooiingstermijn van de werken, bijkomende werken, weglaten van werken, oplevering en aanvaarding, enz.

Indien na ondertekening van de verkoopsovereenkomst, de uitvoering van bijkomende- of veranderingswerken aan de privatieven of aan één of ander privaat lokaal gevraagd wordt, zullen de bepalingen met betrekking tot de afwerkingstermijnen verlengd worden, overeenkomstig de relatieve desorganisatie van werk en planning.

Hetzelfde zal gebeuren ingeval de bouwheer niet bij machte zou zijn bepaalde voltooiingswerken uit te voeren ingevolge vertraging veroorzaakt door de koper bij de keuze van de materialen.

Anderzijds zullen de voltooiingstermijnen verlengd mogen worden, wanneer de werken volledig of gedeeltelijk onderbroken of geschorst zullen zijn tengevolge van overmacht of toeval, waaronder bij overeenkomst wordt verstaan : staking, oorlog, publieke of sociale onlusten, moeilijkheden veroorzaakt door een algemeen tekort aan geschoolde arbeidskrachten in het land vastgesteld door de overheid, aanhoudende regens, vorstperiode, weerverlet, vriesdagen, en in het algemeen alle andere factoren onafhankelijk van de wil van de bouwheer.

In dat geval zullen de voltooiingswerken verlengd worden met het aantal dagen die verloren werden ingevolge deze voorvallen of omstandigheden, vermeerderd met tien (10) werkbare dagen per onderbrekingsperiode.

De bouwheer behoudt zich het recht voor, zonder ingebrekestelling een verlenging van de oorspronkelijke termijn aan iedere verkrijger op te leggen, indien hij niet stipt betaalt, of indien hij binnen de hem meegeedeelde termijn de nodige materialen niet heeft gekozen ter uitvoering van bepaalde voltooiingswerken.

Bij niet verantwoorde vertraging, te wijten aan de bouwheer, inzake de voltooiingstermijn der werken, waardoor de uitbating of de normale bewoonbaarheid van een privaat totaal onmogelijk wordt, zal de bouwheer aan de kopers die er bij deurwaardersexploot om verzocht hebben, een vertragingsvergoeding per kalenderdag dienen te betalen van (kelder inbegrepen) 15,00 euro voor een studio, 20,00 euro voor een 1 SLK appartement, 25,00 euro voor een 2 SLK appartement, 35,00 euro voor een 3 SLK appartement en 3,00 euro per parking, en dit te rekenen vanaf de betekening van het deurwaardersexploot, en met uitsluiting van elke andere schadevergoeding.

Ingeval echter de koper, door de bouwheer op de hoogte gesteld dat zijn privatieven klaar zijn om opgeleverd te worden, tot deze oplevering binnen de termijn door de bouwheer bepaald en overeenkomstig de bedingen terzake, niet zou overgaan, zal aan de koper geen enkele vergoeding voor vertraging bij de levering verschuldigd zijn.

De inbezitneming van verkochte goederen door de koper, brengt eveneens de verzaking aan iedere vertragingvergoeding met zich mede.

2.3. BIJKOMENDE WERKEN - WEGSLATING VAN WERKEN

Wijzigingen aan de bouwwerken aangevraagd door een verkrijger. Een verkrijger mag enkel wijzigingen of aanpassingen vragen met betrekking tot zijn privaat.

De aanvragen zullen steeds schriftelijk geschieden.

De bouwheer alleen is bevoegd om erover te beslissen.

Deze wijzigingen in min of meer, zowel in de werken als in de keuze van de materialen (aard, kwaliteit, kleur, hoeveelheid) moeten schriftelijk aangevraagd worden en moeten het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke overeenkomst tussen partijen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zo nodig, door de architect veranderingsplannen te laten opmaken en dit op kosten van de koper-aanvrager.

Alleen de bouwheer is bevoegd de gevraagde wijzigingen uit te voeren of te laten uitvoeren, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

De bouwheer zal aan de koper bij voorbaat een bestek ter akkoord mededelen van de prijs van de aangevraagde werken in min of in meer en/of de min- of meerwaarde van de gekozen materialen.

Ingeval het bestek een forfaitaire prijs inhoudt, dient de koper het totale bedrag, vermeerderd met de Belasting over de Toegevoegde Waarde, voor het begin van de uitvoering der werken te betalen.

Ingeval het bestek een raming met eenheidsprijzen inhoudt, dient de koper het totale geraamde bedrag, vermeerderd met de Belasting over de Toegevoegde Waarde, voor het begin van de uitvoering der werken te betalen.

Bij de voorlopige oplevering van het privaatief zal de eindafrekening aan de hand van de medegedeelde eenheidsprijzen en de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden worden opgemaakt.

Slechts bij de ontvangst van de betaling zal de bouwheer opdracht geven voor de uitvoering der werken.

Ingeval het bestek een bedrag voor werken in min of een mindere prijs van de gekozen materialen inhoudt, zal de bouwheer een kredietnota opmaken, vermeerderd met de Belasting over de Toegevoegde Waarde, die verrekend zal worden op de bij de voorlopige oplevering te betalen som.

De bijkomende of gesupprimeerde werken, waarvoor de koper, ingevolge schriftelijk verzoek, de toelating bekomen heeft om ze door zijn eigen leveranciers te laten uitvoeren, zullen in geen geval uitgevoerd worden onder de verantwoordelijkheid en waarborg van de bouwheer, daar de koper inderdaad alleen de risico's en gevolgen draagt van verzakkingen, beschadigingen en andere voorvallen of schadevergoedingen die eruit voortvloeien, zowel voor de gemene delen als voor zijn eigen privaatief en de privatieven van de andere eigenaars.

De gevraagde wijzigingen of aanpassingen mogen geen vertraging van de bouwwerken meebrengen en dienen uitgevoerd met zorg, teneinde de rust van de andere bewoners van het gebouw zo weinig mogelijk te storen.

Dit zal a fortiori eveneens waar zijn voor alle werken waarvoor de koper, buiten medeweten van de bouwheer, rechtstreeks aan de aannemer of onderaannemer, al dan niet vreemd aan de constructie van het gebouw, opdracht zou gegeven hebben.

Indien de bouwheer dergelijke inbreuk vaststelt, zal de koper door het enkele feit van de verwerving een forfaitaire som verschuldigd zijn ter waarde van tien ten honderd (10 %) van de totale netto verkoopprijs van het door hen aangekochte privaatief.

Tenslotte, indien de koper met het akkoord van de bouwheer, zichzelf of een derde gelast met de uitvoering van de geplande werken of een gedeelte ervan, of, volledig of gedeeltelijk van de uitvoering van die werken afziet, verbindt hij zich ertoe de bouwheer te vergoeden, voor al zijn uitgaven en werken, alsook voor de gederfde winst, geraamd op dertig procent (30 %) van het bedrag der niet-uitgevoerde werken.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper voor een periode van ten minste dertig kalenderdagen onderbroken wordt, dient aan de bouwheer een betaling tot beloop van de waarde van de eerstvolgende schijf van betalingsschaal gedaan te worden.

De bouwheer behoudt zich het recht voor eventueel een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen, overeenkomstig de desorganisatie van werken en planning, in hiernavolgende gevallen :

1) Indien de koper veranderingswerken of wijzigingen aan de bouw- of uitvoeringsplannen betreffende zijn privaatief vraagt;

2) Indien de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist;

Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de bouwheer ondertekend schrift vastgelegd.

2.4. OPLEVERING-AANVAARDING-WAARBORGEN-BORGSTELLING

In aansluiting op de bepalingen van de verkoopovereenkomst werden tussen de bouwheer en de koper tevens de hierna vermelde voorwaarden bedongen ;

Voorlopige oplevering der privatieven

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van zinnentwege voor de zichtbare gebreken uit.

De werken die in staat van oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op datum van voltooiing die de bouwheer heeft aangeduid.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen, wanneer zij in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen, of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn hersteld kunnen worden; dit wil zeggen wanneer het goed zich bevindt in staat van normale en voldoende bewoonbaarheid, die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De bouwheer zal niet gehouden zijn de goederen te leveren noch de sleutels ervan te overhandigen vooraleer de koper de prijs volledig heeft betaald, met inbegrip, in voorkomend geval, van het bedrag der bijkomende werken. Niet-afgewerkt kleinere werken alsook de vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn hersteld kunnen worden, kunnen niet als voorwendsel voor inhoudingen op de aankooprijs ingeroepen worden. Iedere vertraging in de levering die het gevolg is van een niet-betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper, die derhalve geen aanspraak maakt op de vergoeding wegens laattijdige oplevering noch op enige andere vergoeding.

Indien de koper evenwel het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de bouwheer, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de bouwheer of zijn volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt alle beschadigingen en nadelen die eruit zouden kunnen voortvloeien, uitsluitend te zijn laste.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan gemene delen of aan de andere privaatieven hinderen noch beletten.

Voorlopige oplevering der gemene delen

Het proces-verbaal vermeldt, benevens de opmerkingen over de nog uit te voeren werken of herstellingswerken, de eventuele beschadigingen veroorzaakt aan de gemene delen, ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners, of ingevolge de uitvoering van bepaalde privaatieve werken. Deze beschadigingen mogen niet ten laste van de bouwheer worden gelegd.

De eventuele weigering van de mandataris om tot de voorlopige oplevering van de gemene delen over te gaan, dient met redenen omkleed aan de bouwheer, per aangetekend schrijven, te worden meegedeeld binnen een termijn van vijf dagen na de uitnodiging.

Indien de met redenen omklede weigering van de mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de bouwheer betekend werd, kan deze laatste :

-de redenen van weigering aanvaarden en , na uitvoering van de bevolen herstellingswerken, een nieuwe oplevering vragen, ofwel, in der minne of, bij ontstentenis hiervan, gerechtelijk, om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken zal vastleggen.

- hetzij indien hij meent dat er geen gegronde redenen bestaan om de oplevering te weigeren, de mede-eigenaars verzoeken over te gaan tot het aanstellen van een enkele scheidsrechter-deskundige met als opdracht de staat der werken na te gaan, vast te stellen of ze al dan niet in staat zijn te worden opgeleverd en zo nodig de gebreken of onvolkomenheden op te sommen en aan te duiden wie deze zal moeten herstellen; een en ander binnen een termijn van twee maand na zijn aanstelling. Deze scheidsrechter-deskundige beslist in eerste en laatste aanleg en zal het deel der kosten vaststellen dat elke partij in deze scheidsrechterlijke procedure zal dienen te betalen.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de aanstelling van de deskundige zal hij worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent op verzoek van de meest gereede partij.

Gezien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering der gemene delen de aanwezigheid van de mandataris vereist is, zal de rechtbank - als deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de bouwheer hen bij een ter post aangetekende brief gesteld heeft - over de oplevering beslissen.

Indien de bouwheer op het ogenblik van voorlopige oplevering der gemene delen nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat hij ter oplevering geeft, zal hij zich geen enkel recht van mede-eigendom kunnen doen gelden bij de oplevering der gemene delen.

Definitieve oplevering der gemene delen

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal tenminste één jaar na hun voorlopige oplevering geschieden.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden :

1. de erkende en aangenomen opmerkingen die in het proces-verbaal van voorlopige oplevering hernomen zouden zijn en die het voorwerp van enig voorbehoud zouden uitmaken;
2. de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig omschreven voorbehoud per aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de bouwheer binnen de tijdspanne van één jaar, te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

Deze opmerkingen zullen echter nooit op gebreken, tekortkomingen of beschadigingen die aan de bewoning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen te wijten zijn, mogen slaan.

Waarborgen

De datum van voorlopige oplevering zal het vertrekpunt zijn van de tienjarige aansprakelijkheid, ingesteld krachtens de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatieve als voor de gemene delen. De eigenaars zijn verplicht het gebouw te laten onderhouden, zowel wat de privatieve delen als wat de gemene delen betreft, volgens de onderrichtingen aangegeven in het “ onderhoudsboekje van gebouwen “, opgesteld door de Nationale Raad van de Orde van Architecten (Livornostraat 160 te 1050 Brussel), met medewerking van :

- het Nationaal College van Deskundigen Architecten van België, Livornostraat 160 te 1050 Brussel;
- het Controle bureau voor de veiligheid in de Bouwnijverheid,
- Bureau SECO, Aarlenstraat 53 te 1040 Brussel;
- het Wetenschappelijk en technisch centrum voor het Bouwbedrijf (W.T.C.B.), Lombardstraat 42 te 1000 Brussel.

In toepassing van de artikelen 1642 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, moet de aannemer voor de verborgen gebreken instaan.

Anderzijds wordt bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodwerken, glaswerken en liften door de installateurs overeenkomstig het gebruik gewaarborgd zijn.

De bouwheer is ten opzichte van de koper en zijn rechtsopvolger(s) en ten opzichte van de Vereniging van Mede-eigenaars enkel gehouden tot de uitvoering van de kleine nog uit te voeren werken of herstellingen, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering of tot het herstel van eventuele verborgen gebreken die werden vastgesteld binnen het jaar na de voorlopige oplevering, doch zal in geen geval gehouden zijn tot enige vergoeding of schadeloosstelling uit hoofde van genotderving of andere indirecte schade, van welke aard ook.

De bouwheer subrogeert de kopers uitdrukkelijk in alle rechten die hij tegenover de architect en zijn (onder)aannemers kan hebben, voor het geval zijn rechten en waarborgen verder zouden gaan dan de verbintenissen die hijzelf tegenover voornoemde kopers, krachtens de verkoopovereenkomsten aangegaan heeft.

De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de bouwheer uit hoofde van de algemene conceptie en plannen van het gebouw, die uitsluitend tot de opdracht van de architect en de ingenieur behoren.

De bouwheer is ten opzichte van de koper en zijn rechtsopvolger(s) enkel gehouden tot de uitvoering van de kleine nog uit te voeren werken of herstellingen, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering of tot het herstel van eventuele verborgen gebreken die werden vastgesteld binnen het jaar na de voorlopige oplevering, doch zal in geen geval gehouden zijn tot enige vergoeding uit hoofde van genotderving of andere indirecte schade, van welke aard ook.

De bouwheer is ten opzichte van de Vereniging van Mede-eigenaars enkel gehouden tot de uitvoering van de kleine nog uit te voeren werken of herstellingen, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering of tot het herstel van eventuele verborgen gebreken die werden vastgesteld binnen het jaar na de voorlopige oplevering, doch zal in geen geval gehouden zijn tot enige vergoeding uit hoofde van genotderving of andere indirecte schade, van welke aard ook.

2.5. PRIJS-HERZIENING-BETALING-REGELING-LASTEN

2.5.1. HERZIENING

Voor zover in de verkoopovereenkomst niet anders is voorzien, is de prijs van de verbouwingswerken vatbaar voor herziening volgens de modaliteiten van de verkoopovereenkomst.

2.5.2. BETALING-UITVOERING

De kopers moeten alle betalingen doen in handen van de bouwheer of op zijn rekening en in EUR.

Het opvragen van de gelden zal volgens de overeenkomsten geschieden.

Indien het privaatief de onverdeelde eigendom van meerdere personen is, zijn zij ieder hoofdelijk aansprakelijk en ondeelbaar gehouden, onder henzelf en met hun rechtverkrijgenden, tot betaling van de bedragen verschuldigd in uitvoering van de overeenkomsten.

De bouwheer zal naar zijn keuze ofwel de bevoegde hypotheekbewaarder ervan mogen ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen om de betaling van het saldo van de verkoopprijs op de vastgestelde datum te verzekeren ofwel een conventionele inschrijving mogen nemen waarvan de rang met haar neerlegging bepaald zou worden.

Daarom zullen de kopers in de verkoopakte een onherroepelijke volmacht geven om de verkochte goederen te hypothekeren en dit op eerste verzoek en in voordeel van de bouwheer.

2.5.3. REGELING - SCHEMA

Het volgende werd overeengekomen :

De betalingen zullen geschieden met voorschotten die eisbaar zijn naargelang de werken vorderen.

De betalingstermijnen zullen benaderend beschouwd worden en dienen voldaan te worden ondanks het eventuele voorbehoud van de verkrijger.

Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat de prijs, tenzij anders bedongen in de verkoopsovereenkomst, als volgt geregeld wordt :

1. bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst : een voorschot dat de vijf procent (5 %) niet mag overschrijden;
2. bij het verlijden van de authentieke verkoopsakte : de volledige betaling van het bedrag der grondaandelen en de verkoopprijs van de opstallen in de staat waarin zij zich bevinden op datum van 15 mei 2014 onder aftrek van het betaalde voorschot; de verkoopprijs van de opstallen van de parking(s), alsook de waarde van de op deze datum de reeds uitgevoerde verbouwingswerken van het gebouw, vastgesteld in functie van de betalingsschijven zoals bedongen in de verkoopsovereenkomst;
3. het saldo naarmate van de vordering van de werken, in casu op de wijze van de betalingsschijven, zoals bedongen in de verkoopsovereenkomst.

2.5.4. LASTEN

Behalve de aankoopprijs zal de koper moeten betalen en dragen :

1. De diverse kosten met betrekking tot de diverse nutsvoorzieningen en de belastingen en taksen, zoals bepaald in artikel 7 van onderhavige algemene verkoopsvoorwaarden.
2. Zijn aandeel in de eerste gemene lasten en deze van eerste plaatsing, die in een algemeen reglement van mede-eigendom aangaande privatieven bepaald zijn.

Door het enkel feit van hun verkrijging geven de kopers onherroepelijk volmacht aan de bouwheer, om in hun naam en voor hun rekening, alle voorwaarden te bedingen voor de oprichting van het gebouw en voor zijn aansluiting op de rioleringen, water, elektriciteit, telefoon en desgevallend voor het afsluiten van een erfpacht van negenennegentig jaar of van een ander recht van gebruik met toegang voor de plaats bestemd om er de transformator van elektrische stroom in onder te brengen, en voor het sluiten van alle overeenkomsten die het gebruik van deze transformator voor het gebouw of voor de gebouwen in de buurt regelen, voor het vervullen van alle formaliteiten voor het onderzoek de commodo et incommodo, dat noodzakelijk is wegens het plaatsen van elektrische motoren die in het gebouw gebruikt worden, en zo meer...

De bouwheer behoudt zich het recht voor om met de kopers naar goeddunken alle afwijkingen van de bepalingen van deze overeenkomst te bedingen. Deze afwijkingen mogen slechts aan de bouwheer tegengesteld worden, indien zij uitdrukkelijk in de verkoopsovereenkomst en/of verkoopakte bepaald zijn.

2.6. LAATTIJDIGE BETALING EN VERWIJLINTRESTEN IN GEVAL VAN GESCHIL

De tijdstippen op dewelke de kopers hun betalingen moeten doen, zullen hen betekend worden bij gewone brief, door de bouwheer of zijn gevolmachtigde toegestuurd.

De facturen zijn betaalbaar binnen de vijftien kalenderdagen.

Zonder dat een nieuwe aanmaning of dagvaarding nodig is, zal een interest van één procent per begonnen kalendermaand aangerekend worden indien de schuldenaar in gebreke van betaling zou blijven, met een minimum van 150 €. Elke begonnen maand wordt voor een volledige maand aangerekend.

Inningskosten zijn ten laste van de schuldenaar.

De ontvangst van de factuur geldt van rechtswege en volgens artikel 1139 van het Burgerlijk Wetboek als ingebrekestelling zonder dat er enige akte nodig is en alleen door het verstrijken van de termijn.

Het bedrag der onbetaald gebleven facturen zal daarenboven ten titel van forfaitaire schadevergoeding, van rechtswege verhoogd worden met tien procent en met een minimum van 150 €, vanaf de dag volgend op de vervaldag van de facturen, en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling en onverminderd de hoofdsom, de nalatigheidsintresten, alle innings-, aanmanings- en vervolgingskosten.

Geen enkel geschil, wat ook de oorzaak ervan moge zijn, kan de koper toelaten zijn betaling te staken.

3. KREDIETVERLENING, VERVREEMDING, HYPOTHEEKSTELLING.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of met een hypotheek bezwaren voor volledige betaling, tenzij na schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in hypotheek te geven, als waarborg voor een lening of kredietopening, ter betaling van de koopsom, dan zal de bouwheer zijn akkoord geven op voorwaarde dat de geldschieter zich ertoe verplicht, de gelden rechtstreeks aan de bouwheer uit te betalen en dat het bedrag voldoende is om het saldo te dekken van de verkoopprijs, de kosten van bijwerken, enzovoort.

De aanvraag tot hypotheekeren vermeldt het bedrag van de lening en de wijze van uitbetaling van het geleend geld.

Onder deze voorwaarden zal de bouwheer akkoord gaan om ten voordele van de geldschieter, afstand te doen van het voorrecht van de niet-betaalde verkoper, van de ambtshalve inschrijving en van de vordering tot ontbinding.

Deze bepalingen zijn essentieel en een conditio sine qua non voor alle verkopen.

Niet-erbidiging ervan machtigt de bouwheer om de verkoopvernietiging aan te vragen.

De koper verplicht er zich toe de eisbare sommen ter beschikking van de bouwheer te stellen, overeenkomstig de modaliteiten tussen de partijen overeengekomen.

4. INBEZITNEMING

1. De kopers mogen de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken, vooraleer de ganse verkoopprijs betaald is.

Onder gebruik of bezit dient worden verstaan : het ophalen der sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het ter plaatse sturen van arbeiders voor het uitvoeren van werken van welke aard ook zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer, de effectieve bewoning, de uitvoering van schilder- of versieringswerken.

2. De bouwheer mag de werken aan de kavels van de kopers stilleggen wanneer deze in gebreke blijven aan welke eisbare betaling ook te voldoen.

In dit geval mag de bouwheer naar keus de verbreking van de verkoopovereenkomst of de gedwongen tenuitvoerlegging ervan vervolgen, ongeacht de schadevergoeding en de intresten die hij zich voorbehoudt op te vorderen.

5. GESCHILLEN

Alle geschillen die naar aanleiding van de uitvoering of interpretatie van deze overeenkomst zouden kunnen ontstaan, behoren, naargelang van het bedrag van de vordering, tot de uitsluitende bevoegdheid van de Vrederechter van het Kanton of van de Rechtbanken van de plaats waar de zetel van de bouwheer gevestigd is op het ogenblik van de dagvaarding.

6. VOORLOPIGE MAATREGELEN

6.1. VERZEKERINGEN

De bouwheer en de grondeigenaar behouden zich het recht voor, met macht om afzonderlijk te handelen, de eerste noodzakelijke verzekeringen voor een voldoende bedrag af te sluiten, teneinde op elk ogenblik alle risico's van brand, ontploffingen, bliksem en elektriciteitsongevallen volledig te kunnen dekken.

Meer algemeen behoudt hij zich het recht voor alle verzekeringen af te sluiten die volgens het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake in basisakte, verplicht dienen onderschreven worden.

De eigenaars die bijkomende of verbeteringswerken aanvragen, zullen de meerwaarde die hieruit kan voortvloeien zelf dienen te verzekeren.

Deze verzekeringen zullen door de mede-eigenaars dienen heraangegaan te worden voor de termijn die in het contract bepaald is.

De algemene vergadering der mede-eigenaars, die samengeroepen wordt en die beraadslaagt zoals in het reglement van mede-eigendom voorzien is, zal, van zodra dit noodzakelijk is, alle nuttige beslissingen dienaangaande treffen.

6.2. SYNDICUS

De bouwheer kan, volgens de noodwendigheden, aan de syndicus alle opdrachten geven, om alle contracten van onderhoud en controle van de toestellen in het gebouw die voor de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars in werking gesteld worden, af te sluiten.

7. DIVERSE BEPALINGEN

7.1. Behalve de aankoopprijs zal de koper moeten betalen en dragen : de kosten van de notariële akte, zijn aandeel in de kosten van de statuten en in de vertaling ervan; de registratierechten en de B.T.W., de onroerende voorheffing en alle reeds bestaande taksen en belastingen of diegene die op de verkochte goederen zullen gelegd worden, met inbegrip van de bouwvakken, taksen voor inname van voetpaden en openbare weg tijdens de bouwwerken en alle andere, gemeentelijke en provinciale taksen, met inbegrip van zijn aandeel in de kosten van de aflevering van de bouwvergunning en de milieuvergunning en van de uit hoofde van de bouwvergunning en de milieuvergunning aan de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe te betalen bijdragen en taksen, van welke aard ook.

7.2. AANSLUITINGEN VAN DE NUTSLEIDINGEN

7.2.1. PRIVATE DELEN

Met betrekking tot de aansluiting op de nutsleidingen (water, elektriciteit, gas, enz.), het leveren en plaatsen van de meters en het verbruik, wordt het volgende bedongen :

Het aansluiten op de nutsleidingen (riolering, water, elektriciteit, gas, telefoon en televisie-distributie) kan collectief voor het ganse gebouw zijn of individueel per privaatief en dit naar vrije keuze van de bouwheer.

De kosten van aansluiting, de abonnementskosten, de aankoopprijs en de plaatsingskosten van de tellers, tellerkasten en de leidingen en/of vertakkingen te rekenen vanaf de hoofdleidingen vallen ten laste van de verkrijgers van de privaatieven.

De verkrijgers geven, door het enkel feit van hun verkrijging, onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om in hun naam en voor hun rekening, met de distributiemaatschappijen alle voorwaarden te bedingen met betrekking tot de aansluiting op de nutsleidingen, meters, verbruik en onderhoud en abonnement in het gebouw, voorwerp dezer, en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

De verkrijgers zijn ertoe gehouden deze overeenkomsten over te nemen.

De bouwheer is eveneens gemachtigd om de tellers te laten openen door de desbetreffende leveranciers met het oog op de verwarming van de diverse privaatieven in de fase tot de voorlopige oplevering. De kosten die hieraan verbonden zijn, komen ten laste van de uiteindelijke verkrijgers van het desbetreffende privaatief.

7.2.2. GEMENE DELEN

In geval voor de privaatieve delen de aansluitingen op de nutsleidingen met individuele meters verwezenlijkt worden zullen, ten behoeve van de gemene delen, eveneens afzonderlijke meters voorzien worden.

De kosten van aansluiting, de abonnementskosten, de waarborgsommen, het verbruik, de aankoopprijs en de plaatsingskosten van de tellers, tellerkasten en de leidingen en/of vertakkingen te rekenen vanaf de hoofdleidingen vallen ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar zal bijdragen in verhouding tot het aantal delen dat zijn privaatief in de gemene delen heeft.

In geval voor de privaatieve delen de aansluitingen op de nutsleidingen verwezenlijkt worden langs een collectieve meter, zal deze meter eveneens de gemene delen bedienen.

7.3. ELEKTRICITEITSBEDELING

1. Indien de distributiemaatschappij voor elektriciteit de plaatsing mocht eisen van een omvormings-verdelingspost (een zogenaamde transformatiecabine of hoogspanningscabine) in de residentie of in het complex, dan behoudt de bouwheer zich het recht voor alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

De eventuele kosten in dit verband zijn ten laste van de kopers.

2. Ingeval de stroomleverende maatschappij in dit verband zou overgaan tot de aankoop van zulk recht, dan heeft de bouwheer alleen recht op de prijs.
Hij zal voor zijn rekening en uitsluitend in zijn voordeel de prijs hiervoor ontvangen en er geldige kwijting van geven, zonder dat enige verrekening of vergoeding aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven verschuldigd zou zijn.
3. Het lokaal waar gezegde omvormings- en verdelingspost geïnstalleerd zou worden, behoort tot de gemene delen van het gebouw en mag niet door de individuele verkrijgers gebruikt worden.

7.4. TELEVISIE - RADIO DISTRIBUTIE

1. De bouwheer behoudt zich het recht voor, om in naam van de verkrijgers en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen met de radio- en televisiedistributiemaatschappij in verband met de installatie van radio- en televisiedistributie in het gebouw, voorwerp dezer, en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.
De verkrijgers zijn er dan ook toe gehouden de door de bouwheer aangegeven contracten zonder enig voorbehoud te eerbiedigen en voort te zetten.
2. Ingeval de maatschappij zou overgaan tot de aankoop van welk danig recht, dan heeft de bouwheer alleen recht op de prijs.
Hij zal voor zijn rekening en uitsluitend in zijn voordeel, de prijs hiervoor ontvangen en er geldig kwijting van geven, zonder dat enige verrekening over vergoeding aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven zou verschuldigd zijn.
3. De lokalen of plaatsen waar de verschillende eenheden van de installatie geplaatst zou worden, behoren tot de gemene delen.
4. Verder wordt er uitdrukkelijk bedongen dat :
 - ◇ de installatie en materialen exclusief eigendom blijven van de radio- en televisiedistributiemaatschappij.
De mede-eigenaars verzaken het recht van natrekking in te roepen wat deze installaties en materialen betreft.
 - ◇ De toegangswegen naar en rond het geplaatst materiaal mogen betreden worden, zowel bij dag als bij nacht door de afgevaardigde van de radio- en televisiedistributiemaatschappij, met het oog op alle exploitatiedoeleinden.
 - ◇ Alle mogelijke onkosten, zoals installatiekosten, de kosten van onderhoud en verzekering, volledig ten laste van de maatschappij zijn.
Wijzigingen en uitbreidingen van de ontvangstmogelijkheden vallen eveneens ten laste van de maatschappij.

7.5. OPEN HAARDEN

De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de bepaling van het Koninklijk Besluit van 27 juli 1971 betreffende de luchtverontreiniging (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 5 augustus 1971).

7.6. BRANDVOORZORGSMAATREGELEN EN MAATREGELEN TEGEN LUCHT- VERONTREINIGING

Indien de overheid of de verzekeringsmaatschappij het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen de kosten daaraan verbonden, namelijk huur, onderhoudskosten en andere, ten laste vallen van de verkrijgers van de appartementen en van de andere privatieven, in evenredigheid tot hun aantal delen in de gemeenschappelijke delen. Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging, wanneer deze eventueel door de overheid mocht geëist worden.

De maatschappij die het risico van brand verzekert, kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen. Dit alles op uitsluitende kosten van de betrokken individuele verkrijgers van mede-eigenaars.

GETEKEND EN VERZEKERD
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE,
VERLEDEN VOOR *Shy Kaer*,
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP *4/6/2014*

4

**CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE
COMPLEXE
"RESIDENCE VICTORY"**

1. LES CONDITIONS ORDINAIRES

1.1. SITUATION HYPOTHÉCAIRE - ETAT

Les biens sont vendus pour quitte et libre.

Ils sont vendus dans leur état futur de finition; ceci signifie que le maître de l'ouvrage s'engage à fournir les biens finis, conformément aux plans et aux devis.

Les conditions qui ont été acceptées réciproquement dans la correspondance sont également valables.

1.2. LA SUPERFICIE

La différence entre la superficie mentionnée et la superficie effective, même si elle excède plus qu'un vingtième, ne donne pas lieu à une réduction ni à une augmentation du prix d'achat, ni à la rupture du compromis de vente.

Les dimensions reprises sur les plans ne sont mentionnées qu'à titre de renseignement.

Aucune différence éventuelle entre les dimensions réelles et celles indiquées sur les plans, ne pourra occasionner un recours ou une indemnisation quelconque.

1.3. DROIT D'ACCESSION

Le droit éventuel d'accession de l'acquéreur, dans sa qualité de copropriétaire du sol, se limite aux parties privatives du bien acquis ensemble avec les parties communes y relatives, comme elles sont mentionnées dans l'acte de base.

Le vendeur ne renonce à son droit d'accession, que dans la mesure où ce droit est accordé à l'acquéreur.

De cette façon chaque construction complémentaire, qu'elle soit souterraine ou apparente, peut être la propriété privative du maître de l'ouvrage et ne pourra être vendu que pour son compte, suivant l'adaptation nécessaire dans l'acte de base, se référant aux procurations respectives dans lesquelles aucune restriction ne peut être imposée.

1.4. SERVITUDES

Chaque partie privative sera vendue sous les garanties ordinaires de fait et de droit, connues et inconnues, avantageuses ou désavantageuses, apparentes et occultes, avec ses servitudes continues et discontinues, avec lesquelles l'immeuble ou une partie de l'immeuble pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur d'en profiter ou de s'en défendre, mais tout ceci à ses propres frais et risques et sans l'autorisation du vendeur, sans recours contre lui, et sans que cette disposition puisse donner plus de droits à qui que ce soit, que ceux justifiés par un titre régulier et non prescrit.

À ce sujet il est fait référence aux servitudes mentionnées dans l'acte de base ou provenant des anciens actes d'acquisition ou de disposition émanant des services urbanistiques et de toute autre autorité compétente.

Le futur acquéreur déclarera avoir connaissance des dites servitudes ou des dispositions y relatives.

Dans cette matière il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, mais ce sans recours contre ce dernier.

A titre de servitude et de droit commun, le maître de l'ouvrage se réserve un droit de passage, au profit des entrepreneurs ou des personnes désignés par le maître de l'ouvrage, également pour les administrations compétentes pour les travaux, les canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'immeuble à ériger.

Les évacuations et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, tant en haute pression qu'en basse pression, les aérations et toutes les tuyauteries en général, même souterraines avec chambre de visite, pourront être aménagées, même si elles doivent passer par les parties communes, les appartements, les caves privatives, les chambres de réserve éventuelles et les garages ou parkings éventuels, ou par n'importe quelle partie privative, de la façon déterminée par le maître de l'ouvrage.

Les sections des colonnes et des poutres seront déterminées par l'ingénieur.

Les poutres et colonnes apparentes et tout autre conduit, canalisation et tuyauterie seront considérés comme normal, même s'ils ne sont pas mentionnés sur les plans.

Les propriétaires ou les utilisateurs desdits lots, ne pourront revendiquer aucune compensation et devront accorder à tout moment le libre accès permettant d'effectuer les dépannages.

1.5. TRANSFERT DE PROPRIETE – JOUISSANCE - CHARGES

Les droits du maître de l'ouvrage sur les travaux de transformation déjà exécutées des privatives vendues qui font l'objet du permis d'urbanisme du 23.01.2014 concernant le bien en transformation sont transférés à l'acquéreur dès la signature du compromis de vente.

Le transfert de propriété des travaux encore à transformer se fait au fur et à mesure que les matériaux de construction sont utilisés ou traités que ce soit dans le sol ou dans le bâtiment.

Les acquéreurs obtiennent la jouissance ou la libre disposition à partir de la réception provisoire, à condition que le prix et accessoires soient payés.

Le terrain et les constructions dans l'état où ils se trouvent à la date du 15 mai 2014, liés aux parties privatives vendues, appartiennent actuellement à la S.A. Brussels Properties, ayant son siège à 1082 Berchem-Saint-Agathe, Avenue Charles Quint 483 boîte F 0. L'acquéreur en obtient la propriété et la libre disposition à partir de la signature de l'acte notarié de vente.

Les acquéreurs sont redevables de tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient grever le bien, et prennent à charge de leur quote-part dans les charges communes, à partir de la réception provisoire, comme prévu dans le règlement de copropriété et dans les conventions, signées par les partis.

1.6. STATUT - SUBROGATION

Les statuts seront établis par les notaires associés Tytgat & Raes à Gand et seront transférés au bureau des hypothèques compétent.

Ces statuts comprennent entre autres :

- la situation, la description et l'origine de propriété du complexe ;
- les conditions du permis de construire ;
- la scission de l'immeuble en parties privatives et communes ;
- les plans de l'immeuble;
- le règlement général de copropriété ;

Ont été transmis aux acquéreurs : les conditions de vente générales (objet des présentes).

Ces documents font partie intégrante de la vente.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dispositions et des conditions reprises dans lesdits documents, ainsi que dans ceux émanant des administrations publiques, à conditions que ces derniers ne contiennent pas de dispositions contraires avec la construction du complexe immobilier actuel.

Tout ceci sous réserve de modifications auxquelles sera fait référence dans l'acte de vente.

L'acquéreur a également reçu un exemplaire du cahier des charges des travaux et marque son accord de respecter toutes les clauses reprises dans ce document.

Dans chaque acte de transfert ou explicatif de propriété ou de jouissance, les baux y compris, il sera mentionné expressément que les nouveaux intéressés connaissent à fond les dispositions des statuts et les respecteront et qu'ils s'engagent à suivre ces dispositions ainsi que les décisions valablement prises ou encore à prendre lors des Assemblées Générales des copropriétaires.

2. RÉGLEMENTATION HABITATIONS EN CONSTRUCTION

2.1. LES DÉROGATIONS DU CODE CIVIL

Sauf les dérogations prévues dans la loi du 9 juillet 1971 et l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971, même si elles n'y font pas mention explicite, la présente vente ressort sous l'application du Code Civil en la matière.

2.2. TRANSFERT DU RISQUE - DÉBUT, DELAI DE CONSTRUCTION, INDEMNISATION

2.2.1. TRANSFERT DU RISQUE

Le transfert des risques mentionnés dans les articles 1788 et 1789 du Code Civil, se fera seulement lors de la réception provisoire des privatifs.

2.2.2. DÉBUT, DELAI DE CONSTRUCTION, INDEMNISATION

Les travaux seront effectués et donnés en réception selon les délais stipulés dans la convention de vente.

Ces délais sont valables sous réserve des dispositions prévues dans les présentes Conditions Générales de Vente, en matière de délai de finition des travaux, travaux complémentaires, omission des travaux, réception et acceptation, etc..

Si après la signature de l'accord de vente, l'exécution d'un travail complémentaire ou d'une modification aux parties privatives ou à l'un ou l'autre local privatif est demandé, les dispositions concernant les délais de finition seront prolongés, conformément la désorganisation relative du travail et de la planification.

La même chose arrivera au cas où le maître de l'ouvrage ne serait pas en mesure d'effectuer les travaux d'achèvement à effectuer à la suite d'un retard causé par l'acquéreur lors du choix des matériaux.

D'autre part les délais d'achèvement pourront être prolongés, si les travaux sont entièrement ou partiellement interrompus ou omis à la suite de force majeure ou de coïncidence, en l'occurrence : grève, guerre, troubles publics ou sociaux, difficultés par le manque général de personnel qualifié dans le pays, constaté par le gouvernement, pluies persistantes, période de verglas, chômage à cause des intempéries, jours de gel, et dans tous les autres facteurs en général indépendamment de la volonté du maître de l'ouvrage.

Dans ce cas les travaux d'achèvement seront prolongés avec le nombre de jours qui ont été perdus à cause de ces circonstances, majoré de dix (10) jours ouvrables par la période d'interruption.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit, sans mise en demeure au préalable, d'imposer une prolongation du délai initial à chaque acquéreur qui accuserait un retard de paiement, ou s'il ne lui a pas communiqué dans le délai nécessaire les matériaux choisis pour l'exécution de certains travaux d'achèvement.

En cas de retard non justifié du délai d'achèvement des travaux, dû au Maître d'ouvrage, dont il résulte que l'exploitation ou l'habitabilité normale d'un lot privatif est totalement impossible, les acquéreurs pourront exiger par exploit d'huissier que le Maître d'ouvrage leurs paie une indemnité par jour calendrier (cave inclus) de 15,00 euro pour un studio, de 20,00 euro pour un appartement 1 chambre à coucher, de 25,00 euro pour un appartement 2 chambres à coucher, de 35 euro pour un appartement 3 chambres à coucher et de 3,00 euro par garage ou parking et ce à partir de l'exploit d'huissier et à l'exclusion de toute autre indemnisation.

Au cas où toutefois l'acquéreur, ayant été informé par le Maître d'ouvrage que ses lots privatifs sont prêts à être réceptionnés, ne se présente pas pour la réception endéans le délai prévu par le Maître d'ouvrage et conformément aux conditions en vigueur, l'acquéreur ne pourra réclamer aucune compensation pour le retard de livraison.

La prise en possession par l'acquéreur de son bien, entraîne le reniement de toute indemnité de retard.

2.3. TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES - OMISSION DES TRAVAUX

Les modifications sollicitées aux constructions par un acquéreur. Un acquéreur peut uniquement demander des modifications ou adaptations pour ses parties privatives.

Les demandes se feront toujours par écrit.

Seul le Maître d'ouvrage est compétent pour en décider.

Les modifications, en plus ou en moins, tant dans les travaux que dans le choix des matériaux (nature, qualité, couleur, quantité) doivent être demandés par écrit et doivent faire l'objet d'un contrat distinct entre les parties.

En cas de nécessité, le Maître d'ouvrage se réserve le droit de faire exécuter des plans des modifications par l'architecte et ce aux frais de l'acquéreur.

Seul le Maître d'ouvrage est compétent pour exécuter ou faire exécuter les modifications demandées, à moins qu'il y ait un accord écrit entre les parties.

Le Maître d'ouvrage communiquera préalablement un devis pour accord à l'acquéreur, reprenant le prix des travaux demandés en plus ou en moins et/ou la plus ou la moins value des matériaux choisis.

Dans le cas où le devis comprend un prix forfaitaire, l'acquéreur doit régler le montant total, majoré de l'impôt sur la valeur ajoutée, pour le début de l'exécution des travaux.

Si le devis comprend une estimation avec des prix unitaires, l'acquéreur doit régler le montant total estimé, majoré de l'impôt sur la valeur ajoutée, avant le début de l'exécution des travaux.

Lors de la réception provisoire des parties privatives, un décompte sera établi sur base des prix unitaires communiqués et des quantités réellement utilisées.

Le Maître de l'ouvrage demandera l'exécution des travaux dès réception du paiement.

Si le devis comprend un montant inférieur pour les travaux ou un prix inférieur pour le matériel choisi, le Maître de l'ouvrage fera une note de crédit, majorée de la T.V.A., et qui sera prise en compte lors du décompte qui aura lieu à la réception provisoire.

Les travaux supplémentaires ou supprimés pour lesquels l'acquéreur a, suite à une demande écrite, reçu l'autorisation de les effectuer par ses propres fournisseurs, ne pourront en aucun cas être exécutés sous la responsabilité et la garantie du Maître de l'ouvrage. L'acquéreur porte seul les risques et conséquences d'affaissements, d'endommagements et autres incidents qui en découlent tant pour les parties communes que pour ses parties privatives et les parties privatives des autres propriétaires.

Les modifications ou adaptations demandées ne peuvent pas ralentir les travaux de construction et doivent être effectuées avec soin, afin de perturber le moins possible la quiétude des autres habitants de l'immeuble.

Ceci vaudra a fortiori également pour tous les travaux, étranger ou non à la construction, que l'acquéreur a demandé directement à l'entrepreneur ou au sous-entrepreneur, à l'insu du Maître de l'ouvrage.

Si le Maître de l'ouvrage constate une telle violation, l'acquéreur sera redevable, par le simple fait de l'acquisition, d'une somme forfaitaire de dix pour cent (10 %) du prix net total de son lot privatif.

Enfin, si l'acquéreur avec l'accord du Maître de l'ouvrage, a exécuté lui-même ou fait exécuté par un tiers les travaux prévus en tout ou en partie, ou qu'il renonce entièrement ou partiellement à être dédommagé, il s'engage à indemniser le Maître de l'ouvrage, pour toutes ses dépenses et travaux ainsi que pour le manque à gagner, d'un montant estimé à trente pour cent (30 %) du montant total des travaux non exécutés.

Lorsque l'exécution de l'accord sur l'ordre de l'acquéreur ou par ajout de l'acquéreur pour une période d'au moins trente jours calendriers est interrompue, le Maître de l'ouvrage a droit à un paiement équivalent à la prochaine tranche de paiement.

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit d'éventuellement prolonger le délai initialement fixé, conformément à une désorganisation des travaux et du planning, dans les cas suivants :

1) Si l'acquéreur demande des travaux de changement ou des adaptations à la construction - ou aux plans d'exécution concernant son lot privatif ;

2) Si l'acquéreur exige des travaux complémentaires pendant l'exécution de l'accord;

Cette prolongation est fixée par écrit dans une annexe et signée par le Maître de l'ouvrage.

2.4. RÉCEPTION-ACCEPTATION – GARANTIES - CAUTIONNEMENT

Conformément aux dispositions du contrat de vente il a été convenu entre le Maître de l'ouvrage et l'acquéreur les conditions suivantes;

La réception provisoire des lots privatifs

La réception provisoire comprend l'approbation de l'acquéreur en ce qui concerne les travaux effectués par lui et clôture ainsi toute discussion quant aux vices apparents.

Les travaux qui sont en état de réception sont considérés, sauf avis contraire, avoir été dans cet état à la date d'achèvement indiquée par le Maître de l'ouvrage.

Les travaux sont prêts pour la réception provisoire lorsqu'ils sont terminés dans leur intégralité, nonobstant la non-exécution de petits travaux ou d'embellissements, ou nonobstant la constatation d'imperfections qui pourront être rétablies durant le délai de garantie; ceci signifie que le bien se trouve dans un état d'habitabilité normal et suffisant qui permet l'utilisation conformément à sa destination.

Le Maître de l'ouvrage n'est pas tenu de fournir le bien ou les clés avant que l'acquéreur n'ait payé entièrement le prix, avec, le cas échéant, le montant des travaux complémentaires.

Des plus petits travaux non terminés ainsi que les imperfections constatées qui peuvent être réparés durant le délai de garantie, ne peuvent pas être un prétexte pour retenir une somme du prix d'achat. Chaque retard de livraison qui est dû à un non-paiement, sera exclusivement à charge de l'acquéreur qui ne revendiquera pas de compensation pour réception tardive ou toute autre compensation.

Si toutefois l'acquéreur implique ou occupe le bien avant la réception provisoire, entre autre, en confiant à un tiers l'exécution de n'importe quels travaux, sans l'intervention ou l'accord écrit du Maître de l'ouvrage, on considèrera qu'il a accepté tacitement la réception provisoire.

Afin d'aller à l'encontre de la cause du dommage et d'éviter les inconvénients d'une situation provisoire, les acquéreurs se défendent de prendre possession de leur bien privatif avant la finition compète.

Il va sans dire que le Maître de l'ouvrage ou son mandataire a le droit d'autoriser aux acquéreurs l'accès provisoire. Dans ce cas, le propriétaire est toutefois entièrement responsable pour son lot privatif et prend exclusivement à sa charge tous les dommages et inconvénients qui pourraient en découler.

D'autre part une telle situation provisoire ou prématurée ne peut en aucun cas empêcher l'avancement normal des constructions aux parties communes ou à d'autres parties privatives.

La réception provisoire des parties communes

Le procès-verbal indique, outre les remarques au sujet des travaux qui restent à effectuer ou les travaux de réparation, les éventuels dommages engendrés aux parties communes, suite à l'emménagement du bâtiment par ses habitants ou suite à l'exécution de certains travaux privatifs. Ces dommages ne peuvent pas être mis à charge du Maître de l'Ouvrage.

L'éventuel refus du mandataire de procéder à la livraison provisoire des parties communes, doit être motivé au Maître de l'Ouvrage, par lettre recommandée, endéans les cinq jours qui suivent l'invitation.

Si le refus motivé du mandataire de procéder à la réception provisoire des parties communes ou de les accepter, est significatif au Maître de l'Ouvrage, ce dernier peut :

- accepter les raisons du refus et, après exécution des travaux de réparations commandés, demander une nouvelle réception, ou tout au moins, à défaut, demander la nomination d'un expert judiciaire qui en examinera le bien-fondé et qui fixera les frais éventuels des travaux de réparation.

- soit s'il est convaincu qu'il n'existe aucune raison fondée pour refuser la livraison provisoire, les copropriétaires demandent la désignation d'un expert arbitre qui aura pour mission de vérifier l'état des travaux, et déterminer s'ils ne sont pas en état d'être livrés, et d'énumérer le cas échéant les défauts ou les imperfections et déterminer qui doit les réparer; l'un et l'autre endéans les deux mois après sa désignation. Cet expert arbitre décide en première et dernière instance et fixera les parties sur le montant des frais de procédure judiciaire qui incombera à chacune d'elle.

S'il n'y a pas d'accord au sujet de la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Première Instance de Gand à la demande de la partie la plus diligente.

Vu que pour la validité de la réception provisoire des parties communes la présence du mandataire est exigée, si ce dernier néglige de paraître dans un délai raisonnable, qui a été confirmé par le Maître de l'Ouvrage par lettre recommandée, le tribunal décidera de la livraison.

Si, au moment de la livraison provisoire des parties communes, le Maître de l'ouvrage est encore propriétaire d'une partie du bâtiment qu'il donne pour livraison, il ne peut faire valoir aucun droit de copropriété lors de la livraison des parties communes.

La livraison définitive des parties communes

La livraison définitive des parties communes, incluant les accès qui assure l'habitabilité normale, se fera au moins un an après leur réception provisoire.

Il est expressément convenu que le procès-verbal de réception définitive mentionnera uniquement :

1. les remarques reconnues et acceptées reprises dans le procès-verbal de réception provisoire et qui feraient l'objet de la moindre réserve;
2. les remarques qui feraient l'objet d'une réserve décrite minutieusement et notifiés au Maître d'ouvrage par courrier recommandé endéans l'année, à calculer à partir de la date de la réception provisoire.

Ces remarques ne pourront toutefois jamais être attribuées aux manques, insuffisances ou endommagements qui sont dus à l'occupation de l'immeuble ou à l'usure normale des endroits.

Garanties

La date de la réception provisoire sera le point de départ de la responsabilité décennale, instituée en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Les propriétaires sont obligés de faire entretenir le bâtiment, tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes, tel qu'indiqué dans le "carnet d'entretien des bâtiments", établis par le Conseil National de l'Ordre des Architectes (rue de Livourne 160 à 1050 Bruxelles), en collaboration avec :

- le Collège national des experts Architectes de la Belgique, rue de Livourne 160 à 1050 Bruxelles ;
- le bureau de contrôle pour la sécurité dans l'industrie de la construction,
- le bureau SECO, rue d'Arlon 53 à 1040 Bruxelles ;
- le centre scientifique et technique pour l'entreprise de bâtiment (W.T.C.B.), rue du Lombard 42 à 1000 Bruxelles.

En application des articles 1642 et 1643 du Code civil, l'entrepreneur doit répondre des vices cachés.

D'autre part il est déterminé que les équipements tels que le chauffage, les travaux de plomberie, les travaux de vitrerie et d'ascenseurs sont garantis conformément à l'usage par les installateurs.

Le Maître de l'ouvrage est vis-à-vis de l'acquéreur et son (ses) d'ayant droit(s) et vis-à-vis de l'association des copropriétaires uniquement tenu jusqu'à l'exécution des petits travaux ou réparations restant encore à effectuer, tel que prévu dans le procès-verbal de réception provisoire ou jusqu'à la réparation d'éventuels vices cachés qui ont été déterminés durant l'année qui suit la réception provisoire, mais il ne sera en aucun cas tenu à quelque compensation ou dédommagement pour cause de perte de jouissance ou autres dommages indirects, de quelque nature que ce soit.

Le Maître d'ouvrage subroge expressément les acquéreurs dans tous droits qu'il peut avoir vis-à-vis de l'architecte, l'entrepreneur et ses sous-traitants, au cas où ses droits et garanties se prolongeraient au-delà des contrats conclus avec les acquéreurs précités, en vertu des accords de vente.

Les acquéreurs renoncent d'autre part à tout recours contre le Maître de l'ouvrage pour ce qui concerne le concept général et les plans du bâtiment qui font uniquement partie de la mission de l'architecte et de l'ingénieur.

Le Maître de l'ouvrage est uniquement tenu, vis-à-vis de l'acquéreur et son (ses) ayant droit(s), à l'exécution de petits travaux ou dépannages restant à effectuer, déterminés dans le procès-verbal de la réception provisoire ou jusqu'à la réparation d'éventuels vices cachés qui ont été déterminés durant l'année qui suit la réception provisoire, mais il ne sera en aucune manière tenu à une quelconque indemnité pour cause de perte de jouissance ou autre dommage indirect, de quelque nature que ce soit.

2.5. REVISION DE PRIX- PAIEMENT- REGLEMENT- CHARGES

2.5.1. LA RÉVISION

Sauf stipulation contraire dans le compromis de vente, le prix des travaux de transformation est susceptible de révision selon les modalités du compromis de vente.

2.5.2. L'EXÉCUTION DU PAIEMENT

Les acquéreurs sont tenus d'exécuter tous les paiements entre les mains du Maître de l'ouvrage ou sur son compte bancaire et en EUR.

La demande de paiements se fera selon les accords.

Si le privatif est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont individuellement responsables et tenues de manière indivisible, jusqu'au paiement des montants dus suivant les accords.

Selon son choix, le Maître de l'ouvrage pourra soit dispenser le conservateur des hypothèques compétant de prendre d'office inscription afin d'assurer le paiement du solde du prix de vente à la date déterminée soit prendre un inscription conventionnelle dont le rang de dépôt sera déterminé.

A cette fin, les acquéreurs donneront dans l'acte de vente une procuration irrévocable pour hypothéquer les biens vendus et ce à la première demande et au profit du Maître de l'ouvrage.

2.5.3. LE REGLEMENT - SCHÉMA

Il a été convenu ce qui suit :

Les paiements se feront par acomptes qui sont exigibles en fonction de l'avancement des travaux.

Les délais de paiement seront considérés comme approximatif et doivent être respectés malgré une éventuelle réserve de la part de l'acquéreur.

Il est expressément convenu que le prix, sauf stipulation contraire dans le compromis de vente, est réglé comme suit:

1. A la signature du compromis de vente: un acompte qui ne peut excéder les cinq pour cent (5 %);
2. A l'acte de vente authentique : le paiement complet de la quote-part du terrain et le prix des constructions dans l'état où ils se trouvent à la date du 15 mai 2014, sous déduction de l'acompte déjà payé; le prix des constructions du parking(s), ainsi que la valeur des travaux de transformation de la construction à cette date, fixée en fonction des tranches de paiement stipulées dans le compromis de vente;
3. Le solde au fur et à mesure de l'avancement des travaux, éventuellement selon les tranches de paiement, tel que stipulé dans le compromis de vente.

2.5.4. LES CHARGES

Outre le prix d'achat, l'acquéreur devra payer et supporter :

1. Les divers frais de raccordement aux divers équipements d'utilité publique et les impôts et les taxes, tel que stipulé dans l'article 7 des présentes conditions générales de vente.
2. Sa participation dans les premières charges communes et celles de la première mise en place qui est fixées dans le règlement général de copropriété pour ce qui concerne les parties privatives.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs donnent irrévocablement procuration au Maître de l'Ouvrage, de négocier en leur nom et pour leur compte toutes les conditions pour la construction de l'immeuble ainsi que pour les raccordements aux égouts, à l'eau, à l'électricité, au téléphone et le cas échéant pour conclure une emphytéose de nonante-neuf ans ou d'un autre droit d'utilisation avec accès afin de placer destinés le transformateur de courant électrique et pour la conclusion de tous les accords qui règlent l'utilisation de ce transformateur pour le bâtiment ou pour les bâtiments voisins, pour l'accomplissement de toutes les formalités pour la recherche commodo et incommodo, nécessaire suite au placement de moteurs électriques qui sont utilisés dans l'immeuble, etc.

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de négocier avec les acquéreurs selon accord, de toutes les infractions des dispositions de la présente convention. Ces infractions ne peuvent être opposées qu'au Maître de l'ouvrage, s'ils sont expressément fixés dans le compromis de vente et/ou dans l'acte de vente.

2.6. LE PAIEMENT TARDIF ET LES INDEMNITES DE RETARD EN CAS DE LITIGE

Au moment où les acquéreurs doivent faire leurs paiements, le Maître de l'ouvrage ou son mandataire les signifieront par un courrier ordinaire.

Les factures sont payables endéans les quinze jours calendriers.

Un intérêt de un pour cent par mois entamé avec minimum de de 150 € sera dû si le débiteur reste en défaut de paiement, et ce sans qu'une nouvelle sommation ou assignation soit nécessaire. Chaque mois commencé compte pour un mois complet.

Les frais de recouvrement sont à charge du débiteur.

La réception de la facture vaut de plein droit et selon l'article 1139 du Code Civil comme mise en demeure sans qu'aucun acte soit nécessaire et uniquement de par l'expiration du délai.

Le montant de la facture restée impayée sera en outre au titre d'indemnisation forfaitaire majorée de plein droit de dix pour-cent et avec un minimum de 150 €, à partir du jour suivant l'échéance de la facture, et ceci sans mise en demeure préalable et ce nonobstant la somme principale, les indemnités de retard, et tous les frais d'encaissement, de sommation ou de poursuite.

Aucun litige, tel que soit son origine, ne donnera lieu à l'acquéreur de suspendre ses paiements.

3. L'ATTRIBUTION DE CRÉDIT, L'ALIÉNATION, LE RECENSEMENT D'HYPOTHÈQUE.

L'acquéreur ne pourra ni vendre son bien ni le grever d'une hypothèque avant paiement complet, sauf moyennant accord écrit du maître de l'ouvrage.

Si l'acquéreur souhaite hypothéquer son bien et le donner en caution pour garantir l'obtention d'un emprunt ou d'une ouverture de crédit, afin de payer le prix d'achat, le maître de l'ouvrage marquera son accord, à condition que le financier s'oblige à rembourser au maître de l'ouvrage une somme suffisante pour couvrir le solde restant dû du prix de vente, des frais supplémentaires, etc.

La demande d'hypothèque mentionnera le montant de l'emprunt et le mode de paiement de l'argent prêté.

Sous ces conditions, le maître de l'ouvrage marquera son accord pour céder son privilège de créancier prioritaire du vendeur au financier, de la prise d'inscription d'office et de la créance jusqu'à la dissolution.

Ces dispositions sont essentielles et sine qua non pour toutes les ventes.

En cas de non-respect, le maître de l'ouvrage pourra demander la résolution de la vente.

L'acquéreur s'oblige à mettre à disposition du maître de l'ouvrage les sommes exigibles, conformément aux modalités convenues entre les partis.

4. PRISE EN POSSESSION

1. Les acquéreurs ne pourront prendre possession de leur bien, ni entièrement, ni en partie, et ne pourront pas en avoir la jouissance, avant que le prix de vente soit complètement payé.

Sont compris sous « prise en possession et jouissance » : réceptionner les clés, apporter des meubles, envoyer de des ouvriers pour l'exécution de travaux, de quelque nature que ce soit, sans l'autorisation par écrit préalable du maître de l'ouvrage, l'aménagement effectif, l'exécution de travaux de peinture - ou de garniture.

2. Au cas où les acquéreurs resteraient en défaut de paiement, le maître de l'ouvrage pourra arrêter les travaux restant à effectuer dans leur bien.

Dans ce cas, le maître de l'ouvrage pourra soit résilier la vente, soit exiger son exécution forcée, et ce nonobstant le dédommagement et les intérêts qu'il pourra se réserver.

5. LITIGES

Pour tout litige pouvant résulter de l'exécution ou de l'interprétation des présentes, au fur et à mesure du montant de la créance, seul le Juge de Paix du Canton ou des tribunaux de l'endroit où le siège social du maître de l'ouvrage est établi au moment de la citation sera compétent.

6. LES MESURES PROVISOIRES

6.1. LES ASSURANCES

Le maître de l'ouvrage et le propriétaire du terrain se réservent le droit de conclure les premières polices d'assurances nécessaires d'un montant suffisamment élevé pour couvrir à chaque moment tous risques d'incendie, d'explosion, de foudre et des accidents d'électricité.

Il se réserve plus particulièrement le droit de conclure toutes les assurances qui, selon le règlement de copropriété repris dans l'acte de base, doivent être souscrites.

Les acquéreurs ayant demandé des travaux supplémentaires ou d'amélioration, devront souscrire eux-mêmes les assurances pour couvrir la plus value éventuelle.

Ces assurances devront être reconduites pour le délai qui est déterminé dans le contrat.

L'assemblée générale des copropriétaires, qui est convoquée et qui délibère comme prévu dans le règlement de copropriété, sera habilitée à prendre toute décision utile à ce sujet.

6.2. SYNDIC

Le maître de l'ouvrage peut, selon la nécessité, donner mission au syndic pour souscrire tous les premiers contrats d'entretien et de contrôle des appareils du bâtiment, qui sont mis en fonctionnement avant la première Assemblée générale des copropriétaires.

7. DISPOSITIONS DIVERSES

7.1. Outre le prix d'achat, l'acquéreur devra payer et supporter : les frais de l'acte notarié, sa quote-part dans les frais des statuts, les droits d'enregistrement et de T.V.A., le précompte immobilier et toutes taxes et impôts déjà dus ou ceux qui seront dus sur les biens vendus, y compris les taxes de bâtisse, taxes d'occupation des trottoirs et de la voie publique au cours de la construction et autres taxes, communales et provinciales, ainsi que sa quote-part dans le permis de bâtir et dans le permis d'environnement et dans les frais et taxes y relatifs et imposés par la ville, de quelque genre que ce soit.

7.2. LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX D'UTILITÉ PUBLIQUE

7.2.1. LES PRIVATIFS

En ce qui concerne le raccordement aux réseaux d'utilité publique (eau, électricité, gaz, etc..), la fourniture et le placement des mètres et de la consommation, sont stipulés comme suit:

Le raccordement au réseau d'utilité public (égouts, eau, électricité, gaz, téléphone et câble de télédistribution) peut être collectif (pour tout l'immeuble) ou individuel (par privatif) et ce au libre choix du maître de l'ouvrage.

Les frais de raccordement, les frais d'abonnement, le prix d'achat et les frais de placement des compteurs, des boîtes à compteur et le tubage et/ou les ramifications, à compter à partir de la tuyauterie principale, sont à charge des acquéreurs des privatifs.

Les acquéreurs qui en bénéficient marquent, par le seul fait d'en bénéficier, irrévocablement leur accord de donner au maître de l'ouvrage le pouvoir de décider en leur nom et pour leur compte, avec les sociétés d'utilité publique, de toute condition et convention se relatant au raccordement, compteurs, consommation et entretien, et l'abonnement dans l'immeuble, et pour souscrire en leur nom tous les actes y relatives.

Les acquéreurs sont tenus à reprendre ces conventions.

Le maître de l'ouvrage est également mandaté de faire ouvrir les compteurs par les sociétés d'utilité publique a fin de chauffer les divers privatifs jusqu'à la réception provisoire. Les frais y relatés sont à charge des acquéreurs du privatif concerné.

7.2.2. LES COMMUNS

Au cas où des raccordements par compteurs individuels seront prévus pour les parties privées, des raccordements par compteurs individuels seront également prévus pour les parties communes.

Les frais du raccordement, d'abonnement, les garanties, les consommations, le prix d'achat et les frais de placement des compteurs, des armoires à compteur et la tuyauterie et/ou les embranchements sont à calculer à partir de la tuyauterie principale et sont à charge de la copropriété.

Chaque copropriétaire y contribuera au prorata des quotes-parts que sont privatif détient dans les parties communes. Au cas où le raccordement des privatifs est réalisé sur la tuyauterie d'utilité publique au moyen d'un compteur collectif, ce compteur déservira également les parties communes.

7.3. L'APPROVISIONNEMENT d'ÉLECTRICITÉ

1. Si la société de distribution électrique exige le placement d'une cabine de transformation dans le bâtiment, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de stipuler toutes les conditions y relatives avec l'organisation de ce poste et de signer tout acte qui pourrait en résulter.
Les frais éventuels relatifs au susmentionné sont à charge des acquéreurs.
2. Au cas où la société qui livre le courant passerait à l'achat d'un tel droit, seul le maître de l'ouvrage aura droit au prix d'achat.
Il recevra pour son compte, et de son propre chef, le prix payé et donnera quittance, sans qu'aucun décompte ou indemnité ne sera due aux acquéreurs individuels d'un privatif.
3. Le local où lesdites cabines de transformation ou postes de distribution seraient installés, appartient aux parties communes du bâtiment et ne peut pas être utilisé par les acquéreurs individuels.

7.4. TELEDISTRIBUTION - RADIO et TELEVISION

1. Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de stipuler et de signer, au nom des acquéreurs et pour leur compte, toutes les conditions avec la société de télédistribution et de radio en ce qui concerne les installations dans le bâtiment, objet des présentes, et pourra signer tous actes possibles à cet égard.
Dans ce cas les acquéreurs seront tenus de respecter les conventions signées par le maître de l'ouvrage et sont tenus à les poursuivre.
2. Au cas où la société qui livre la distribution passerait à l'achat d'un tel droit, seul le maître de l'ouvrage aura droit au prix d'achat.
Il recevra pour son compte, et de son propre chef, le prix payé et donnera quittance, sans qu'aucun décompte ou indemnité sera due aux acquéreurs individuels d'un privatif.
3. Les locaux ou les endroits où les différentes installations sont placées appartiennent aux parties communes.
4. D'autre part il est clairement convenu que :
 - l'installation et les matériaux restent la propriété exclusive de la compagnie de télédistribution.
Les copropriétaires ne pourront invoquer aucun droit d'accession en ce qui concerne ces installations et les matériaux.
 - les chemins donnant accès au et se trouvant autour des installations pourront être utilisés, de jour comme de nuit, par les employés de la société de télédistribution, et ce dans n'importe quel but d'exploitation.
 - tous frais possibles, comme les frais d'installation, d'entretien et d'assurance, seront entièrement à charge de la société de télédistribution.
Les modifications et les élargissements du réseau tombent également à charge de la société de distribution.

7.5. LES FEUX OUVERTS

Les utilisateurs de feux ouverts devront suivre les dispositions de l'Arrêté Royal du 27 juillet 1971 concernant la pollution de l'air (paru dans le Moniteur Belge du 5 août 1971).

7.6. PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES RISQUES D'INCENDIE ET DE POLLUTION

Si le gouvernement ou la société d'assurance impose le placement d'extincteurs, les frais y relatifs, à savoir la location, les frais d'entretien et autres, seront imputés aux acquéreurs des appartements et des autres parties privatives, au prorata de leur quote-part dans les parties communes. Au cas où le Gouvernement pourrait l'imposer, cette règle sera également valable pour les installations contre la pollution atmosphérique.

Tout ceci bien évidemment à charge exclusive des acquéreurs concernés ou de l'association des propriétaires.

GETEKEND "NE VARIETUR"
ALS BIJLAGE AAN EEN AKTE,
VERLEDEN VOOR *Syn Raen*,
GEASSOCIEERD NOTARIS TE GENT,
OP *4/6/2014*

Traduction libre, juste pour information.

Voor akte met repertoriumnummer 25073, verleden op 4 juni 2014

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 48 blad(en), 0 verzending(en)
op het 1ste registratiekantoor Brussel 5
op 17 juli 2014,
referentie /, boek 30, blad 11, vak 11.
Ontvangen vijftig euro (€ 50,00).
De adviseur-ontvanger, (getekend) JEANBAPTISTE Françoise

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd 48 blad(en), 0 verzending(en)
op het 1ste registratiekantoor Brussel 5
op 17 juli 2014,
referentie /, boek 23, blad 07, vak 09.
Ontvangen honderd euro (€ 100,00).
De adviseur-ontvanger, (getekend) JEANBAPTISTE Françoise

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Brussel V, op 12 juni 2014,
met referentie 51-T-12-06-2014-05995.
Kosten duizend negenhonderdzevenentachtig euro eenenveertig cent (€
1.987,41)