

07.1305

OP HEDEN NEGENENTWINTIG NOVEMBER
TWEEDUIZEND EN ZEVEN.

Voor mij, Notaris **Karel LACQUET**, met standplaats te Herent.

IS VERSCHENEN:

1. De heer **CRABBÉ Dirk Johan Ghislain**, (NN 67.05.09 489-04) geboren te Leuven op negen mei negentienhonderd zevenenzestig, en zijn echtgenote, mevrouw **VERMEIREN Katty Regina Johanna**, (NN 68.04.25 162-59) geboren te Vilvoorde op vijftientwintig april negentienhonderd achtenzestig, samenwonende te 1910 Kampenhout, Langestraat 50/A.

Verklarende dat zij gehuwd zijn zonder voorafgaandelijk een huwelijkscontract te hebben doen opstellen en dat zij tot op heden geen wijziging aan hun wettelijk stelsel hebben doen aanbrengen.

2. De heer **VANKEERBERGHEN Geert Caroline François**, (NN 70.07.10 467-73), geboren te Vilvoorde op tien juli negentienhonderd zeventig, echtgescheiden, wonende te 1910 Kampenhout, Kampenhoutsebaan 51.

Die bevestigt, op de vraag gesteld door ondergetekende notaris, geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd.

3. De naamloze vennootschap "**AEF-INVEST**", met maatschappelijke zetel gevestigd te 3070 Kortenberg, Engerstraat 87, ingeschreven in het rechtspersonenregister Brussel met als ondernemingsnummer 864.870.707, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Karel Lacquet te Herent op negentien april tweeduizend en vier, waarvan de statuten bij uittreksel werden bekendmaking in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie mei daarna, onder nummer 04067153 en waarvan de statuten enkel gewijzigd werden bij akte verleden voor ondergetekende notaris Karel Lacquet te Herent op dertig juni tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentwintig juli daarna, onder nummer 04113506.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Erik Franchitti, wonende te 3071 Kortenberg, Engerstraat 87, die ons zijn identiteitskaart voorlegt, die handelt in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, overeenkomstig artikel zeventien van haar statuten, tot deze functie benoemd bij beslissing van de raad van bestuur, gehouden onmiddellijk na de oprichting van de vennootschap. Hierna genoemd "*de grondeigenaar*".

En:

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"F V & P PROJECTS"**, met maatschappelijke zetel te 3071 Kortenberg, Engerstraat 87, ingeschreven in het rechtspersonenregister Brussel met als ondernemingsnummer 0464.612.974, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Karel Lacquet op zeventien november negentienhonderd achtennegentig en waarvan de tot op heden ongewijzigde statuten werden bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie december daarna, onder nummer 981203-236.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door één van haar zaakvoerder, de naamloze vennootschap "AEF-INVEST", met maatschappelijke zetel gevestigd te 3071 Kortenberg, Engerstraat 87, ingeschreven in het rechtspersonenregister Brussel met als ondernemingsnummer 864.870.707, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Karel Lacquet te Herent op negentien april tweeduizend en vier, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer FRANCHITTI Erik, wonende te 3071 Kortenberg, Engerstraat 87, die mij zijn identiteitskaart voorlegt en die handelt in zijn hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger, hiertoe benoemd bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van zeven april tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven juni daarna, onder nummer 05079545. Hierna genoemd *"de promotor"*.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

De grondeigenaar heeft mij, Notaris, verklaard eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

Gemeente HOEGAARDEN, deelgemeente HOEGAARDEN.

Twee magazijnen, staande en gelegen aan de Kauterhof 2, op het kadaster bekend onder Hoegaarden, eerste afdeling sectie E, volgens titel en kadastraal uittreksel deel van nummer 399/S, voor een grootte bij restant van negen are tweeënzeventig centiare volgens titel.

Palende of gepaald hebbende aan gemelde straat, aan de vennootschap "Markant Wonen", en aan Loriers-Jamart Gustave.

Zo en gelijk dit eigendom voorkomt en afgebeeld staat op het opmetingsplan ervan opgemaakt door architect Orens te Heusden-Zolder, op twintig december tweeduizend en zes welk plan aan onderhavige akte zal gehecht blijven, na door de comparanten en mij, Notaris, *"ne varietur"* te zijn ondertekend.

BEWIJS VAN EIGENDOM.

Voorschreven eigendom behoort toe: a) voor eenendertig komma achtendertig ten honderd in volle eigendom aan de heer CRAB-

Bé Dirk Johan Ghislain, en zijn echtgenote, mevrouw VERMEIREN Katty Regina Johanna, te Kampenhout, b) voor tien komma zesenvieftig procent in volle eigendom aan de heer VANKEERBERGHEN Geert Caroline François, echtgescheiden, te Kampenhout en 3. voor achtenvijftig komma zestien procent in volle eigendom aan de naamloze vennootschap "AEF-INVEST", die het also aankochten van de heer KONING Iljitsj, echtgescheiden, te Hoegaarden, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Karel Lacquet te Herent, houder der minuut, en notaris Gwen Daniels te Oud-Heverlee, op dertien juli tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op twintig juli daarna, onder formaliteit 72-T-20/07/2006-8218.

Gemelde heer Koning kocht zelfde goed aan van mevrouw MATHIJS Hilda Josephine, weduwe van de heer Muller Ivan Edouard, te Gingelom, blijkens akte verleden voor notaris Georges Brandhof te Landen op tien december tweeduizend en vier, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op zeventien december daarna, onder formaliteit 72-T-17/12/2004-12244.

Oorspronkelijk en vóór dertig jaar behoorde het goed, onder een grotere oppervlakte, toe aan de NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER WATERLEIDINGEN, te Brussel.

Deze laatste verkochte het goed, onder een grotere oppervlakte, aan de heer MULLER Ivan Edouard, en zijn echtgenote, mevrouw MATHIJS Hilda Josephine, te Gingelom, blijkens akte verleden voor notaris Raymond Rooman, destijds te Leuven, op tweeëntwintig december negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op twintig februari daarna, in boek 1898 nummer 15.

De heer Ivan Muller is overleden te Sint-Truiden op twintig september tweeduizend en vier; ingevolge de toebedeling van de huwgemeenschap Muller-Mathijs in volle eigendom aan de langstlevende der echtgenoten, werd, ingevolge zijn overlijden, zijn echtgenote, gemelde mevrouw Hilda Mathijs volle eigenaar van voorschreven goed.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door architectenbureau "LIZZA 88 Architecten bvba" te Heusden-Zolder, Heidestraat 59 op vierentwintig april tweeduizend en zeven.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente

Hoegaarden op negen juli tweeduizend en zeven dragende als refertenummer "Dossier 2744 EP-dossiernummer: 24041-G-2007/0021".

De promotor verbindt er zich toe de constructies op te richten overeenkomstig de afgeleverde vergunning en haar bijlagen, de bouwplannen en overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften. Tevens verbindt hij zich ertoe de constructies op te richten overeenkomstig het lastenboek.

TOESTEMMING TOT BOUWEN - VERZAKING AAN HET RECHT TOT NATREKKING.

1) De eigenaar van de grond verklaart bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hem toekomend volgens de artikelen vijfhonderd zesenvieftig, vijfhonderd eenenvijftig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor, die aanvaardt. Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaard.

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

- de eigenaar van de grond verleent toelating aan de promotor om op voormeld eigendom een gebouw of een geheel van gebouwen op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom.
- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden, valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor, zodat de eigenaar van de grond hiervoor nooit kan worden aangesproken.
- alle taken en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor.

De verzaking aan het recht van natrekking wordt verleend tot één januari tweeduizend en zeven.

3) De opstalhouder zal de gebouwen slechts mogen vervreemden samen met de vervreemding van de grond.

4) Ingevolge onderhavige akte wordt aan iedere privaatieve kavel waarin het betreffende gebouw wordt gesplitst, als aanhorigheid een aandeel in het recht van opstal van de grond verbonden, volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals hierna bepaald.

De eigenaar van de grond verbindt er zich toe om bij iedere overdracht van het eigendomsrecht van een privaatieve kavel, het overeenstemmend aandeel in het eigendomsrecht van de

grond over te dragen, zodat dit aandeel op dat oogenblik aan de overgedragen privaatieve kavel wordt verbonden. Meteen zal deze opstalovereenkomst van rechtswege beëindigd zijn met betrekking tot het aandeel in de grond, verkocht met de erbij horende privaatieve kavel.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting, verklaart de comparant voormeld goed te willen verdelen in een aantal private en gemene delen met het oog op vervreemding of toekenning van zakelijke rechten en aldus het voormeld goed te willen onderwerpen aan het regime van gedwongen mede-eigendom zoals bepaald in artikel vijfthonderd zevenenzeventig-twee tot veertien van het Burgerlijk Wetboek, waarbij zij de ondergetekende notaris verzoekt de statuten van het gebouw, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom authentiek vast te stellen zoals hierna volgt.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen of een zakelijk recht op één privaatieve kavel wordt toegekend.

1. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

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

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars residentie KAUTERHOF". Zij heeft haar zetel in het gebouw te Hoegaarden, Kauterhof 2A.

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.

2. Stedenbouwkundige vergunning - plannen - lastenboek.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt zoals voormeld door "LIZZA 88 Architecten bvba" te Heusden-Zolder, Heidestraat 59 op vierentwintig april tweeduizend en zeven.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Hoegaarden, zoals voormeld op negen juli tweeduizend en zeven.

Een gewaarmerkte kopie van de stedenbouwkundige vergunning met haar bijlagen en een kopie van de stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Het aangehechte plan, dat evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor zal worden neergelegd, omvat:

- plan 1/3 met het fundering- en rioleringsplan, de indeling van de kelderverdieping, de indeling en het doorsnedeplan;
- plan 2/3 met het gelijkvloers, de eerste verdieping, het liggingsplan en het omgevingsplan;
- plan 3/3 met het opmetingsplan bestaande toestand, de aanduiding van de bestaande toestand en de nieuwe toestand, het terreinprofiel en voor- en de achtergevel.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het complex.

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend duizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

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

Het complex, dat de naam zal dragen "**RESIDENTIE KAUTERHOF**" wordt verdeeld in volgende privatieve delen:

- een kelderverdieping met zeventien autostaanplaatsen, vier technische ruimten, twee traphallen en de oprit naar de gelijkvloerse verdieping;
- een gelijkvloers met de inrit naar de ondergrondse autostaanplaatsen, zeven appartementen, vier inkomhallen met een trap naar de verdiepingen, een technische ruimte bestemd voor de installatie van de hoogspanningscabine.
- een eerste verdieping met de woonvertrekken van acht duplexappartementen, vier traphallen met een trap naar het gelijkvloers,
- een tweede verdieping met de slaapvertrekken van de acht duplexappartementen;

het alles hierna onder punt 4. C. uitvoerig omschreven.

4. Beschrijving van de privatieve delen.

A. Principe.

De delen van de gebouwen die tot het uitsluitend gebruik zijn of kunnen zijn van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaatief eigendomsrecht.

B. Privatieve eigendom.

Volgende delen zijn, onder meer, voorwerp van privaatief eigendomsrecht:

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privaatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:

- de parketten, de tegels of andere vloerbekledingen met hun ondervloer;
- de muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen;
- de binnenmuren en binnenafsluitingen, met uitzondering van de steunmuren, palen en betonbalken;
- de binnendeuren en de toegangsdeuren van elk appartement;
- de bekleding van ramen, de borstwering en betegeling van terrassen;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmingsinstallatie;
- de elektrische toestellen evenals de elektrische leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn.

- de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn.

2. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

- de installatie van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen;
- de platen die de naam en het beroep aanduiden van de bewoners van de appartementen;
- de kanalisaties van de schouwen en verluchtingskanalen uitsluitend voor privaat gebruik bestemd;
- de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijk net voor radio- en televisiedistributie;
- de leidingen voor water, gas en elektriciteit.

Dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

c. Ligging en beschrijving.

De ligging en de beschrijving van de privé-eenheden is als volgt:

In de kelderverdieping:

Zeventien autostaanplaatsen, aangeduid als "S1" tot en met "S17", begrijpende elk een met lijnen afgebakende ruimte voor het parkeren van een voertuig.

Op het gelijkvloers:

- Het **appartement "App 1"**, gelegen uiterst links, gezien vanaf de straat, bestaande uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer-keuken, zitkamer, badkamer met douche en lavabo, één slaapkamer.

Het privaat gebruik van het voor het appartement, langs de straatkant, gelegen perceeltje tuin, zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

- Het **appartement "App 2"**, gelegen het tweede van links, gezien vanaf de straat, bestaande uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer, zitkamer, keuken, badkamer met douche en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

Het privaat gebruik van het:

- voor het appartement, langs de straatkant, gelegen perceeltje tuin;
 - achter het appartement gelegen perceeltje tuin;
- zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

- Het **appartement "App 3"**, gelegen het derde van links, gezien vanaf de straat, bestaande uit: hall, wc met lavabo, berging, zitkamer met keuken, badkamer met douche en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

Het privaatief gebruik van het:

- voor het appartement, langs de straatkant, gelegen perceeltje tuin;
- achter het appartement gelegen perceeltje tuin; zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

- Het **appartement "App 4"**, gelegen het vierde van rechts, gezien vanaf de straat bestaande uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, badkamer met douche en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

Het privaatief gebruik van het:

- voor het appartement, langs de straatkant, gelegen perceeltje tuin;
- achter het appartement gelegen perceeltje tuin; zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

- Het **appartement "App 5"**, gelegen het derde van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, badkamer met douche en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

Het privaatief gebruik van het:

- voor het appartement, langs de straatkant, gelegen perceeltje tuin;
- achter het appartement gelegen perceeltje tuin; zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

- Het **appartement "App 6"**, gelegen het tweede van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, badkamer met douche en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

Het privaatief gebruik van het:

- voor het appartement, langs de straatkant, gelegen perceeltje tuin;
- achter het appartement gelegen perceeltje tuin; zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

- Het **appartement "App 7"**, gelegen uiterst rechts, gezien vanaf de straat, onmiddellijk naast de inrit naar de auto-staanplaatsen, bestaande uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, badkamer met douche en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

Het privaatief gebruik van het:

- voor het appartement, langs de straatkant, gelegen perceeltje tuin;

- achter het appartement en de inrit naar de kelder gelegen perceeltje tuin;
zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

Op de eerste verdieping:

- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 8"**, gelegen uiterst links, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de voorgevel.
- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 9"**, gelegen het tweede van links, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de achtergevel.
- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 10"**, gelegen het derde van links, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de achtergevel.
- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 11"**, gelegen het vierde van links, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de achtergevel.
- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 12"**, gelegen het vierde van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de achtergevel.
- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 13"**, gelegen het derde van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de achtergevel.
- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 14"**, gelegen het tweede van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zitkamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de achtergevel.
- De woonverdieping van het **appartement "Duplex 15"**, gelegen

uiterst rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: hall, wc met lavabo, berging, eetkamer met keuken, zithamer, trap naar de tweede verdieping en dakterras op de achtergevel.

Op de tweede verdieping:

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 8"**, gelegen uiterst links, gezien vanaf de straat en bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping, wc, badkamer met ligbad, douche en lavabo, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 9"**, gelegen het tweede van linkse, gezien vanaf de straat en bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping en zolderluik, wc, badkamer met ligbad, douche en lavabo, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 10"**, gelegen het derde van links, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping en zolderluik, badkamer met ligbad, lavabo en wc, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 11"**, gelegen het vierde van links, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping en zolderluik, wc, badkamer met ligbad, douche en lavabo, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 12"**, gelegen het vierde van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping en zolderluik, wc, badkamer met ligbad, douche en lavabo, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de

erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 13"**, gelegen het derde van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping en zolderluik, wc, badkamer met ligbad, douche en lavabo, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 14"**, gelegen het tweede van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping en zolderluik, wc, badkamer met ligbad, douche en lavabo, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

- De duplexverdieping van het **appartement "Duplex 15"**, gelegen het tweede van rechts, gezien vanaf de straat, bestaande op deze verdieping uit: nachthall met trap naar de eerste verdieping en zolderluik, wc, badkamer met ligbad, douche en lavabo, drie slaapkamers.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

Bovendien heeft dit appartement het privaatief gebruik van de erboven gelegen zolder, op last van hem te onderhouden als een goed huisvader.

5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

A. Principe.

- De grond is gemeenschappelijk.
- De delen van de constructies die bestemd zijn of dienen voor al de kavels of voor enkele hiervan zijn eveneens gemeenschappelijk.

B. Mede-eigendom - Algemene onverdeeldheid - Gemene delen.

Behoren in mede-eigendom en algemene onverdeeldheid toe aan

al de onderscheiden mede-eigenaars van de privatieve kavels:

a) De grond hoger beschreven.

b) Volgende delen van de constructies:

1. Het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties en putten dienend voor het ganse complex.
2. De leidingen voor water en elektriciteit voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen.
3. De fundamenteen en steunmuren van het gebouw evenals het skelet van het gebouw met zijn kanalen.
4. De bekleding en de versiering van de gevels.
5. De schouwlijven en -koppen voor zover ze niet privaatief zijn.
6. De verluchtingskanalen (aera's) voor zover ze niet privaatief zijn.
7. De ruwbouw van de terrassen met uitzondering van de leuningen, afsluitingen en aanhorigheden.
8. Het dak van het gebouw, haar bekleding en afvoerbuizen.
9. De inkomhals en de vestibules die toegang geven tot meerdere privatieve delen, met de erbij horende deuren; de inrit naar de kelderverdieping met de autostaanplaatsen; de technische ruimten.
10. De gemeenschappelijke delen van de installaties van parlofoon, van het bord van de elektriciteitsleiding en van de installatie.
11. De trappen op al de niveaus, met uitzondering van de binnentrappen in de duplexappartementen gelegen.
12. De tellerlokalen.
13. De ondergrond.
14. De zolderruimten, waarvan evenwel het privaatief gebruik wordt toegekend aan de duplexappartementen zoals hoger vermeld, op last het gebruikte gedeelte te onderhouden als een goed huisvader.
15. De voor- en achtertuingedeelten, waarvan evenwel het privaatief gebruik toegekend wordt aan de appartementen op het gelijkvloers, op last deze tuinstroken te onderhouden als een goed huisvader.
16. En in het algemeen al de delen van het gebouw die niet tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn of die gemeenschappelijk zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge het gebruik.

Die delen behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars van de appartementen van het ganse gebouw in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, zoals hierna aangeduid.

C. Binnenmuren.

Muren die twee privatieve kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels, behalve wanneer ze steunmuren zijn.

6. Vaststelling van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond.

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen:

- de staanplaatsen één tot en met vier en zes tot en met zeventien elk: zes en half / duizendsten (6,5/1.000), hetzij samen honderd en vier / duizendsten (104/1.000)	104
- de staanplaats vijf: acht / duizendsten (8/1.000)	8
- het appartement "APP 1": zesenvieertig / duizendsten (46/1.000)	46
- het appartement "APP 2": vierenvijftig / duizendsten (44 /1.000)	54
- het appartement "APP 3": tweeënvijftig / duizendsten (52 /1.000)	52
- het appartement "APP 4": zesenvijftig / duizendsten (56 /1.000)	56
- het appartement "APP 5": zesenvijftig / duizendsten (56 /1.000)	56
- het appartement "APP 6": zesenvijftig / duizendsten (56 /1.000)	56
- het appartement "APP 7": zesenvijftig / duizendsten (56/1.000)	56
- het appartement "Duplex 8": zevenenzestig / duizendsten (67/1.000)	67
- het appartement "Duplex 9": drieënzestig / duizendsten (63/1.000)	63
- het appartement "Duplex 10": zevenenzestig / duizendsten (67/1.000)	67
- het appartement "Duplex 11": drieënzestig / duizendsten (63/1.000)	63
- het appartement "Duplex 12: drieënzestig / duizendsten (63/1.000)	63
- het appartement "Duplex 13": drieënzestig / duizendsten (63/1.000)	63
- het appartement "Duplex 14": drieënzestig / duizendsten (63/1.000)	63
- het appartement "Duplex 15": drieënzestig / duizendsten (63:1.000-	63

TOTAAL: duizend/duizendsten (1000/1000)	1.000

7. Eventuele wijziging van de plannen.

De hierboven ontlede plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden en de regels van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

- a. de vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels samengevoegd;

- b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;

- c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

- d. het wijzigen van de bestemming en indeling van de kelder-verdieping en het gelijkvloers, zoals hierboven aangekondigd.

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

De vorenbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld met uitzondering van het gelijkvloers waar maximaal twee in plaats van één woonentiteit kan worden gecreëerd. Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten na aflevering van de stedenbouwkundige vergunning dienaangaande en voor zover dat deze nodig zijn, worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is aan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het lastenkohier, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

8. Algemene opmerkingen.

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

Het reglement van mede-eigendom wordt aan onderhavige akte gehecht.

Dit reglement is van zakelijk recht en mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige orde die geen zakelijk statuut zullen uitmaken.

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

9. Bodemsaneringsdecreet.

De comparanten worden door de optredende notaris attent gemaakt op het Decreet van het Vlaamse Parlement van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien negentig betreffende de Bodemsanering.

Zij bevestigen dat de Notaris hen heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

De comparanten verklaren dat:

- er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemsaneringsdecreet en geen weet te hebben van bodemverontreiniging die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- de instrumenterende notaris hen kennis gaf dat een lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals opgenomen in het uitvoeringsbesluit van vijf maart negentienhonderd zesennegentig, ter inzage lag op het kantoor van de instrumenterende notaris.

- de comparanten vóór de ondertekening van onderhavige basisakte op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op zevenentwintig augustus tweeduizend en zeven, overeenkomstig de bepalingen van genoemd Decreet.

De inhoud van dit attesten luidt als volgt:

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

" Dit attest vervangt alle vorige attesten."

Het is de huidige en toekomstige eigenaars van voornoemde goederen niet toegelaten de privatieve en/of gemeenschappelijk bestanddelen van deze goederen aan te wenden voor risico activiteiten of risico-inrichtingen, overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierden.

Indien een gemeenschappelijk gedeelte als risicoground in deze zin wordt toegelaten, zal door toedien van de syndicus en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars een valabel oriënterend bodemonderzoek moeten geleverd worden, waarvan de titularissen van een privaatief zich kunnen bedienen bij overdracht van hun privaatief of bij overdracht van een gemeenschappelijk deel.

10. Erfdienstbaarheden.

Door de juridische verdeling van het complex in privatieve kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

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

Dit geldt onder meer:

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

11. Slotverklaringen.

De kosten, rechten en erelonen dezer en hunner uitvoering zijn ten laste van de kopers der privatieven.

Op zicht van de door de wet vereiste bewijsstukken bevestigt de instrumenterende notaris de echtheid van de rechtspersoonlijkheid en/of identiteitsgegevens van de partijen.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambts-halve inschrijving te nemen bij de overschrijving van onderhavige akte, om welke reden ook.

Ten uitvoerlegging dezer doen partijen keuze van woonplaats in hun maatschappelijke zetel.

12. Bijlagen.

Volgende stukken worden door de verschijners in deze aan ons, notaris, overhandigd, om aan deze akte te worden gehecht:

- een kopie van de bouwvergunning;
- de bouwplannen, die evenwel niet ter overschrijving zullen worden neergelegd op het hypotheekkantoor;

- het opmetingsplan;
- het algemeen reglement van mede-eigendom.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

Op vraag van ondergetekende notaris hebben de verschijners hun identiteitskaart voorgelegd.

Op zicht van de bij de wet vereiste documenten waarmerkt ondergetekende notaris de verschijningswijze van de comparante in deze.

De comparante machtigt hierbij de instrumenterende notaris haar nationaal nummer en desgevallend haar btw-nummer op te nemen in onderhavige akte.

VOLMACHT.

De comparanten-verschijner sub 1. en 2. in deze, de echtgenoten Crabbé-Vermeiren en de heer Geert Vankeerberghen, hierna genoemd "de lastgever".

Verklaren hierbij aan te stellen tot hun bijzondere gevolmachtigde:

de heer FRANCHITTI Erik, wonende te 3071 Kortenberg, Engerstraat 87.

Aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam:

De hierboven omschreven onroerende goederen, zijnde de privatieven met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, te verkopen uit de hand aan de prijs en de voorwaarden welke de volmachtdrager zal goedvinden;

Over te gaan tot het vestigen, wijzigen of afstand doen van alle erfdienstbaarheden; aanvullende en wijzigende basisakten te ondertekenen.

De prijs, zowel in hoofdsom als intresten, en alle bijkomende bedragen te ontvangen; ervan kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

De koopprijs geheel of gedeeltelijk aan de schuldeisers over te dragen ter voldoening van al dan niet vervallen schulden; alle regelingen met zodanige schuldeisers te treffen.

Van de verkrijgers, zowel bij verkoop uit de hand, als bij openbare verkoop, alle waarborgen, zowel roerende als onroerende te aanvaarden.

Alle verklaringen betreffende de overdracht van eigendom af

te leggen en aan te nemen.

Toe te stemmen en opdracht te geven tot het nemen van alle inschrijvingen, overschrijvingen of doorhalingen in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers, te ontslaan van alle inschrijvingen, zelfs ambtshalve te nemen.

Alle rechtsmiddelen te bedingen en aan te wenden tegen de in gebreke blijvende verkrijger.

Alle regelingen, dadingen en compromissen te treffen.

Alle bewijsstukken van de burgerlijke stand of alle bewijsstukken, die vereist zijn voor de inschrijvings-, overschrijvings- of doorhalingsformaliteiten in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers te verschaffen of over te leggen.

De lastgever te onderwerpen aan onmiddellijke gedwongen ten uitvoerlegging of dadelijke uitwinning.

Ten voorschreven einde alle akten en stukken te doen verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en in het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig is, zelfs wat in deze akte niet uitdrukkelijk is voorzien.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Het recht op geschriften bedraagt VIJFTIG EURO.

KOPIE - TOELICHTING - VOORLEZING.

De comparante erkent en verklaart dat:

- zij voorafgaand aan deze het ontwerp van de akte heeft ontvangen en gelezen;
- zij deze mededeling als tijdig en voldoende aanzien;
- de gehele akte door de instrumenterende notaris voor haar werd toegelicht;
- zelfde notaris haar voorlezing gaf van de sedert de mededeling van het ontwerp en het verlijden van huidige akte gewijzigde gedeelten.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Herent, op mijn kantoor.

Na voorlezing van de wettelijk verplichte vermeldingen aan de comparante, heeft deze, hier vertegenwoordigd zoals vermeld, onderhavige akte ondertekend, samen met mij, Notaris. Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd acht bladen twee verzendingen te Haacht op drie december tweeduizend en zeven, boek N55 blad 86 vak 5. Ontvangen: vijftwintig euro. De Ontvanger (get.) a.i. A RAES Verificateur.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Bestemd om het gebouw genaamd "Residentie KAUTERHOF" en gelegen te Hoegaarden, Kauterhof 2A.

HOOFSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Sectie 1: - Melding van de wet.

Sectie 2: - Vereniging van mede-eigenaars.

Sectie 3: - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid.

Sectie 4: - Ontbinding van de vereniging.

HOOFSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1: - Onverdeelde mede-eigendom - Privatieve eigendom of kavel.

Sectie 2: - Beheer van het gebouw.

Sectie 3: - Verschillende meerderheden.

Sectie 4: - Syndicus.

Sectie 5: - Eigendomsoverdracht.

Sectie 6: - Vergaderingen.

Sectie 7: - Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.

Sectie 8: - Verzekering en heropbouw.

Sectie 9: - Algemene schikkingen.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Sectie 1. - Melding van de wet.

Artikel 1. Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveran-

derlijk tenzij akkoord tussen al de mede-eigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van mede-eigenaars verkrijgt vanaf het ogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat de basisakte samen met huidig reglement voor overschrijving op het hypotheekkantoor zijn neergelegd.

Sectie 2. - Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van Residentie KAUTERHOF te Hoegaarden, Kauterhof 2A. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van de mede-eigenaars uitmaakt.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van de ligging van het goed.

Artikel 2. - Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden onder de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten voor diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen, aan hun afstandhouder worden opgelegd.

Sectie 3. - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en Overdracht.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

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

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regel-

matige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 3. en 4. en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Tegenstelbaarheid.

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

Sectie 4. - Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het oogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

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

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

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

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars/aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die persoon aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging. Artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars. De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

5. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1.- Onverdeelde mede-eigendom - Privatieve eigendom of kavel.

Artikel 3. - Het gebouw bevat privatieve delen, ook kavels

genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom toebehoort aan de vereniging der mede-eigenaars.

Artikel 4. - De privatieve delen vertegenwoordigen de kavels.

De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaat geheel afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

Artikel 5. - De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld zoals aangeduid in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van vorderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars en zoals hierna bepaald.

Artikel 6. - De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, zijn uitvoerig omschreven in de basisakte

Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privatieve kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 7. - Elke private kavel omvat de samenstellende delen van het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen, namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding waarop men gaat, met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingangsdeur van een privaat gedeelte, de gemeenheden van de tussenwanden de scheiding vormende tussen de privatieve lokalen en leuningen, de deuren op de overlopen, de particuliere sanitaire installaties, lavabo's, wasbakken, watercloset, baden en stortbaden, enz.. de delen in glas van de deuren en vensters, de zoldering, de inwendige versiering van de privatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve delen bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoor-

beeld, de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, elektriciteit, telefoon, enz...).

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen (kavels) wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn, voor de gemene lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hiernavolgend artikel.

Artikel 8. - De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de mede-eigenaars, beslissend met de meerderheid van drie vierden van het totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren.

Artikel 9. - Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend, zoals hierna bepaald.

Dit is het geval namelijk voor de ingangsdeuren der kavels en der andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuningen en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 10. - De eigenaars zullen luiken, rolluiken en andere beschermingstoestellen mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken volgens het politiereglement.

De telefoon mag aangelegd worden in de kavels op kosten, risico en gevaar van hun respectievelijke eigenaars. De draden

en toegangen zullen nochtans de voorgevels van het gebouw niet mogen gebruiken.

Sectie 2. Beheer van het gebouw.

Artikel 11. - Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldeheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars, die ten minste een vijfde van de bestaande aandelen bezitten.

Behoudens strengere bepalingen in huidig reglement, hierna, beraadslaagt de algemene vergadering alleen maar rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.

Indien dat quorum niet werd 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 aandeelhouders.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Aan de syndicus kan geen volmacht worden verleend.

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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld.

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde aandeelhouders genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de

beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Sectie 3. Verschillende meerderheden.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierde (3/4) van de 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) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2° bij meerderheid van vier/vijfde (4/5) van de stemmen:

- a) over iedere 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.

Er kunnen desgevallend strengere meerderheden worden voorzien.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Sectie 4.- Syndicus.

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemeene delen.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval 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, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het huishoudelijk reglement 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.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling of vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt driemaandelijks aan ieder eigenaar zijn bijzondere rekeningen voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Het voorschot van de eerste drie maanden, na de voorlopige oplevering, wordt forfaitair vastgesteld op twee Euro per duizendste.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen, voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de mede-eigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van elektriciteit, in de kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn moet een boete van HONDERD EURO per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de syndicus, in naam van de vereniging van de mede-eigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur van de vereniging verzekeren maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken. De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin hij in gebreke blijft, zal de vereniging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtsreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij zal te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de

geïnde bedragen.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

Het beheer van het gebouw wordt toevertrouwd voor een eerste termijn van twee jaar aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immodrome" te 3210 Lubbeek.

De syndicus zal zich ter beschikking houden van de huurders om inzage te verlenen van de rekeningen die ten hunne laste worden gelegd.

Reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement).

Het huishoudelijk reglement zal binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars worden neergelegd op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal zonder verwijl het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlenner wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan,

door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Eenieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van inwendige orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Sectie 5.- Eigendomsoverdracht.

Bij een eigendomsoverdracht van een kavel zal (zullen,) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:

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

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden;

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

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de ver-

eniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Sectie 6.- Vergaderingen.

Artikel 12. - De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de gemeente of aanpalende gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd is, op de datum en het uur, aangeduid door de syndicus of door diegene die ze samenroept in de oproepingsbrief.

Behoudens tegenstrijdige beslissing van de syndicus, die moet betekend worden aan alle mede-eigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van haar voorzitter of van de syndicus.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftig procent der aandelen van de vereniging bezitten.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der mede-eigenaars/aandeelhouders.

Artikel 13. - De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen van tevoren; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.

Artikel 14. - De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 15. - Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één bijzitter, bij ontstentenis van deze laatste, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 16. - Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

Artikel 17. - De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van inwendige orde.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt van nu af aan vastgesteld op de eerste werkdag van de maand juni om 20.00 uur.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, zal deze plaatsgrijpen op de eerstvolgende werkdag en voor de eerste maal in negentienhonderd .

Artikel 18. - De beheersrekeningen van de vereniging der mede-eigenaars wordt voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars/aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars; de voorzitter en de bijzitter hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering.

De eventuele missingen die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan rechtgezet worden.

Sectie 7.- Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.

Artikel 19. - Ieder der eigenaars van een kavel zal naar verhouding van zijn kavel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals de herstellingskosten, de administratiekosten van de gemene delen en deze van de vereniging der mede-eigenaars; het onderhoud van de inkomhallen is op het gelijkvloers ten laste van de appartementen die er gebruik van maken.

De door de bouwheer niet verkochte privatieven zullen niet bijdragen in de bewarings-, onderhouds-, herstellings- en administratiekosten van de gemene delen, voor zover deze noch bewoond, noch verhuurd worden.

De syndicus is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de mede-eigenaars/aandeelhouders.

Artikel 20. - De private kavelen zijn voorzien van een individueel verwarmingssysteem en van een individueel warmwaterverdeling.

De kosten van verwarming der gemeenschappelijke delen zullen ten laste zijn van alle eigenaars van een kavel, in evenredigheid met de quotiteiten die deze kavelen bezitten in de gemene delen.

Artikel 21. - Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, dakgoten, enz... heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

Artikel 22. - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars. Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun kavelen, aan de aannemers en werklieden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de beletsels voortspuitende uit gebeurtenissen met particulier karakter (erge ziekte van een bewoner, studieperiode, enz...).

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun kavel te overhandigen aan een lasthebber wonende in de gemeente of een aanpalende gemeente, lasthebber van wie de naam, het adres en het telefoonnummer zullen moeten bekend zijn aan de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de kavel ingeval van onbe-

twiste hoogdringendheid.

De syndicus zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikels 1371 tot en met 1375 inbegrepen van het Burgerlijk Wetboek zijn toepasselijk op de syndicus en personen die in de kavel binnengedrongen zijn.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

Artikel 23. - Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot de kwotiteiten die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 24. - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386) van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een mede-eigenaar.

Artikel 25. - Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 26. - De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de mede-eigenaars, zoals bepaald hiervoor.

Artikel 27. - De ontvangsten die geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen verworven zijn aan de vereniging van de mede-eigenaars.

Sectie 8.- Verzekering en Heropbouw.

Artikel 28. - De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle mede-eigenaars, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt

door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren en zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de mede-eigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn zijn medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer/promotor voor de duur der werken en de eigenaars van de kavels zullen hun premies betalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 29. - Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars/vennoten, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 30. - Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 31. - De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden:

a) indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der mede-eigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot

beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der mede-eigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt. Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van mede-eigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars/aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van mede-eigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars/vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

Van de prijs zal een/derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de vereniging der mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijk aandeel in de vereniging vastgesteld in artikel 19 van onderhavig reglement, na aftrek van de eventuele schulden.

Artikel 32.

a) Indien door eigenaars aan hun kavel verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alléén het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 33. - Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruik van de gemeenschappelijke delen, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

Het te verzekeren bedrag zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premies zullen ten laste zijn van de vereniging der mede-eigenaars.

De premies zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der eigenaars van een kavel in de verhouding van de rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus.

Onder dezelfde voorwaarden zal er eveneens een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken, voor alle schade die zou kunnen voortspruiten uit het feit van het gebouw, aan mede-eigenaars of aan derden. Zij zal door alle mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van hun rechten in de vereniging der mede-eigenaars.

Sectie 9. - Algemene Schikkingen.

Artikel 34. - Het algemeen reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overge-

schreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

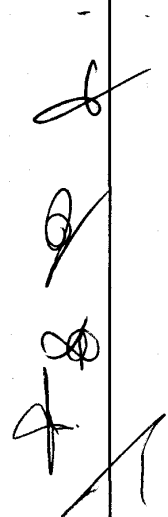
In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt; bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Het huidig algemeen reglement van mede-eigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte, waaraan het zal gehecht blijven, na "ne varietur" getekend te zijn door de partijen verschijners in de basisakte en heden verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd acht bladen geen verzendingen te Haacht op drie december tweeduizend en zeven, boek 6/44 blad 55 vak 11. Ontvangen: vijfentwintig euro. De Ontvanger (get.) a.i. A RAES Verificateur.

-----	1
-	- 2
-	- 3
-	- 4
-	- 5
-	- 6
-	- 7
-	- 8
-	- 9
-	- 10
-	- 11
-	- 12
-	- 13
-	- 14
-	- 15
-	- 16
-	- 17
-	- 18
-	- 19
-	- 20
-	- 21
-	- 22
-	- 23
-----	24



GEMEENTEBESTUUR
HOEGAARDEN

3320



Formulier B

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossier: 2744
EP-dossiernummer: 24041 - G - 2007/0021

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Francetti Eric, voor FV & P Projects met als adres 1910 Kampenhout, Walenhoek 1, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 10 mei 2007.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kauterhof en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer(s) 399S / deel.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van vijftien appartementen met ondergrondse garages.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

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

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 27 mei 2005 bij besluit van de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Brouwerij Loriers" niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

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

Beknopte beschrijving van de aanvraag.

Op bovenvernoemd goed voorziet het ingediend project het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van vijftien appartementen met ondergrondse garages.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg.

De bouwplaats is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een industriegebied.

Dit industriegebied werd via het bijzonder plan van aanleg "Brouwerij Loriers", goedgekeurd door de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening op 27 mei 2005, heringericht. Volgens het bestemmingsplan gevoegd bij het BPA is het project gelegen in de zone voor woningen (artikel 4), in de zone voor zij- en voortuinen (artikel 7) en de zone voor koeren en hovingen (artikel 8).

Verordeningen.

De aanvraag voldoet aan zowel de provinciale als de gewestelijke verordening voor opvang van hemelwater afkomstig van daken en verharde oppervlakken.

Andere zoneringsgegevens van het goed.

////

Externe adviezen.

In zijn schrijven van 2/7/2007 met kenmerk FV XP Projects deelt Iverlek het volgende mee:

“Betreffende deze verkaveling appartementen, kunnen wij u melden dat voor de aansluiting van het project (15 appartementen met lift) op het elektriciteit- en aardgasnet, de bouwheer ruimte moet ter beschikking stellen van Iverlek voor de plaatsing van een bijkomende distributiecabine. Het overleg met de verkavelaar, in verband met de inplanting van de hoogspanningscabine zal gebeuren met onze studiedienst.

Graag deze clause op te nemen in de bouwvergunning.”

Het openbaar onderzoek.

////////

Richtlijnen en omzendbrieven.

Het voorgelegde ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg “Brouwerij Lories”.

Watertoets

Het ingediend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt in een niet overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Historiek.

////////

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project.

De bouwplaats is gelegen in de deelgemeente Hoegaarden, langs de Kauterhofstraat (gemeenteweg) binnen de dorpskern. In de bebouwde omgeving is er een verscheidenheid aan typologie van bebouwingen. De aanvraag voorziet het slopen van bestaande bedrijfsgebouwen en het bouwen van 15 appartementen met ondergrondse garages.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgeleverde bouw- en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het ingediend project, slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van vijftien appartementen met ondergrondse garages, is gelegen in de zone voor woningen, in de zone voor zij- en voortuinen en in de zone voor koeren en hovingen van het goedgekeurde bestemmingsplan van het BPA “Brouwerij Lories”. Het project is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Algemene conclusie.

Om bovenvermelde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09 juli 2007 HET VOLGENDE:

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

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

2° de werken uit te voeren volgens de goedgekeurde plannen (plan 1/3 gewijzigd op 24/04/07, plan 2/3 dd. 20/12/06 en plan 3/3 gewijzigd op 24/04/07)

3° (1) de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsnet aan te vragen, via het bijgevoegde formulier bij de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening;

4° (2) te voldoen aan de gewestelijke, de provinciale en de gemeentelijke verordeningen met betrekking tot de hemelwaterproblematiek.

5° tijdens het slopen de hinder voor de aanpalenden tot een minimum te herleiden en na het slopen alle bouwafval onmiddellijk van het bouwterrein te verwijderen;

6° (2) de voorwaarden gesteld in het decreet van de Vlaamse Regering van 28/06/1995 betreffende de milieuvergunning en zijn uitvoeringsbesluiten, VLAREM 1 en VLAREM 2, na te leven, inzonderheid deel 6 van VLAREM 2;

7° (2) te voldoen aan de voorwaarden, opgelegd door Iverlek in zijn schrijven van 02 juli 2007 met kenmerk FV XP Projects, tot het voorzien van een ruimte voor het plaatsen van een bijkomende distributiecabine, na overleg met de studiediensten van Iverlek.

8° (2) geen andere werken uit te voeren, dan deze, vervat in deze vergunning;

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

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

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

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

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

Belangrijke bepaling van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Art. 105. §1. De vergunningverlenende overheid kan lasten opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. ...

§3. De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot de vorm en de inhoud van de lasten en de voorwaarden die kunnen worden opgelegd bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. [De Vlaamse regering kan bepalen voor welke werken, handelingen of wijzigingen waarvoor de medewerking van een architect is vereist, een stedenbouwkundig attest van conformiteit moet worden opgemaakt, door welke instantie of instanties dit attest wordt opgemaakt alsmede wanneer het attest wordt opgemaakt. De Vlaamse regering kan bepalen dat de aanvrager voor deze werken, handelingen en wijzigingen, of voor een deel ervan, een financiële waarborg stort die pas vrijkomt nadat het stedenbouwkundig attest van conformiteit is opgemaakt. De Vlaamse regering stelt de nadere regels en de procedure voor dit stedenbouwkundig attest van conformiteit en de financiële waarborg vast. Zolang de Vlaamse regering geen regels en procedure heeft vastgesteld kan de gemeenteraad in een stedenbouwkundige verordening een eigen regeling terzake treffen. De gemeenteraad kan ook in een stedenbouwkundige verordening de Vlaamse regering aanvullen.] [decreet van 21/11/2003, artikel 33].

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang der werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden voor derden.

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen de 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigde besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

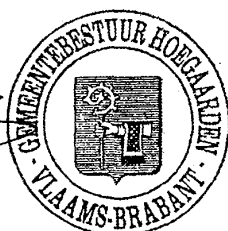
Mededeling

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

Vanwege het college:

De secretaris,

Bart HENDRIX



De burgemeester,

Frans HUON

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

Geregistreerd twee bladen
geen verzendingen, te Haacht, op
- 3 DEC. 2007
Boek 6144 Blad 55 Vak 11
Ontvangen: vijftientig euro (€ 25,00)

Stedenbouwkundige vergunning : dossier 2744

Goedgekeurd de doorhaling van
vierentwintig regels als nietig.

De Ontvanger, *De Ontvanger*
A. RAES
VERIFICATEUR

VOOR EENSLUIDENDE EXPEDITIE,
neergelegd ter hypotheken zonder registratievermelding.