

BASISAKTE RESIDENTIE KLOOSTERTUIN A

D2160201-JV

IN HET JAAR TWEEDUIZEND ZESTIEN.

Op negentien augustus.

Voor mij, Meester Eline GOOVAERTS, Notaris te Mechelen.

ZIJN VERSCHENEN

1. De naamloze vennootschap "VAN LOOY GRONDEN", met maatschappelijke zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, rechtspersonenregister Antwerpen – afdeling Mechelen – ondernemingsnummer BE 0861.905.475.

Opgericht onder de maatschappelijke benaming "Berkendael" ingevolge akte verleden voor notaris Luc Weyts, destijds te Mechelen, op 12 november 2003, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 december daarna onder nummer *03128780*.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Goovaerts op 22 december 2011, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2012, onder nummer *12063213*.

Hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "VAN LOOY ADMIN" (voorheen genoemd "Van Looy Vastgoed"), met zetel te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 156/9, ondernemingsnummer 0877.541.578, die in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder de vennootschap in en buiten rechte alleen kan vertegenwoordigen, met als vaste vertegenwoordiger de heer Paul Van Looy, wonende te Antwerpen, Frankrijklei 156/9.

In deze hoedanigheid herbenoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering en raad van bestuur van 17 mei 2013, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 augustus daarna, onder nummer *13130111*.

Hierna ook genoemd "de grondelgenaar" of "de opstalgever".

2. De naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP", met zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, rechtspersonenregister Antwerpen – afdeling Mechelen – ondernemingsnummer BE 0477.176.652.

Opgericht onder de maatschappelijke benaming "Poros Invest" ingevolge akte verleden voor notaris Weyts Luc, destijds te Mechelen, op 18 maart 2002, bekengemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes april daarna onder nummer 20020406-113.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Goovaerts op 19 januari 2012, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2012 onder nummer *13124715*.

Hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "VAN LOOY ADMIN"



(voorheen genoemd "Van Looy Vastgoed"), met zetel te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 156/9, ondernemingsnummer 0877.541.578, met als vaste vertegenwoordiger de heer Paul Van Looy, wonende te Antwerpen, Frankrijklei 156/9.

In deze hoedanigheid herbenoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering en de raad van bestuur van 17 mei 2013, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 augustus daarna, onder nummer *13130113*.

Hierna ook genoemd "de promotor" en/of "de bouwheer" en/of "de opstalhouder".

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN.

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige lezing te hebben verkregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig correct zijn.

De notaris deelt de comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij hierop prijs stellen, alsook indien zij van oordeel zijn dat het ontwerp van deze akte hun niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

De comparant sub. 1., te weten de naamloze vennootschap Van Looy Gronden, heeft ons, Notaris, bij monde van haar hoger vermelde vertegenwoordiger, verklaard dat zij eigenares is van volgend onroerend goed:

GEMEENTE WEZEMBEEK-OPPEM

Eerste kadastrale afdeling - Gemeentenummer 22006

Een perceel grond gelegen tussen de J.B. De Keyzerstraat en de Louis Marcelisstraat, zijnde lot 2A van de nagemelde verkaveling, gekadastreerd volgens titel sectie B deel van nummer 504/A P0000 (voorheen nummer 21/D

deel), met gereserveerde perceelsidentificatie sectie A nummer 504/D P0000 met een oppervlakte van twintig are zevenenzeventig centiare drieëntwintig tienmilliare (20a 77ca 23dma), zijnde lot 2A van de navermelde verkaveling.

2. OORSPRONG VAN EIGENDOM

De comparant sub. 1. verklaart dat voormeld goed haar toebehoort om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de vereniging zonder winstoogmerk "LES RELIGIEUSES SERVITES DE MARIE" te Chièvres ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Goovaerts te Mechelen op 22 maart 2016, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op 25 maart daarna onder formaliteit 53-T-25/03/2016-02689.

Voornoemde vereniging zonder winstoogmerk "LES RELIGIEUSES SERVITES DE MARIE" was er eigenaar van ingevolge inbreng onder grotere oppervlakte gedaan door de vereniging zonder winstoogmerk "LES RELIGIEUSES NOTRE DAME DES VII DOULEURS" te Brussel ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Pierre Van Beneden, destijds te Schaarbeek, op 26 juli 1973, overgeschreven op het 6^e hypotheekkantoor van Brussel op 26 oktober daarna, boek 4532 nummer 19.

3. ADMINISTRatieve BEPALINGEN

a. Stedenbouwkundige Inlichtingen

a) De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is van toepassing op deze akte.

De gemeente Wezembeek-Oppem beschikt nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De instrumenterende notaris bevestigt, op basis van de inlichtingen vertrekt door de gemeente Wezembeek-Oppem op 12 juli 2016 met betrekking tot het onroerende goed, dat:

- het gelegen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kloostertuin", definitief vastgesteld door de gemeenteraad dd. 29 juni 2015, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 september 2015 met als bestemming;
- de volgende vergunning(en) werden uitgereikt: 6 juli 2016 – gemeentelijk dossiernummer B 2016 18 – voor het bouwen van twee meersgezinswoningen.
- er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 noch dat er dienaangaande zaken hangende zijn of beslissingen hierin werden gewezen;
- er op dit goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- er een verkavelingsvergunning voor van toepassing is, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 6 april 2016 met als dossiernummer V 2016 1;
- er krachtens artikel 4.2.12 §2, 2^o nog geen voor de overdracht verplichte as-build attest is uitgereikt en gevalideerd;
- het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een



voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De comparanten worden gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de vergunningsplichtige handelingen opsomt.

b. Bodemdecreet

De comparante sub 1 verklaart dat bij haar weten op of in het voorbeschreven onroerend goed geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet en vastgelegd in bijlage I Vlarebo.

De comparante verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 7 september 2015, hetwelk letterlijk het volgende vermeldt:

"2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De comparante sub 1 verklaart met betrekking tot voormeld onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepkeringen of tot andere maatregelen doe de overheid in dit verband kan opleggen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

c. Waterloets

a) Ondergetekende instrumenterende notaris verklaart, in navolging van artikel 68-7, §4 van de Wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, op basis van de beschikbare gegevens, dat het goed niet is gelegen in een risicozone voor overstromingen.

b) Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals ingevoerd ingevolge artikel 10 van het decreet van 19 juli 2013, verklaart ondergetekende minuuthoudende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een

afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

c) De comparante sub 1 verklaart dat het voorbeschreven goed bij haar weten nooit is overstroomd.

d. Verkaveling

Het goed maakt deel uit van een verkaveling, waarvan de verkavelingvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wezembeek-Oppem op 6 april 2016 met als dossiernummer V 2016 1.

De verkavelingsvergunning met bijlagen en plan werden neergelegd onder de minuten van ondergetekende notaris ingevolge akte verleden op datum van heden en voorafgaandelijk dezer, ter overschrijving neer te leggen op het zesde hypotheekkantoor van Brussel. De instrumenterende notaris heeft de comparanten, die dit erkennen, kennis gegeven van de verkavelingsakte, van de voorwaarden en bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de eventuele wijzigingsbepalingen. De comparanten bevestigen een exemplaar van voormelde documenten te hebben ontvangen.

Zij verbinden er zich toe alle bepalingen van deze documenten na te leven en deze op te leggen aan alle derden rechtsopvolgers van dit goed.

e. Rooilijnplan

Het goed wordt niet getroffen door een rooilijnplan.

II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING – TOELATING TOT BOUWEN

De naamloze vennootschap "VAN LOOY GRONDEN" voormelde grondeigenaar, verklaart bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking waarover zij krachtens de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek op voormeld onroerend goed beschikt in het voordeel van de opstalhouder, de naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP".

De opstalhouder, de naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP", verklaart zowel voormelde verzaking aan het recht van natrekking met opstalrecht, als de in haar voordeel gegeven toelating tot bouwen, te aanvaarden.

Dit opstalrecht wordt verleend met het oog op de oprichting door de opstalhouder, op eigen kosten, van een appartementencomplex overeenkomstig de door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wezembeek-Oppem in zitting van 6 juli 2016 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning (gemeentelijk dossiernummer B 2016 18), met inbegrip van de daartoe goedgekeurde plannen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van voormelde stedenbouwkundige vergunning, evenals van de goedgekeurde plannen met daarop aangebrachte stempel van de gemeente Wezembeek-Oppem.

Al de opgerichte of verbouwde constructies en uitgevoerde werken zullen de opstalhouder in volle eigendom toebehoren voor de gehele duur van het opstalrecht. De grondeigenaar blijft eigenaar van de onderliggende grond.

De partijen hebben echter uitdrukkelijk aan ondergetekende notaris verklaard dat tot op heden geen enkel bouwwerk werd uitgevoerd.



MODALITEITEN VAN HET OPSTALRECHT

Partijen verklaren de modaliteiten van dit recht van opstal als volgt te hebben vastgelegd.

Artikel 1: Algemeen

Deze afstand en verzaking aan het recht van natrekking op voormeld goed wordt gedaan met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de opstalhouder vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico. De grondeigenaar verklaart echter uitdrukkelijk zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze in opstal gegeven goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens deze eventueel hierna vermeld.

De opstalgever verklaart en waarborgt tevens dat er zich geen rioleringen, leidingen, pijplijnen of buizen bevinden in de ondergrond.

De partijen verklaren dat er geen bijzondere voorwaarden staan vermeld in voormelde akte verkoop de dato 22 maart 2016 verleden voor ondergetekende notaris Goovaerts.

Artikel 2: Duur.

Dit opstalrecht wordt toegestaan en aanvaard voor de duur van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf heden. Het opstalrecht zal bijgevolg van rechtswege eindigen op 18 augustus 2021, behoudens vernieuwing, zoals nagemeld.

Artikel 3: Opstalrecht ten kosteloze titel.

Partijen komen overeen dat het opstalrecht ten kosteloze titel door de grondeigenaar-opstalgever aan de opstalhouder wordt toegaan, daar het opstalrecht verleend werd louter ter realisatie van de privatieve kavels in mede-eigendom, waarbij onderscheiden verkopers van grond en constructie optreden.

Artikel 4: Rechten en plichten van de opstalhouder

1° Het is de opstalhouder, als eigenaar van de gebouwen, toegestaan hypotheken hierop te verlenen tot waarborg van door hem aangegane verbintenissen. Hetzelfde geldt voor vervreemdingen en verhuringen voor meer dan negen jaar.

2° Het is de opstalhouder toegestaan dit opstalrecht met bouwtoelating te vervreemden, over te dragen, of in pand te geven aan een derde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. In geval van overdracht van het opstalrecht zal deze derde volledig in de rechten en plichten treden van de naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP" ingevolge huidige overeenkomst.

3° Alle lasten, taksen en belastingen van welke aard ook, eigen aan de bouwwerken, vallen ten laste van de opstalhouder vanaf heden en dit voor de duur van het opstalrecht.

4° Eenmaal opgericht, zal de opstalhouder deze gebouwen in goede staat behouden. Van bij de aanvang der werken zal de opstalhouder de bouwwerken laten verzekeren tegen brand, waterschade, elektrische schade en glasschade.

5° Alle betwistingen die nopens deze bouwwerken mochten ontstaan

met naburige eigenaars, huurders van de grond, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, moeten door de opstalhouder op zijn kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de grondeigenaar.

Artikel 5: Rechten en plichten van de grondeigenaar - opstalgever

1° De grondeigenaar verbindt er zich toe om, gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst, voormelde onroerende goederen niet te hypotheekeren, noch met zakelijke rechten, voorrechten of andere beletselen te bezwaren, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder. De grondeigenaar verbindt er zich verder toe zich niet te verzetten tegen het in hypotheek geven van de gebouwen, reeds opgericht en/of nog op te richten, voor financiering(en) nodig voor de oprichting van de gebouwen en constructies. De grondeigenaar verbindt zich er verder toe, indien nodig, de nodige documenten en akten te ondertekenen met het oog op de vestiging van voormelde hypotheek op de grond ten behoeve van de opstalhouder, doch waarbij de grondeigenaar enkel zal mede ondertekenen als mede-hypotheeksteller, doch geenszins als kredietneemster, noch als persoonlijke borg.

2° De grondeigenaar verbindt er zich toe om, gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst, voormelde onroerende goederen zelf niet te vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch ten kosteloze titel, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de opstalhouder.

3° De grondeigenaar - opstalgever verbindt er zich toe de bij deze in opstal gegeven grond niet te bezwaren met enige last of erfdiensbaarheid, voortdurend of niet-voortdurend, zichtbaar of onzichtbaar, tijdens de gehele duur van deze overeenkomst, behoudens een uitdrukkelijke en in authentieke akte gegeven toestemming van de opstalhouder.

4° De grondeigenaar - opstalgever verbindt zich er toe tijdens de duur van deze overeenkomst aan derden geen toelating te verlenen tot het aanleggen van rioleringen, leidingen, pijplijnen of buizen in de ondergrond van het bij deze in opstal gegeven goed, behoudens het voorafgaand, specifiek en schriftelijk akkoord van de opstalhouder. Indien het gaat om wettelijke erfdiensbaarheden waarvoor geen toestemming van de opstalgever vereist is, verbindt de grondeigenaar zich ertoe de opstalhouder hiervan onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen.

5° De grondeigenaar zal op geen enkele wijze aansprakelijk zijn, contractueel of buitencontractueel, ten aanzien van de kandidaat-kopers, met uitzondering van zijn verplichting tot het leveren van de grondaandelen. Dienaangaande verbindt de grondeigenaar zich ertoe de hierboven beschreven gronden, voorwerp van de verzaking van het recht van natrekking, te verkopen aan de kandidaat-kopers tegen de volledige met de opstalhouder overeengekomen prijs. Hiertoe zal de grondeigenaar bij iedere verkoop tussenkomen, hetzij zelf, hetzij bij vertegenwoordiging, in de aktes-verkoop, zonder dat hem bij deze aktes-verkoop zelf enige vergoeding zou verschuldigd zijn.

De grondeigenaar verbindt er zich eveneens toe telkens tussen te komen, hetzij zelf, hetzij bij vertegenwoordiging, bij de opmaak van of de



wijzigingen aan de akte-statuten van de gebouwen, zonder dat hem hierbij enige vergoeding is verschuldigd.

De grondeigenaar verbindt er zich in het algemeen toe, voor zover dit nodig zou zijn, zijn volledige medewerking te verlenen aan het opmaken en tekenen van alle nodige documenten en stukken, teneinde de opstalhouder toe te laten om het project te realiseren.

Artikel 6: Verklaringen en waarborgen van de grondeigenaar-opstalgever

1° De opstalgever waarborgt dat hij over de nodige bevoegdheden en bekwaamheden beschikken om op het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, een opstalrecht toe te kennen aan de opstalhouder en om onderhavige overeenkomst te sluiten.

2° De opstalgever waarborgt dat er met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, geen enkel geschil bestaat.

3° De opstalgever waarborgt dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, noch volledig, noch gedeeltelijk, bezwaard is met een zakelijk of persoonlijk recht.

4° De opstalgever waarborgt verder dat het onroerend goed, voorwerp van de akte, niet beschermd is als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht, en niet het voorwerp uitmaakt of dreigt uit te maken van een dergelijke beschermingsprocedure. De opstalgever waarborgt eveneens dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, niet het voorwerp uitmaakt of dreigt uit te maken van enige onteigeningsprocedure.

5° De opstalgever waarborgt dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, met inbegrip van de ondergrond, vrij is van alle verboden of gevaarlijke giftige afvalstoffen, van alle milieuschade en van elke vervuiling, al dan niet giftig, verboden of gevaarlijk.

Artikel 7: Hernieuwing van de opstal

Een eventuele hernieuwing van de duur van het opstalrecht dient uiterlijk twee maand vóór het verstrijken van voormelde duur overeengekomen te worden en bij notariële akte vastgelegd, over te schrijven op het hypotheekkantoor.

Artikel 8: Toepasselijke wetgeving

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen partijen naar de bepalingen van de wet van 10 januari 1824, gewijzigd bij wet van 25 april 2014 (B.S. 14 mei 2014 nummer 2014009199 artikels 124 tem 127) over het recht van opstal. Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

III. STATUTEN

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Vereniging van Mede-eigenaars

Een Vereniging van Mede-eigenaars wordt opgericht, met rechtspersoonlijkheid, dragende als naam "**Vereniging van mede-eigenaars 'Residentie De Kloostertuin A'**" en met als zetel te 1970 J.B. De Keyserstraat, (huisnummer nog mee te delen door het gemeentebestuur).

De Vereniging van Mede-eigenaars zal een ondernemingsnummer toegewezen krijgen, verder mede te vermelden op alle documenten. Zij heeft tot doel te zorgen voor het beheer van het gebouw (of eventueel groep van gebouwen), en bestaat voor onbepaalde duur.

De jaarlijkse algemene vergaderingen zullen gehouden worden in de volgende periode van 15 dagen tussen 1 en 15 december van elk jaar.

Het boekjaar van de vereniging zal lopen van 1 september tot 31 augustus van het daaropvolgend jaar.

2. Stedenbouwkundige vergunning - plannen - lastenboek

a) De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap Studiebureau WJ & MC VAN CAMPENHOUT met maatschappelijke zetel te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Nieuwelaan 123, rechtspersonenregister Brussel – ondernemingsnummer 0416.276.884.

b) De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het Schepencollege van de gemeente Wezembeek-Oppem op 6 juli 2016 onder het gemeentelijk dossiernummer B 2016 18.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

c) De promotor verbindt zich ertoe in opdracht van de bouwheren de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende:

- 1) plan met nummer A-01 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: inplanting – ligging – situatie – foto's;
- 2) plan met nummer A-02 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: niveau -1 blok 2a1 en 2a2;
- 3) plan met nummer A-03 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: grondplannen blok 2a1;
- 4) plan met nummer A-04 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: grondplannen blok 2a2;
- 5) plan met nummer A-05 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: funderingen en riolering blok 2a1 en 2a2;
- 6) plan met nummer A-06 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: snedes A, B1 en B2;
- 7) plan met nummer A-07 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: gevelaanzichten blok 2a1 en 2a2;
- 8) plan met nummer A-08 de dato 4 maart 2016 met stempel van de gemeente: sfeerbeelden blok 2a1 en 2a2.

Voormelde plannen zullen niet ter registratie noch ter overschrijving



op het zesde hypotheekkantoor van Brussel worden aangeboden.
Comparanten vragen dienaangaande toepassing van artikel 26, 3de lid, 2° van het Wetboek Registratierechten.

d) De gemeenschappelijke delen van het gebouw werden vastgesteld overeenkomstig artikel 577-4, §1, tweede alinea, van het Burgerlijk Wetboek in een met redenen omkleed verslag dd. 30 juni 2016, opgemaakt door de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap Studiebureau W.J. & M.C. Van Campenhout met maatschappelijke zetel te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Nieuwelaan 123, RPR Brussel – ondernemingsnummer 0416.276.884, vertegenwoordigd door architect W.J. Van Campenhout, hetwelk tevens aan onderhavige akte gehecht zal blijven

De verdeling van de aandelen in deze gemeenschappelijke delen werd vastgelegd in functie van en rekening houdend met de respectieve waarde van ieder privaat lot, welke in overeenstemming met de wettelijk voorziene criteria werd bepaald, met name op basis van de netto-opervlakte, de bestemming en de ligging ervan.

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

3. Juridische verdeling van het complex

a) Het hoger beschreven complex bestaat uit:

- **Algemene gemeenschappelijke delen**, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars.

- **Bijzondere gemeenschappelijke delen**, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan de mede-eigenaars van de respectievelijke gebouwen blok 1 (Residentie Monet), blok 2 (Residentie Cézanne) en de ondergrondse verdieping, m.a.w. alle gemeenschappelijke delen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan een individuele Blok en die niet behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen (bv. dak en gevel van elk individuele blok).

- **Privatieve delen** die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

b) De algemene gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizendsten (10.000sten) die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde aandelen met betrekking tot de besluiten alsook uitgaven en kosten van de algemene gemeenschappelijke delen en worden verdeeld in tienduizendsten (10.000sten) voor wat betreft de Blokken 1 en 2 en de ondergrondse verdieping waar zich de parkings en bergingen bevinden.

De bijzondere gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizendsten (10.000sten) per Blok.

Alles wat niet behoort tot een privatieve kavel of niet dient tot zijn exclusief gebruik, wordt als gemeenschappelijk beschouwd.

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

c) De privatieve delen zijn deze die uitsluitend eigendom zijn van een eigenaar en alleen door hem worden gebruikt.

d) er zullen 3 deelverenigingen worden gecreëerd, voor Blokken I en II en de ondergrondse verdieping. Deze deelverenigingen hebben echter geen rechtspersoonlijkheid.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

I. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

a) algemene gemeenschappelijke delen

- De volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond, de plafondplaat (dekplaat) van de ondergrondse parking over haar gehele oppervlakte en de dragende structuur van de ondergrondse parking met alle aanhorigheden (zoals bijvoorbeeld waterdichting en afvoerbuizen), de manoeuvreerruimtes en inrit, de poort toegang gevend tot de ondergrondse verdieping met haar eventuele technische installatie, de vloerplaat, de funderingen, metaalstructuren en de betonnen geraamten en gewelven waardoor, indien deze niet aanwezig zouden zijn, de dragende structuur voor het geheel van het onroerend complex onmogelijk de vereiste stabiliteit zou kunnen bieden, de ruwbouw, dragend metselwerk en steunmuren van het ganse onroerend complex, de wandelpaden (wegenissen / doorgangen), de bovengrondse bezoekersparking met 10 parkings, inclusief bedekking / verharding, infrastructuur, beplantingen en bijhorigheden, rondom het onroerend complex, de gemeenschappelijke groenzone(s) rondom het onroerend complex, met alle aanhorigheden (zoals: bodembedekking, beplanting, afwatering- en eventuele verlichtingelementen).

- De volgende gemeenschappelijke technische voorzieningen, faciliteiten en uitrustingen:

- * het geheel van de technische elementen en voorzieningen die het rioleringsysteem (afvoernet) vormen (inclusief de afvoerbuizen, leidingen, collectoren, (septische, toezichts- en andere) putten, bekkens en de aansluiting op de openbare riolering), zelfs indien deze zich in één gebouw of in een privatieve kavel bevinden doch **exclusief** delen van die elementen en voorzieningen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) een van de gebouwen.
- * het geheel van de technische elementen en voorzieningen die het wateraan- en afvoersysteem vormen (voor brand-, regen-, leiding- en (huishoudelijk) afvalwater), inclusief de regenwaterputten, infiltratie- en bufferbekkens, reservoirs, collectoren, pompen en bijhorende installaties, zelfs indien deze zich in één gebouw of in een privatieve kavel bevinden doch **exclusief** de delen van die elementen en voorzieningen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) een van de gebouwen.
- * het geheel van de elektrische voorzieningen en uitrustingen, met inbegrip van de aansluiting(en) op het elektriciteitsnet (via de hoog- of middenspanningscabine), de voedingen en leidingen (met bekabeling) naar de hoofdverdeelkasten van elk van de respectieve gebouwen en de transformatoren welke dienstig zijn voor het ganse onroerend complex, zelfs indien deze zich in één gebouw of in een



- privatieve kavel bevinden doch **exclusief** de delen van die voorzieningen en uitrustingen die eigen zouden zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) een van de gebouwen.
- * het geheel van de technische voorzieningen en uitrustingen inzake de aansluiting van het onroerend complex op het gasdistributienet, inclusief alle aardgasleidingen en bijhorigheden naar de tellerlokalen van de respectieve gebouwen, zelfs indien deze zich in één gebouw of in een privatieve kavel bevinden doch **exclusief** de delen van die voorzieningen en uitrustingen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) een van de gebouwen.
 - * het geheel van de technische elementen en voorzieningen inzake (buiten)luchttoevoer- en afvoersystemen (leidingen, luchtkanalen, schachten) met betrekking tot de Algemeen gemeenschappelijke delen, zelfs indien deze zich in één gebouw of in een privatieve kavel bevinden doch **exclusief** de delen van die elementen en voorzieningen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) een van de gebouwen.
 - * het geheel van de brandweervoorzieningen met betrekking tot het Onroerend Complex, zelfs indien deze zich in één Gebouw of in een Privatieve kavel bevinden doch **exclusief** deze die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) een van de Gebouwen.
 - * in het algemeen alle zaken die onmisbaar dienstig zijn voor het Onroerend Complex als geheel beschouwd.

Opmerkingen

*** Exclusieve en privatieve genots- en gebruiksrechten**

Niettegenstaande ze algemeen gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze Algemeen gemeenschappelijke zaken.

In concreto gaat het om de terrassen en de tuinen gelegen aan de appartementen op de gelijkvloerse verdieping, zoals aangeduid op het inplantingsplan waarvan hierboven sprake.

Alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van deze terrassen en tuinen zijn ten laste van de Privatieve kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft.

De eigenaar van een gelijkvloerse privatieve kavel, begunstigd met het uitsluitend genot en gebruik van een tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privatieve kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privatieve kavel, het tijdelijk plaatsen, toe te staan, van een ladder of ladderlift, voor het uitvoeren van onderhoud-, herstelling-, of bouwwerken of voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende Privatieve kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de drie weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het

initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.

Eventuele afsluitingen kunnen voorzien worden voor zover deze in overeenstemming zijn met de bepalingen van het Rup.

*** Gebruik bezoekersparking**

Alleen eigenaars/gebruikers/huurders/bezoekers van de appartementen alsook de eigenaars van privatieve kavels in de naastliggende "Residentie Kloostertuin B" mogen/kunnen gebruik maken van de bezoekersparking.

b). Bijzonder gemeenschappelijke delen

Residentie Monet (Blok 2/A1)

Het dak met bedekking, de zonnepanelen, de gevels met bekleding, het buitenschrijnwerk (met verplichting van uniformiteitsuitzicht met de naastliggende residentie Cézanne), de schouwen (en onderhoud ervan), eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten, de traphallen met trappen, de liftkokers met liften, sas en technische installaties, de tellerlokalen met sas, de fietsenstalling, de gang toegang gevend tot de bergingen, de berging onderhoud, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel, de inkomdeuren en inkomhallen, het parlofoonsysteem met elektrische deuropener, lichtinstallatie en alle andere gemeenschappelijke delen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan Blok 1 en die rechtstreeks gerelateerd zijn aan een individuele Blok en niet behoren tot de Algemeen gemeenschappelijke delen; deze vallen ten laste van de appartementen A1/0.1, A1/0.2, A1/0.3, A1/0.4, A1/1.1, A1/1.2, A1/1.3, A1/1.4, A1/2.1 en A1/2.2.

Residentie Cézanne (Blok 2/A2)

Het dak met bedekking, de zonnepanelen, de gevels met bekleding, het buitenschrijnwerk (met verplichting van uniformiteitsuitzicht met de naastliggende residentie Monet), de schouwen (en onderhoud ervan), eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten, de traphallen met trappen, de liftkokers met liften, sas en technische installaties, de tellerlokalen met sas, de fietsenstalling, de gang toegang gevend tot de bergingen, de berging onderhoud, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel, de inkomdeuren en inkomhallen, het parlofoonsysteem met elektrische deuropener, lichtinstallatie en alle andere gemeenschappelijke delen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan Blok 2 en die rechtstreeks gerelateerd zijn aan een individuele Blok en niet behoren tot de Algemeen gemeenschappelijke delen; deze vallen ten laste van de appartementen A2/0.1, A2/0.2, A2/0.3, A2/0.4, A2/1.1, A2/1.2, A2/1.3, A2/1.4, A2/2.1 en A2/2.2.

II. PRIVATIEVE DELEN

*** ONDERGRONDSE VERDIEPING**

A. Achtentwintig (28) autostaanplaatsen, genummerd van "P 1" tot en met "P 28", elk omvattende :



- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar eventuele markeringen op de grond;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 - * tweehonderd negentig/tienduizendsten (290/10.000sten) in de Algemeen Gemeenschappelijke delen waaronder de grond;
 - * negenentwintig/tienduizendsten (29/10.000sten) in de Particulier Gemeenschappelijke delen.

B. Twinlig (20) bergingen, genummerd van "B 1" tot en met "B 20", elk omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met zijn toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 - * voor wat betreft bergingen B1 tot en met B 8:
 - tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de Algemeen Gemeenschappelijke delen waaronder de grond;
 - vierennegentig/tienduizendsten (94/10.000) in de Particulier Gemeenschappelijke delen.
 - * voor wat betreft bergingen B9 tot en met B20:
 - negen tienduizendsten/tienduizendsten (9/10.000sten) in de Algemeen Gemeenschappelijke delen waaronder de grond;
 - vierennegentig/tienduizendsten (94/10.000) in de Particulier Gemeenschappelijke delen.

*** GELIJKVLOERS**

A. Blok 2/A1 (Residentie Monet)

1) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/0.1" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0004, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer, 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd dertien/tienduizendsten (413/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd negentien/tienduizendsten (919/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen.
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement alsook van de tuin op last van onderhoud en zoals aangeduid op het inplantingsplan.

2) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/0.2" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0005, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijfendertig /tienduizendsten (435/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd zesenzestig/tienduizendsten (966/10.000sten) in de Particulier

gemeenschappelijke delen;

- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement alsook van de tuin op last van onderhoud zoals aangeduid op het inplantingsplan.

3) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/0.3" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0006, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, en omvattende:

- a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkomhal, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd eenendertig/tienduizendsten (431/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd zevenenvijftig/tienduizendsten (957/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement en van de tuin op last van onderhoud zoals aangeduid op het inplantingsplan.

4) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/0.4" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0007, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, en omvattende:

- a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieëntwintig/tienduizendsten (423/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd negenendertig/tienduizendsten (939/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement en van de tuin op last van onderhoud zoals aangeduid op het inplantingsplan.

B. Blok 2A2 (Residentie Cézanne)

1) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/0.1" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0014, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, en omvattende:

- a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer, 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd dertien/tienduizendsten (413/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd negentien/tienduizendsten (919/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen.
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement alsook van de tuin op last van onderhoud en zoals aangeduid op het inplantingsplan.

2) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/0.2" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0015, gelegen op de gelijkvloerse



verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijfendertig /tienduizendsten (435/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd zesenzestig/tienduizendsten (966/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement alsook van de tuin op last van onderhoud zoals aangeduid op het inplantingsplan.

3) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/0.3" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0016, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd eenendertig/tienduizendsten (431/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd zevenenvijftig/tienduizendsten (957/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement en van de tuin op last van onderhoud zoals aangeduid op het inplantingsplan.

4) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/0.4" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0017, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd drieëntwintig/tienduizendsten (423/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd negenendertig/tienduizendsten (939/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement en van de tuin op last van onderhoud zoals aangeduid op het inplantingsplan.

*** EERSTE VERDIEPING**

A. Blok 2/A1 (Residentie Monet)

1) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/1.1" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0008, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd

zevenendertig/tienduizendsten (437/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd eenenzeventig/tienduizendsten (971/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;

- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

2) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/1.2" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0009, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zestien/tienduizendsten (416/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd vijftientig/tienduizendsten (925/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

3) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/1.3" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0010, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd en twaalf/tienduizendsten (412/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd zestien/tienduizendsten (916/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

4) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/1.4" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0011, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd achtendertig/tienduizendsten (438/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd vierenzeventig/tienduizendsten (974/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

B. Blok 2/A2 (Residentie Cézanne)

1) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/1.1" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0018, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer,



slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, leefruimte met open keuken, berging.

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zevenendertig/tienduizendsten (437/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd eenenzeventig/tienduizendsten (971/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

2) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/1.2" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0019, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zestien/tienduizendsten (416/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd vijftientig/tienduizendsten (925/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

3) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/1.3" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0020, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkomhal, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd en twaalf/tienduizendsten (412/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd zestien/tienduizendsten (916/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

4) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/1.4" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0021, gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

- a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd achtendertig/tienduizendsten (438/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en negenhonderd vierenzeventig/tienduizendsten (974/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

*** TWEDE VERDIEPING**

A. Blok 2/A1 (Residentie Monet)

1) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A1/2.1" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0012, gelegen op de tweede verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zesenvestig/tienduizendsten (546/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en duizend tweehonderd veertien/tienduizendsten (1.214/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

2) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/2.2" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0013, gelegen op de tweede verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd negenenvestig/tienduizendsten (549/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en duizend tweehonderd negentien/tienduizendsten (1.219/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen.
- c) het exclusief en privatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

B. Blok 2/A2 (Residentie Cézanne)

1) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/2.1" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0022, gelegen op de tweede verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, leefruimte met open keuken, berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zesenvestig/tienduizendsten (546/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en duizend tweehonderd veertien/tienduizendsten (1.214/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- c) het exclusief en privatief genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

2) HET APPARTEMENT GENUMMERD "A2/2.2" met gereserveerd perceelsidentificatie nummer B 504 G P0023, gelegen op de tweede verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, leefruimte met open keuken, berging.



- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd negenenveertig/tienduizendsten (549/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en duizend tweehonderd negentien/tienduizendsten (1.219/10.000sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen.
- c) het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van het terras verbonden aan dit appartement.

4. Samenvattende tabel

<u>PRIVATIEVE KAVEL</u>	Aandelen in de Particulier gemeenschappelijke delen (10.000sten)	Aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen (10.000sten)
ONDERGRONDSE VERDIEPING		
Parkeerplaats P1	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P2	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P3	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P4	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P5	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P6	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P7	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P8	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P9	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P10	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P11	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P12	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P13	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P14	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P15	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P16	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P17	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P18	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P19	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P20	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P21	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P22	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P23	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P24	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P25	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P26	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P27	290/10.000en	29/10.000sten
Parkeerplaats P28	290/10.000en	29/10.000sten
Berging B1	94/10.000en	10/10.000sten
Berging B2	94/10.000en	10/10.000sten
Berging B3	94/10.000en	10/10.000sten
Berging B4	94/10.000en	10/10.000sten
Berging B5	94/10.000en	10/10.000sten
Berging B6	94/10.000en	10/10.000sten
Berging B7	94/10.000en	10/10.000sten



Berging B8	94/10.000en	10/10.000sten
Berging B9	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B10	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B11	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B12	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B13	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B14	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B15	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B16	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B17	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B18	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B19	94/10.000en	9/10.000sten
Berging B20	94/10.000en	9/10.000sten
Totaal	10.000/10.000	1.000/10.000
RESIDENTIE MONET (Blok 1)		
Appartement A1/0.1	919/10.000sten	413/10.000sten
Appartement A1/0.2	966/10.000sten	435/10.000sten
Appartement A1/0.3	957/10.000sten	431/10.000sten
Appartement A1/0.4	939/10.000sten	423/10.000sten
Appartement A1/1.1	971/10.000sten	437/10.000sten
Appartement A1/1.2	925/10.000sten	416/10.000sten
Appartement A1/1.3	916/10.000sten	412/10.000sten
Appartement A1/1.4	974/10.000sten	438/10.000sten
Appartement A1/2.1	1.214/10.000sten	546/10.000sten
Appartement A1/2.2	1.219/10.000sten	549/10.000sten
Totaal	10.000/10.000sten	4.500/10.000sten
RESIDENTIE CEZANNE (Blok 2)		
Appartement A2/0.1	919/10.000sten	413/10.000sten
Appartement A2/0.2	966/10.000sten	435/10.000sten
Appartement A2/0.3	957/10.000sten	431/10.000sten
Appartement A2/0.4	939/10.000sten	423/10.000sten
Appartement A2/1.1	971/10.000sten	437/10.000sten
Appartement A2/1.2	925/10.000sten	416/10.000sten
Appartement A2/1.3	916/10.000sten	412/10.000sten
Appartement A2/1.4	974/10.000sten	438/10.000sten
Appartement A2/2.1	1.214/10.000sten	546/10.000sten
Appartement A2/2.2	1.219/10.000sten	549/10.000sten
Totaal	10.000/10.000sten	4.500/10.000sten

5. Tabel voorafgaandelijke identificatie perceelnummers AAPD

Berging B01 : B 504/G P0024
 Berging B02 : B 504/G P0024
 Berging B03 : B 504/G P0026
 Berging B04 : B 504/G P0027
 Berging B05 : B 504/G P0028
 Berging B06 : B 504/G P0029
 Berging B07 : B 504/G P0030
 Berging B08 : B 504/G P0031
 Berging B09 : B 504/G P0032
 Berging B10 : B 504/G P0033

Berging B11: B 504/G P0034
Berging B12: B 504/G P0035
Berging B13: B 504/G P0036
Berging B14: B 504/G P0037
Berging B15: B 504/G P0038
Berging B16: B 504/G P0039
Berging B17: B 504/G P0040
Berging B18: B 504/G P0041
Berging B19: B 504/G P0042
Berging B20: B 504/G P0043

Autostaanplaats P01: B 504/G P0044
Autostaanplaats P02: B 504/G P0045
Autostaanplaats P03: B 504/G P0046
Autostaanplaats P04: B 504/G P0047
Autostaanplaats P05: B 504/G P0048
Autostaanplaats P06: B 504/G P0049
Autostaanplaats P07: B 504/G P0050
Autostaanplaats P08: B 504 G P0051
Autostaanplaats P09: B 504/G P0052
Autostaanplaats P10: B 504/G P0053
Autostaanplaats P11: B 504/G P0054
Autostaanplaats P12: B 504/G P0055
Autostaanplaats P13: B 504/G P0056
Autostaanplaats P14: B 504/G P0057
Autostaanplaats P15: B 504/G P0058
Autostaanplaats P16: B 504/G P0059
Autostaanplaats P17: B 504/G P0060
Autostaanplaats P18: B 504/G P0061
Autostaanplaats P19: B 504/G P0062
Autostaanplaats P20: B 504/G P0063
Autostaanplaats P21: B 504/G P0064
Autostaanplaats P22: B 504/G P0065
Autostaanplaats P23: B 504/G P0066
Autostaanplaats P24: B 504/G P0067
Autostaanplaats P25: B 504/G P0068
Autostaanplaats P26: B 504/G P0069
Autostaanplaats P27: B 504/G P0070
Autostaanplaats P28: B 504/G P0071

RESIDENTIE MONET (Blok 2/A1)

Appartement A1/0.1: B 504/G/P0004
Appartement A1/0.2: B 504/G/P0005
Appartement A1/0.3: B 504/G/P0006
Appartement A1/0.4: B 504/G/P0007
Appartement A1/1.1: B 504/G/P0008
Appartement A1/1.2: B 504/G/P0009
Appartement A1/1.3: B 504/G/P0010
Appartement A1/1.4: B 504/G/P0011
Appartement A1/2.1: B 504/G/P0012
Appartement A1/2.2: B 504/G/P0013

RESIDENTIE CEZANNE (Blok 2/A2)

Appartement A2/0.1: B 504/G/P0014
Appartement A2/0.2: B 504/G/P0015

Appartement A2/0.3 : B 504/G/P0016
Appartement A2/0.4 : B 504/G/P0017
Appartement A2/1.1 : B 504/G/P0018
Appartement A2/1.2 : B 504/G/P0019
Appartement A2/1.3 : B 504/G/P0020
Appartement A2/1.4 : B 504/G/P0021
Appartement A2/2.1 : B 504/G/P0022
Appartement A2/2.2 : B 504/G/P0023

6. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontleedde 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 van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a. 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.

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 hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

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 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 en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan 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 aan deze akte gehecht lastenkohier, dat daardoor integraal deel uitmaakt van deze akte, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

7. Algemene opmerking

a) 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 volgt hierna.

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 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).

Zij zijn aan hen eveneens tegenstelbaar.

8. Erfdienstbaarheden

A. Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke delen in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels.

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

Dit zal ondermeer het geval zijn met :

- de zichten die zouden kunnen bestaan van een privaat gedeelte op een andere;
- de afloopbuizen voor regenwater en andere;
- de doorgang en leidingen van alle aard (zoals water, gas, elektriciteit, telefoon, antenne, enz.;
- in het algemeen alle erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve gedeelten of deze en de gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of hun uitvoering en naar gelang het vorderen van de bouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

B. Vestiging erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van de naastliggende nog te bouwen Residentie Matisse.

De gemeenschappelijke parkingplaatsen zijn dienstig voor de Residenties Monet en Cézanne, maar ook voor de Residentie Matisse die naast voormelde Residenties Monet en Cézanne zal worden opgericht, meer

bepaald op Lot B van voormelde verkaveling.

9. Bijzondere bepalingen

Gas - water - elektriciteit.

Elk appartement beschikt over een individuele teller voor gas, water en elektriciteit.

Voor wat betreft het gemeenschappelijk verbruik van elektriciteit worden er één of meerdere tellers voorzien. Eventueel worden er bijkomende tussentellers geplaatst. Elk privaat zal moeten bijdragen volgens de verdeling en quotiteiten vermeld in onderhavige akte.

IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1: RECHTSPERSOONLIJKHEID

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid**, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1° het ontstaan van de onverdeelheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

De vereniging krijgt een ondernemingsnummer, dat op alle documenten uitgaande van de vereniging wordt vermeld.

Zij is bevoegd om in rechte te treden, als eiser of verweerder.

b) Zij draagt de **benaming**: "vereniging van mede-eigenaars Residentie De Kloostertuin A", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar **zetel** in het gebouw, tevens nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

d) De vereniging van mede-eigenaars 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 of de groep van gebouwen.

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

f) Wanneer een groep gebouwen twintig kavels of meer betreft dan wel het gaat om een gebouw met fysiek onderscheiden onderdelen, kan tot een ondersplitsing aparte deelverenigingen, al dan niet met rechtspersoonlijkheid worden opgericht.

HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 2: Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de algemene (en eventuele bijzondere) gemeenschappelijke delen **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het **aandeel** in deze gemeenschappelijke delen, verbonden aan



een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan deze gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

Bij het bestaan van bijzondere gemeenschappelijke delen, zullen deze veranderingswerken of bestemmingswijzigingen beslist worden per deelvereniging, indien deze rechtspersoonlijkheid hebben, en zoniet zullen de voorstellen daartoe door de deelverenigingen ter bekrachtiging worden voorgelegd aan de algemene vergadering van de hoofdvereniging, één en ander zonder dat zij enig nadeel mogen berokkenen aan de algemene gemeenschappelijke delen.

d) **Herstellingen** aan gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.
- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen.
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

ARTIKEL 3: Privaatieve delen

a) Elke mede-eigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privaatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen **wijzigingen** binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privaatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen zoals nader bepaald in het huishoudelijk reglement. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

c) **Herstellingswerken** aan privaatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij

moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige **hinder** teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars bij o.m. het uitvoeren van werken aan hun privatieve kavel. In voorkomend geval, dienen zij in overleg met de syndicus te geschieden.

e) De appartementen zijn bestemd **als woning**, doch mogen ook **voor beroep of beroepsdoeleinden** worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

f) Privatieve kavels mogen worden **samengevoegd of gesplitst** mits toelating van de algemene vergadering. Dit geeft aanleiding tot een herberekening van de aandelen zonder nadeel voor de overige mede-eigenaars.

ARTIKEL 4: Eigendomsoverdracht

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, **moet de mede-eigenaar** de syndicus van het gebouw verzoeken hem de inlichtingen te bezorgen van artikel 577-11, §1 BW met name:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

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

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

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

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

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

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, **draagt de nieuwe eigenaar** het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de vaste datum van de overdracht, in principe vanaf de notariële akte. De notaris is ertoe gehouden aan de syndicus mee te delen op welke dag de akte verleden wordt, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel, de identiteit van de huidige en nieuwe eigenaar, en in voorkomend geval hun nieuw adres. De kosten van de mededeling van deze informatie worden gedragen door de overdragende eigenaar.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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



mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het **werkkapitaal** dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke 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 verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de 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 verwarmings-systeem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 5: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar **op het tijdstip van** het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) (De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld **op de hoogte brengen** van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering).

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven **aan deffige en solvabele personen**. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

d) De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurrisico en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

Artikel 5bis. Instellen van vorderingen

De mede-eigenaar, van wie de vorderingen tegen de vereniging gegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die verdeeld worden over de andere mede-eigenaars. Hij is tevens hiervan vrijgesteld, wanneer hij andersom door de vereniging is gedagvaard en vrij uit is gegaan.

Artikel 5ter. Adresverandering

Adresveranderingen van de mede-eigenaar dienen onverwijld aan de syndicus te worden gemeld, alsnog wijziging in het zakelijk statuut van het privaat deel (verkoop – schenking - vruchtgebruik).

HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die

de algemene (en eventuele bijzondere) gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren o.m. alle **onderhouds- en bewaringskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan deze gemeenschappelijke delen, de **administratiekosten** ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van **verwarming** van deze gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de **belastingen** op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het gebouw en de verzekering daaromtrent, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij **heropbouw** behoren daartoe.

g) Elke kost verbonden aan een **oriënterend bodemonderzoek**, vereist bij de overdracht van een privatieve kavel, tenzij de vervuiling exclusief zou te wijzen zijn aan de overdragende eigenaar.

ARTIKEL 7: Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars, rekeninghoudend met **de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging** van het privaat deel, waarvoor een deskundige een verslag opmaakt.

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor lasten, nader bepaald in de basisakte. De kosten van de **liften** worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars, die er genot van hebben met inbegrip van de gelijkvloerse kavels.

(Andere uitzonderingen kunnen vermeld staan in het deel "overgangs- en slotbepalingen" van de basisakte).

b) De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering van de hoofdvereniging.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere mede-eigenaar kan **aan de rechter** vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 8: Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een **voorschot** vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben



verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn **algemene rekening van uitgaven en inkomsten** aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een mede-eigenaar **weigert** om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf (5%) ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hier tegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

d) Ingeval van overdracht van een privatieve kavel, is de notaris gehouden bij ondertekening van de notariële akte, de verschillende achterstallen in te houden van de prijs voor de gewone en buitengewone lasten van het gebouw.

ARTIKEL 9: Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. In voorkomend geval per gebouw, ingeval van groep van gebouwen.

ARTIKEL 10: Verzekering

a) De verzekering, van de algemene (als eventuele bijzondere) gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Bij een groep van gebouwen of bij een gebouw met fysiek onderscheiden onderdelen, zal een aparte verzekering voor de bijzondere gemeenschappelijke delen worden bedongen, waarvan de premie alleen door die mede-eigenaars betaald worden, die ook alleen alle rechten en verplichtingen in verband met deze polis krijgen of dragen.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, 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 premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering** af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 11: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging** of **vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen. Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij



derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

c) Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5%) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 12. Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De **gewone** algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen in de periode van 15 dagen (nader bepaald in de basisakte).

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een **buittengewone** algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

c) De vergadering wordt voorgezeten, door de daartoe benoemde voorzitter die ervoor zorgt dat de vergadering ordelijk verloopt, zowel de beraadslaging, de stemming en de redactie van de notulen. Deze laatste worden opgemaakt door de secretaris of door een notaris. De syndicus mag secretaris zijn, maar geen voorzitter.

ARTIKEL 13. Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 14. Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij een gewone **onverdeeldheid**, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 15. Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De **syndicus** roept verplicht de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste **één vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zij richten daartoe een verzoek aan de syndicus, met vermelding van het agendapunt. De syndicus moet binnen de 30 dagen, na ontvangst van dit verzoek, de bijeenroeping verzenden aan de mede-eigenaars, zoniet kan de betrokken mede-eigenaar zelf de bijeenroeping organiseren.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de **rechter** de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief naar het laatst door de syndicus gekende adres, tenzij de geadresseerde individueel uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen, ten minste vijftien dagen voor de vergadering. Ook de huurders worden hiervan op de hoogte gebracht.

Drie weken voor de eerste dag van de statutair bepaalde periode, waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, dient de syndicus in het bezit te zijn van eventuele schriftelijke voorstellen van mede-eigenaars, eventuele raad van mede-eigenaars of van eventuele deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de **agenda** bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging of op website van de syndicus kunnen gecontroleerd worden.

ARTIKEL 16. Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het **bureau**.

ARTIKEL 17: Aanwezigheidsquorum

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

De vergadering beraadslagt tevens rechtsgeldig, wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar aan het begin van de vergadering meer dan drie vierden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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



c) **Huurders** van appartementen hebben geen stemrecht, doch zij worden vertegenwoordigd door één persoon die aan de vergaderingen deelneemt en hebben een adviesgevende stem. Zij kunnen schriftelijk elk afzonderlijk hun vragen of opmerkingen overmaken.

ARTIKEL 18: Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij **volstrekte meerderheid** (vijftig ten honderd plus één stem) verbonden aan de stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald. Blanco-stemmen en onthoudingen worden als stemmen-tegen beschouwd.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie vierde** van de stemmen:

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

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

- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

- over het bedrag van de opdrachten en contracten, vanaf het welk mededinging verplicht is, behoudens voor bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

- mits bijzondere motivering, over werken aan bepaalde privatieve delen, die om economische of technische redenen, door de vereniging worden uitgevoerd.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier vijfde** van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

- over wijziging van de statuten ivm deelverenigingen

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars, behoudens ingevolge werken of daden van verwerking of beschikking van gemene delen, of oprichting van deelverenigingen. Dat geldt daartoe eenzelfde meerderheid voor het eerste besluit.

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging.

ARTIKEL 19: Stemrecht – vertegenwoordiging bij volmacht

a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal **stemmen** dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De meerderheden worden berekend op rond van de stemmen van de mede-eigenaars, die op het ogenblik van de stemming zelf nog aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De besluiten van de algemene vergaderingen worden genomen bij volsterkte meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars, die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid bepaalt.

Onthoudingen, ongeldige en blanco stemmen, worden niet beschouwd als uitgebracht stemmen.

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. (Raadslieden van leden zijn niet toegelaten).

c) De **syndicus** kan **niet als lasthebber** van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak wegens tegenstrijdig belang. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

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.

(In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg).

d) Over personen wordt in het geheim gestemd.

e) Men kan **schriftelijk tot besluitvorming** komen mits eenparigheid van stemmen, en slechts voor zover een P.V betreft, dat niet bij notariële akte moet worden verleden, zoals een aanpassing aan de statuten.

f) Indien dient gestemd te worden over agendapunt(en) die betrekking hebben op een bepaalde deelvereniging, zullen enkel de mede-eigenaars van die deelvereniging stemrecht hebben om over deze agendapunten te beslissen.

ARTIKEL 20: Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde **agenda** zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Ten allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de eventuele Raad van mede-eigendom, aan de syndicus punten meedelen, waarvan zij willen dan die vooralsnog op de agenda worden geplaatst. De syndicus oordeelt of dit nog kan, en plaatst ze zo niet op de agenda van de eerstvolgende vergadering.



ARTIKEL 21: Aanwezigheidslijst

Er wordt een **aanwezigheidslijst** opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 22: Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te **verdagen**, tenzij de vergadering bijeen-geroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

ARTIKEL 23: Bevoegdheden

De algemene vergadering is bevoegd, voor alle aangelegenheden, die in ruime zin betrekking hebben op de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars, en die in voorkomend geval door de syndicus dienen uitgevoerd te worden.

Zij benoemt en ontslaat o.m. de syndicus en bepaalt zijn bevoegdheden.

Zij beslist over onroerend goed dat gemeenschappelijk wordt, dan wel privaat.

Zij wijzigt zo nodig de statuten van de vereniging en de verdeling van de lasten.

Zij beslist over herstelling en eventuele heropbouw.

ARTIKEL 24: Notulen

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard. Hij vermeldt uitdrukkelijk de behaalde meerderheden. Tevens worden de namen vermeld van de mede-eigenaars, die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. De notulen worden op het einde van de zitting, en na lezing, ondertekend door voorzitters en secretaris en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de vergadering de besluiten op in het Register van Algemene vergaderingen, en bezorgt een kopie hiervan aan de mede-eigenaars binnen dezelfde termijn.

HOOFDSTUK 5: SYNDICUS

ARTIKEL 25: Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

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

Hij is **herbenoembaar**. Wordt zijn mandaat niet hernieuwd, heeft hij geen recht op een vergoeding.

Tot syndicus kan geen huurder worden aangesteld. De syndicus moet in het gebouw wonen, dan wel een beroepssyndicus zijn.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus **ontslaan**. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. (Indien de algemene vergadering voor de periode, na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt de syndicus van rechtswege opgevolgd door een syndicus-opvolger, vermeld in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen).

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een **uittreksel** uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus met vermelding van het ondernemingsnummer van de Vereniging 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 wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 26: Bevoegdheden

De syndicus is het uitvoerend orgaan van de vereniging heeft tot **opdracht**:

a) de algemene vergadering verplicht bijeen te roepen op de door de basisakte met het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) alsook telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen



uitvoeren). In spoedeisende zaken, kan hij aan de Rechtbank vragen om voorlopige voorzieningen te treffen, zoals de vraag om een deskundige aan te stellen beslag te leggen op een appartement, wanneer zijn eigenaar aanzienlijk achterstallen heeft jegens de Vereniging.

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren met een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en het reservekapitaal, dewelke twee kwaliteitsrekeningen dienen te zijn. (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen, en desgevallend een vordering in te stellen. Iedere mede-eigenaar kan dit betreffende zijn eigen kavel en licht de syndicu daarover in.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 1.

h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De datum en plaats van vergadering wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen.

i) indien het mandaat van de syndicus tot een einde komt, moet hij binnen de 30 dagen het volledige dossier aan zijn opvolger of voorzitter van de vereniging overhandigen, conform art 577-8§4,9°BW.

j) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan, tot uitvoering van zijn taak, en het bewijs daarvan te leveren. De verzekering wordt betaald door de vereniging, als bij zijn mandaat gratis uitvoert.

k) via een website aan de mede-eigenaars de mogelijkheid te bieden inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens.

l) in voorkomend geval, het postinterventie-dossier te bewaren.

m) in voorkomend geval voor werken een bestek op te stellen, met opgave van de gewenste kwaliteit, minstens twee opdrachtgevers te benaderen om offert(es) op te maken, en vervolgens aan de algemene vergadering voor te leggen.

n) aan de algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen ivm courante leveringen aan de vereniging.

o) de algemene vergadering om toestemming te verzoeken voor alle contracten tussen de vereniging en de syndicus, zijn aangestelde naast familieleden tem de derde graad, of onderweg waarin zij betrokken zijn conform art 577-8§4,15°

p) de lijst en personengegevens bij te werken van de mede-eigenaars en in het algemeen zij die deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergaderingen, en die gegevens te bezorgen aan een mede-eigenaar of notaris die ervan verzoekt.

q) de boekhouding te voeren volgens het door de Koning opgelegd

minimum rekeningstelsel (een vereenvoudigde boekhouding bij minder dan 20 kavels), en een begrotingsraming voor te bereiden en voor te leggen aan de algemene vergadering.

r) de statuten, in voorkomend geval, aan te passen aan vernieuwde appartementswetten, en zorgt voor de coördinatie van de statuten.

s) de syndicus zorgt zo nodig voor een vertaling van de statuten, en andere documenten op verzoek van een mede-eigenaar. De syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

t) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering. (Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren).

u) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

v) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

w) personeel aan te werven.

x) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

y) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

z) de syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekening voor aan de algemene vergadering, en aan iedere mede-eigenaar hun persoonlijke afrekening. Het zal voorschotten tot vorming van het werk en eventueel reservekapitaal opvragen bij de mede-eigenaar.

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.

ARTIKEL 27: Aansprakelijkheid - delegatie

a) De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met** de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 28: Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat kosten zijn ten laste van de vereniging.



ARTIKEL 29: Persoonlijk - tegenstrijdig belang

(Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een **persoonlijk of tegenstrijdig belang** heeft met de vennootschap, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering).

HOOFDSTUK 6: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

a) Deze raad wordt ingevoerd in elk gebouw of groep van gebouwen met tenminste 20 kavels. Gaat het om minder dan 20 kavels, kan evenzeer tot oprichting van zulke raad worden besloten met drie/vierde meerderheid.

b) Deze Raad van Mede-eigendom heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer. De Raad van Mede-eigendom kan elke opdracht of delegatie krijgen, behoudens de bij de wet aan de syndicus en Algemene Vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor een jaar. De Raad van Mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijkse verslag over de uitoefening van zijn taak.

c) De Algemene vergadering benoemt de leden van deze Raad met volsterkte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Enkel de mede-eigenaars, en niet de syndicus, kunnen deel uitmaken van deze Raad.

HOOFDSTUK 7: COMMISSARIS

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, al dan niet mede-eigenaar, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Hij brengt hierover verslag uit op de Algemene Vergadering en legt acht dagen voordien de stukken neer ter inzage bij de syndicus.

HOOFDSTUK 8: ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 30: Ontbinding

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de **ontbinding** van de vereniging tot gevolg.

c) 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.

Artikel 31: Vereffening

a) 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.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze

van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

- 1^o 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^o 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.

HOOFDSTUK 9: STEDENBOUW - MILIEU

Artikel 32: Bodemsanering

a) Indien een oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk blijkt, zal zij ten laste zijn van alle mede-eigenaars, behalve als duidelijk kan worden aangetoond dat de vervuiling te wijten is aan één mede-eigenaar. De vereniging zal het nodige doen tot invordering van de nodige provisie of daartoe het reservefonds aanwenden.

b) Het is principieel verboden zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen aan te wenden voor risico-activiteiten of risico-inrichtingen. Indien het toch door de vereniging wordt toegestaan, dient voorafgaand een oriënterend bodemonderzoek te worden opgesteld, en vervolgens één om de twee jaar op kosten van de betrokken mede-eigenaar.

Artikel 33: Postinterventiedossier

De mede-eigenaars vertrouwen aan de syndicus alle taken en verplichtingen toe op het vlak van het postinterventiedossier voor wat de gemeenschappelijke delen betreft.

Artikel 34: Vertaling

Een mede-eigenaar kan op zijn kosten om een vertaling vragen van de statuten of enig ander document.



V. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere

belanghebbende worden geraadpleegd.

ARTIKEL 1: Bewoning

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, dan de inrichting en oppervlakte toelaten, kan de algemene vergadering beslissen, dat de bijdrage van de mede-eigenaar wordt verhoogd, als dit samenwonen aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 2: Vrije toegang

Elke eigenaar of bewoner dient toegang te verlenen aan de syndicus bij noodzakelijke of dringende herstellingswerken, alsook de sleutel onder omslag te overhandigen bij langdurige afwezigheid.

ARTIKEL 3: Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

ARTIKEL 4: Schoorstenen

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

ARTIKEL 5: Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen. Bloem- en plantenbakken zijn slechts toegelaten aan de binnenzijde van het balkon of terras, en mogen de esthetiek en globale harmonie van de Residentie niet schaden.

Verlichtingselementen mogen slechts worden geplaatst, op de plaats en volgens eenzelfde type, aangegeven door de syndicus. Idem voor eventuele toestellen voor airconditioning. De terrassen dienen verder goed onderhouden te worden. Herstellingskosten i.v.m. de waterdichtheid van terrassen zijn lastens de Vereniging van Mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de lasten.

Alle ramen worden voorzien van dezelfde gordijnen, zichtbaar van de straat. Indien mede-eigenaars of bewoners aanpassingen of wijzigingen doorvoeren die het uitzicht van het gebouw beïnvloeden (onder andere plaatsen van screenzonnetenten, ...) dient dit worden voorafgegaan door het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

ARTIKEL 6: Doorgangen - overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 7: Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 8: Rust

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

ARTIKEL 9: Liften

Het gebruik van de liften wordt geregeld door de syndicus. Het vervoer van groot meubilair en materialen is niet toegelaten.

ARTIKEL 10: Handel, vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven. De privatieve delen zijn immers bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt. Indien dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan de Algemene Vergadering de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar verhogen.

Artsen mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 11: Reclame – naamplaten

a) Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen



enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen;

Echter, zolang de promotor eigenaar is van één of meer Privatieve kavels, is het hem toegelaten publiciteit te voeren op en aan de hem nog toebehorende privatieve kavels alsook op de gemeenschappelijke delen, zonder enige vorm van beperking inzake afmetingen, specificaties of publicitaire oppervlakte.

b) Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaatje aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; dit plaatje zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

c) Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

d) Bij verkoop of verhuring van een kavel, mag daartoe een plakbrief achter het raam, en mits toelating van de syndicus aan de ingang van het gebouw worden aangebracht.

ARTIKEL 12: Tuinen

De gemeenschappelijke tuin en/of groene zones mogen slechts gebruikt worden conform de richtlijnen van de Algemene Vergadering. Eventuele aanpassing aan de gemeenschappelijke tuinen zowel als aan de tuinzones in privaat genot moeten op harmonieuze wijze gebeuren met de omgeving en de gebouwen.

ARTIKEL 13: Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

ARTIKEL 14: Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

ARTIKEL 15: Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

ARTIKEL 16: Televisie- schotelantenne

Het plaatsen van private televisie- of schotelantennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

ARTIKEL 17: Bergingen onderhoud

De eigenaars en bewoners mogen in principe de bergingen voor het onderhoudsgerief van de vereniging der mede-eigenaars niet gebruiken.

Zij dienen hun vuilniszakken te plaatsen op ordentelijke wijze op de voorziene plaatsen in overeenstemming met het voorzien systeem voor wat betreft de afvalophaling.

ARTIKEL 18: Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

ARTIKEL 19: Garageplaatsen/fietsenstalling

De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de parkeerplaatsen moeten steeds vrij blijven. Motoren mogen er niet blijven draaien. Wassen van de auto's mag, voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de mede-eigenaars. De eigenaars en bewoners van onderhavige residentie dienen voor het stallen van hun voertuigen en fietsen zoveel mogelijk de ondergrondse verdieping van de residentie te gebruiken en dienen de parkeerdruk op het openbaar domein zo beperkt mogelijk te houden.

ARTIKEL 20: Airco's

Er mogen geen airco's op de platte daken worden geplaatst, behalve voor de eigenaars van de appartement op de 2^e verdieping en dit op hun exclusieve verantwoordelijkheid (o.a. dakdichting).

OVERGANGSBEPALINGEN

Eerste syndicus

De promotor zal de eerste syndicus aanstellen uiterlijk 3 maanden voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. De eerste algemene vergadering zal de aanstelling van deze syndicus hetzij moeten bekrachtigen hetzij een andere syndicus moeten aanduiden.

Eerste boekjaar.

Het eerste boekjaar van de vereniging van Mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft en neemt een einde op 31 augustus 2018.

Eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden tussen 1 en 15 december 2018.

VOLMACHT TOT VERKOOP

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende Privatieveen kavels, zoals beschreven in onderhavige Particuliere Basisakte, stellen de grondeigenaar en de promotor de hierna vermelde personen onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met de bevoegdheid om individueel te handelen en met de mogelijkheid tot indeplaatsstelling, hierna de



"lasthebbers" (of, individueel "lasthebber") genoemd, te weten:

- mevrouw BLEECKX Eléonore, notarieel medewerker;
- mevrouw BOGAERT Annelore, notarieel medewerker;
- mevrouw MILDE Carla, notarieel medewerker;
- de heer VANFLETEREN Joost, notarieel medewerker;

Allen woonstkiezende op kantoor ondergetekende notaris te 2800 Mechelen, Frederik de Merodestraat 99

- of een andere medewerker van het kantoor van minuuthoudende notaris;

Aan wie zij de bevoegdheid verlenen om in hun naam en voor hun rekening te verkopen of met zakelijke rechten te bezwaren, het geheel of een deel van de Privatieve entiteiten met de bijhorende aandelen in de Algemene gemeenschappelijke delen en in de Particulier gemeenschappelijke delen, op de wijze, onder de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen zowel van de grond als van de constructies, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

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

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

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

VERTALING

Ingeval er van de huidige akte met haar bijlagen een vertaling wordt afgeleverd, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze van de notariële akte rechtsgeldig zijn.

Teneinde het taalgebruik van de regio te respecteren zoals dat in alle landen van de wereld geschiedt en om allerlei implicaties te vermijden rekening houdend met a) een advies van de vaste commissie voor taaltoezicht (advies nr. 1641 de dato 22 november 1966); b) het antwoord van de heer minister van Justitie aan een volksvertegenwoordiger (Kamer 1977-78 op 31 januari 1978, 925); c) het Taaldecreet van 19 juli 1973 dat toepasselijk zou kunnen zijn op de sociaalrechtelijke verhouding mede-eigenaars-huisbewaarder, wordt er gesteld dat alle briefwisseling en officiële stukken uitgaande van de syndicus en ook alle besprekingen op de algemene vergadering plaats moeten vinden in de taal van de regio, hoewel een vriendelijke gastvrijheid voor anderstaligen door mondelinge vertaling gewenst blijft.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de Vereniging van Mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling moet gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de Vereniging van Mede-eigenaars.

SLOT

Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (K.B. van 25 januari 2001).

Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen zal bij de voorlopige oplevering neergelegd worden bij de syndicus, die het ter beschikking zal houden van iedere gerechtigde.

Het postinterventiedossier betreffende een privatieve kavel zal bij de voorlopige oplevering van die kavel overhandigd worden aan de koper.

Kosten.

De kosten van onderhavige basisakte zullen worden gedragen door de toekomstige kopers van de privatieve kavels, forfaitair vastgesteld op zeshonderd vijftig euro per appartement en vijfenzeventig euro per autostaanplaats.



Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

Keuze van woonplaats.

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze Mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in de huidige residentie.

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst in hun voormelde maatschappelijke zetel.

Bevestiging van identiteit.

De ondergetekende notaris bevestigt op zich van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparanten.

Tegenstrijdigheid van belangen - onevenwichtige bedingen.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's twee en drie van de organieke wet notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Recht op geschriften.

Notaris Eline Goovaerts verklaart dat zij een bedrag van vijftig (50,00) euro heeft geheven voor recht op geschriften.

WAARVAN AKTE

Verleden te Mechelen, in het kantoor.

Datum als hiervoren vermeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte hetgeen de comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte, waarvan zij verklaren het ontwerp vooraf te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen, getekend, evenals de notaris.

(Volgen de handtekeningen)

Voor eensluidend afschrift





Gemeentelijk dossiernummer: B 2016 18
Energieprestatiedossiernummer : 23103_G_2016_4208

Provincie Vlaams-Brabant
1970 Wezenbeek-Oppem

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door VAN LOOY BOUWGROEP NV, Rijmenamseweg 83A, 2820 Bonheiden ontvangen.

De aanvraag werd per beveiligde zending ontvangen op 9 maart 2016.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Jan Baptist De Keyzerstraat ZN** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 1 sectie B nr. 21D**.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van **twee meergezinswoningen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 6 juli 2016.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het bouwen van twee meergezinswoningen in open verband langs een nieuwe wegénis.

De percelen bevinden zich binnen de contouren van het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'Afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2011. Voor het betrokken goed zijn er binnen dit GRUP geen nieuwe stedenbouwkundige voorschriften van kracht.

De percelen maken deel uit van het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'Kloostertuin', meer bepaald deelplan 1, definitief vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 juni 2015 (BS 3 september 2015). Volgens het grafische plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften ligt de voorliggende aanvraag in "zone voor wonen in het park (art. 2a)".

Verordeningen

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Besluit van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, houdende de definitieve vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, goedgekeurd bij MB d.d. 12 september 2014.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 en wijzigingen, van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies, of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is (BS 2 september 2009).

Andere zoneringsgegevens van het goed

Weguitrusting (art 4.3.5 §2)

De bouw van de meergezinswoningen wordt voorzien langs een nieuwe wegenis, waarvan het tracé en de uitrustingsvoorwaarden goedgekeurd zijn door de gemeenteraad in zitting van 21 maart 2016. Deze goedkeuring kaderde in een aanvraag tot verkaveling met nieuwe wegenis. De wegeniswerken starten op 1 augustus 2016.

Zoneringsplan

De stroomgebiedbeheerplannen werden definitief vastgesteld bij MB op 18 december 2015 (BS 2 maart 2016). Volgens het herziene zoneringsplan ligt het goed in centraal gebied.

Voor nieuwe gebouwen is een volledige scheiding van het afvalwater en het hemelwater, en de bouw van een hemelwaterput steeds verplicht.

Energie / duurzaamheid

De aanvraag dient te voldoen aan de energieprestatieregelgeving aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op werkzaamheden aan gebouwen die verwarmd of gekoeld worden voor mensen die er wonen en/of werken.

De energieprestatieregelgeving wordt gevormd door het Energiedecreet van 8 mei 2009 en het Energiebesluit van 19 november 2010. Wetgeving en informatie zijn beschikbaar op de website: <http://www.energiesparen.be>.

Voor nieuwe gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 1 000 m² dient onderzocht te worden of de toepassing van alternatieve energiesystemen rendabel is (de technische, milieutechnische en economische haalbaarheid van alternatieve energiesystemen).

Binnen een maand na het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning dient een webformulier ingediend te worden door de bouwheer.

Richtlijnen en omzendbrieven

Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders d.d. 1 juni 2012 (BS 13 juli 2012), art. 3: *'Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten met rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering zijn uitgerust'*.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Kloostertuin verplichten dat, met het oog op een aanvaardbaar binnenhuis geluidsklimaat, bij dimensionering van de akoestische isolatie van de woningen rekening dient gehouden te worden met de bestaande geluidsbelasting(en) en de specifieke normering hieromtrent. Het betreft hier de eisen in verband met akoestische (dak- en gevel)isolatie tegen vliegtuigeluid.

Volgens de geluidscontourenkaart 2015 rond Brussels Airport zijn de percelen gelegen binnen de 1^{de} den-geluidscintour van 55 dB(A).

In het kader hiervan kan gesteld worden dat de akoestische isolatie minstens moet voldoen aan de verhoogde eisen uit de norm NBN S 01-400-1.

Het openbaar onderzoek

///

Externe adviezen

Op 12 april 2016 werd het advies gevraagd aan het AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER in het kader van de aanleg van de werfweg vanaf de N226 Wezembeeklaan. Zij hebben op 9 mei 2016 een ongunstig advies verleend (ref. 212/B/BAV/2016/1040) om volgende redenen:

- *"de aanvraag is in strijd met het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van een stedenbouwkundige vergunning. In het begeleidende schrijven d.d. 12 april 2016 wordt melding gemaakt van een werfweg. De ligging, breedte of aansluiting op de N226 wordt nergens op plan weergegeven. Het aantal te verwachten voertuigbewegingen wordt niet vermeld."*

De gevraagde gegevens werden op 31 mei 2016 per e-mail overgemaakt aan het Agentschap. Tot op heden werd er nog geen antwoord ontvangen.

- *"wat de overdracht van de N226 betreft wenst AWW voorafgaand van dit advies bevestiging te krijgen op ons schrijven van 4 mei 2016. Dit schrijven omvat de raming voor de vereiste aanpassingswerken aan de N226 en de vraag dit te laten goedkeuren op de gemeenteraad."*

Het afbakeningsplan houdende de overdracht van een deel van de gewestweg N226 als lokale weg werd door de gemeenteraad principieel goedgekeurd in zitting van 15 december 2014. Deze beslissing werd per aangetekend schrijven bezorgd aan het AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER op 13 januari 2015.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich in zitting van 8 juni 2016 principieel akkoord verklaard met de overdracht van het wegvak (...) mits de overdracht van de wegeigendom zal geformaliseerd worden met een financiële compensatie (...). Deze beslissing werd op 29 juni 2016 per aangetekende brief overgemaakt aan het AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER.

Op 12 april 2016 werd het advies gevraagd aan de BRANDWEERZONE VLAAMS-BRABANT WEST. Zij hebben tot op heden geen advies verleend.

Op 8 maart 2016 werd door de architect van de bouwheer een toegankelijkheidsadvies gevraagd aan INTER TOEGANKELIJKHEIDSBUREAU. Zij hebben op 15 juni 2016 een voorwaardelijk gunstig advies gegeven (dossiernr. 16_0580_OGGB).

Historiek

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten betreffende de realisatie van deelplan 1 van het ruimtelijke uitvoeringsplan 'Kloostertuin'. Deze overeenkomst legt afspraken tussen beide partijen vast met betrekking tot:

- 1) de bouw van de woongelegenheden,
- 2) de aanleg, overdracht en onderhoud van de parkzone,
- 3) de aanleg en overdracht van de wegenis,
- 4) de werkzaamheden,
- 5) de overdracht naar het openbaar domein,
- 6) de borgtocht en de vrijgave borgstelling.

In zitting van 6 april 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning afgeleverd. De verkaveling beoogt het creëren van 2 kavels (lot 2A en lot 2B) rond een nieuwe wegenis en park. Lot 2A ligt ter hoogte van de Jan Baptist De Keyzerstraat, rechts van het rust- en verzorgingshuis. Lot 2B ligt ter hoogte van de Louis Marcellisstraat. Voorliggende aanvraag betreft de

invulling van lot 2A.

In navolging van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Kloostertuin en hernomen in de bovenvermelde verkavelingsvergunning diende voorafgaand aan de werken met een grondverzet van meer dan 250 m³ een archeologisch detectieonderzoek te worden uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen, op alle zones waar ondergrondse graafwerken noodzakelijk zijn, in overleg met de bevoegde dienst archeologie van de Vlaamse Overheid. Het DEPARTEMENT ONROEREND ERFGOED VLAAMS-BRABANT heeft met een e-mail d.d. 26 april 2016 bevestigd dat dit onderzoek werd verricht en dat er geen verder archeologisch onderzoek wordt opgelegd.

In zitting van 27 juni 2016 heeft de gemeenteraad de parkaanleg ter uitvoering van fase I van deelplan I van het RUP Kloostertuin goedgekeurd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Lot 2A van bovenvermelde verkaveling heeft een oppervlakte van 20a70ca en is bedoeld voor twee meergezinswoningen.

De eigendom is een braakliggend terrein en situeert zich tussen de Louis Marcellisstraat en de Jan Baptist De Keyzerstraat. Tegenover lot 2A en langs de Jan Baptist De Keyzerstraat ligt het rust- en verzorgingstehuis Onze-Lieve-Vrouw.

De wijdere omgeving wordt enerzijds gekenmerkt door de nabijheid van het Sint-Pietersplein dat de historische kern van de gemeente vormt, en anderzijds door de aanwezigheid van de Wezembeeklaan (N226).

Het ingediende ontwerp voorziet het bouwen van twee meergezinswoningen (blok 2a1 en blok 2a2) in open verband. Elk gebouw is bedoeld voor 10 appartementen. Beide gebouwen staan haaks ingeplant ten opzichte van de nieuwe wegenis. De gebouwen zijn identiek en staan evenwijdig maar licht geschrant ten opzichte van elkaar ingeplant. De afstand tussen beide gebouwen bedraagt 20,37m. De afstand van blok 2a1 tot aan de perceelgrens van het rust- en verzorgingstehuis bedraagt 10,50m. De afstand van blok 2a2 tot aan dezelfde perceelgrens bedraagt 12,00m.

De grondoppervlakte bedraagt telkens 407,10m² (oppervlakte dak + oppervlakte dakterras + oppervlakte groendak), zijnde in totaal ca. 40% van de totale oppervlakte van het lot. De hoofdingangen bevinden zich in de noordoostelijke gevel (gevel gericht naar de Jan Baptist De Keyzerstraat) en zijn via een voetpad toegankelijk vanaf de nieuwe wegenis.

Elk gebouw bestaat uit een kelderverdieping en drie bovengrondse bouwlagen. De gevelbreedte bedraagt 25,71m. De bouwdiepte bedraagt 16,50m.

De kelderverdieping doet dienst als parkeergarage die de gebouwen ondergronds verbindt. In totaal worden er 28 parkeerplaatsen voorzien waarvan 2 voor mindervaliden. Daarnaast zijn er 20 bergingen, 3 open fietsenstallingen voor in totaal 69 fietsen, teller- en onderhoudslokalen, en 4 liften (twee per gebouw). De parkeergarage is toegankelijk via een in- en uitrit vanaf de Jan Baptist De Keyzerstraat. De garage is afgesloten met een automatische poort.

De twee eerste bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdieping) omvatten vier woongelegenheden op elke bouwlaag. Elke woongelegenheid heeft een buitenruimte van min. 7m². De derde bouwlaag omvat de dakverdieping. Deze is achteruit ingeplant ten opzichte van de gevels en huisvest twee woongelegenheden. Een deel van het platte dak van de onderliggende bouwlaag wordt ingericht als terrasruimte. De overige delen worden afgewerkt als groendak.

Elk gebouw wordt afgewerkt met een plat dak waarop zonnepanelen worden geplaatst. De hoogte van de afgewerkte dakrand bedraagt 9,45m ten opzichte van het gelijkvloerse vloerpeil. Dit vloerpeil ligt 0,15m hoger dan het natuurlijke maaiveld.

De gevels van bouwlagen 1 en 2 worden afgewerkt met beige gevelsteen, gebroken witte gevelbepleistering en sporadisch houten gevelbekleding. De dakverdieping wordt grotendeels afgewerkt met houten gevelbekleding en gebroken witte bepleistering. Het schrijnwerk bestaat uit grijs aluminium.

Ter hoogte van de achtergevel van elk gebouw wordt een tuinzone aangelegd. De tuinzone van blok 2a1 bevindt zich op het dak van de ondergrondse parking, dat ingericht wordt als groendak. Een zone van 10,77m tussen de voorgevel van blok 2a2 en de tuinzone van blok 2a1 betreft een semipublieke zone met een verbinding tussen de nieuwe wegenis en het achterliggende wandelpad in de parkzone. Deze verbinding wordt grotendeels aangelegd in niet- waterdoorlatende klinkers en doet tevens dienst als toegang naar blok 2a2.

Het private gedeelte wordt omzoomd door een haagbeplanting.

Rondom de gebouwen wordt een pad in gefundeerde kiezel aangelegd. Langs de openbare wegenis worden 10 bezoekersparkeerplaatsen aangelegd, eveneens in gefundeerde kiezel.

De aanvraag voorziet tevens de aanleg van een werfweg vanaf de N226 tot aan de bouwplaats. Dit met de bedoeling om de overlast in de omliggende straten tot een minimum te beperken. De werfweg is gelegen ter hoogte van de nieuwe wegenis die voorzien wordt in fase 2 van de realisatie van deelplan 1 van het RUP.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bouwplaats is volgens het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'Kloostertuin', definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2015, gelegen in zone voor wonen in het park.

De voorafgaande bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP leggen op dat elke aanvraag wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg waarbij ten minste aandacht wordt besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies,
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers,
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid,
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen,
- de bestaande of gewenste woondichtheid,
- de inpassing in de omgeving.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De relatie met de in de omgeving aanwezige functies

Het voorstel beoogt louter een woonfunctie bestaande uit 2 gebouwen met telkens 10 appartementen. De omgeving heeft een residentieel karakter. Enerzijds is er de aanwezigheid van het rust- en verzorgingstehuis dat zowel kamers als serviceflats aanbiedt. Het rvt huisvest ook een centrum voor kortverblijf, een centrum voor dagverblijf, een dienstencentrum en een thuiszorgloket.

Anderzijds wordt de omgeving gekenmerkt door zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen in open en gesloten verband.

De bestemming is bovendien in overeenstemming met artikel 2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften (zone voor wonen in het park). Er worden geen nevenfuncties voorzien.

De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers

Het aantal appartementen is in deze aanvraag beperkt tot 20 waarvan volgens de grondplannen:

- 15 appartementen met 2 slaapkamers,
- 5 appartementen met 3 slaapkamers.

Indien er wordt vanuit gegaan dat de tweeslaapkamerappartementen worden bewoond door 2 personen en de drieslaapkamerappartementen door 4 personen, dan kan het aantal bewoners geschat worden op 50 personen.

Dit aantal is aanvaardbaar en merkkelijk lager dan het aantal bewoners in de omgeving. Alleen al het verzorgingstehuis kent 60 bewoners, met daarenboven 5 kamers voor kortverblijf en 58 serviceflats.

De gebouwen worden ingeplant op 10,50m tot 12,00m van de perceelgrens van het rvt. Deze afstand respecteert minstens de 45°-regel waardoor de nieuwe woongebouwen geen negatieve invloed hebben op de woongelegenheden van het rvt.

Ten opzichte van de Jan Baptist De Keyzerstraat bedraagt de minimale afstand van de voorgevel van blok 2a1 tot de perceelsgrens 20,00m. Deze zone is bovendien bestemd als openbare parkzone met maximaal behoud van de aanwezige beplantingen zodat er geen hinder wordt gecreëerd ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Jan Baptist De Keyzerstraat.

De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid

De aanvraag voorziet enkel een woonfunctie.

Door de aanleg van het woonerf en het beperkte aantal woongelegenheden dat dit woonerf moet bedienen, is de impact op de omgeving beperkt en wordt er geen invloed op de verkeersleefbaarheid verwacht.

De bewoners hebben via een inrit langs het woonerf en via de Jan Baptist De Keyzerstraat toegang tot een ondergrondse parkeergarage met 28 parkeerplaatsen. De opgelegde parkeernorm voor bewoners is minimaal 1,2. De gerealiseerde norm is 1,4 parkeerplaatsen/woongelegenheid. De opgelegde fietsparkeernorm is min. 2 overdekte plaatsen voor iedere eerste slaapkamer en 1 bijkomende plaats per extra slaapkamer, zijnde min. 65 overdekte fietsenparkeerplaatsen. In de ondergrondse parkeergarage zijn 69 plaatsen voorzien.

Via het woonerf is een bezoekersparking met 10 parkeerplaatsen toegankelijk. De opgelegde parkeernorm voor bezoekers is minimaal 0,3. De gehanteerde parkeernorm is 0,5 parkeerplaats/woongelegenheid.

De aanvraag voldoet aan de opgelegde normen voor parkeervoorzieningen.

De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen

De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woongebied. Het RUP Kloostertuin heeft het mogelijk gemaakt om een deel van het projectgebied om te vormen van woongebied naar parkgebied en naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zijnde de zone van het rvt).

Voorliggende aanvraag betreft het realiseren van lot 2A. Dit lot is omgeven door parkgebied

De bestaande of gewenste woondichtheid

De doelstelling van het RUP is om de historische kern van Wezembeek te versterken. In de voorschriften is vastgelegd dat in deelplan 1 van het RUP Kloostertuin maximaal 95 woongelegenheden mogen worden voorzien. Deze aanvraag betreft fase 1 van de uitvoering van deelplan 1 van het RUP en is in overeenstemming met de voorschriften wat betreft het aantal woongelegenheden.

Ook de voorschriften met betrekking tot de minimale oppervlakte per woongelegenheid zijn gerespecteerd. De appartementen met twee slaapkamers hebben een oppervlakte van tussen de 85m² en 95m². De appartementen met drie slaapkamers hebben een oppervlakte van tussen 94m² en 114m².

De inpassing in de omgeving

De gebouwen zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP voor wat betreft de maximaal bebouwbare oppervlakte, de inplantingsafstanden, de bouwhoogte en het aantal woonlagen.

Beide gebouwen vormen samen een harmonieus geheel door hun vormgeving, volume en materiaalgebruik. Elke gevel is met dezelfde architectuur ontworpen zodat er vanuit elk standpunt een kwalitatieve beeldwaarde wordt gegarandeerd.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het ingediende voorstel de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

Werfweg

Wat betreft de werfweg is er geen gunstig advies van het AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER. Deze werfweg kan derhalve niet worden toegestaan zolang het Agentschap haar akkoord hierover niet heeft gegeven.

Watertoets

De watertoets met betrekking tot voorliggende aanvraag werd uitgevoerd in overeenstemming met het decreet Integraal Waterbeleid d.d. 18 juli 2003 en uitvoeringsbesluiten.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied.

De horizontale dakoppervlakte van de nieuwbouw bedraagt voor blok 2a1: 372,71m² en voor blok 2a2: 358,21m². De gewestelijke hemelwaterverordening bepaalt dat een hemelwaterput een maximale inhoud heeft van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.

De aanvraag voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 10 000 liter per gebouw. De toiletten van alle appartementen worden aangesloten op de hemelwaterput. Het betreft 12 toiletten per gebouw.

Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens VLAREM (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingwater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingwater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Artikel 4 van de provinciale hemelwaterverordening bepaalt dat het hemelwater dat op een verharding terecht komt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem moet infiltreren. Het mag niet opgevangen en afgevoerd worden door middel van straatkolken, afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

De parkeerplaatsen en het pad rondom de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en zijn derhalve in overeenstemming met de verordening.

De toegang tot de gebouwen en de gelijkvloerse terrassen worden aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen. Het betreft verhardingen met een beperkte oppervlakte waarvan de vrije omtrek van de verharding voldoende groot is vergeleken met de oppervlakte waardoor het hemelwater naast de verharding in de bodem kan dringen.

Algemene conclusie

Rekening houdende met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten;

Overwegende dat betreffende aanvraag vrijgesteld is van het eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009;

Gelet op wat voorafgaat, is het ingediende voorstel planologisch, stedenbouwkundig en architecturaal verenigbaar met de omgeving en kan de stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd mits:

- de akoestische isolatie minstens voldoet aan de verhoogde eisen uit de norm NBN S 01-400-1,

- de voorwaarden opgenomen in het toegankelijkheidsadvies d.d. 15 juni 2016 door het INTER TOEGANKELIJKHEIDSBUREAU (dossiernr. 16_0580_OGBB) te respecteren,
- het nog uit te brengen advies van het bevoegde brandweerkorps na te leven, en na uitvoering van de werken en voorafgaandelijk aan het in gebruik nemen van het gebouw door de bouwheer een attest van de brandweer of een verklaring van de architect af te leveren aan de burgemeester waarin wordt bevestigd dat het brandweeradvies werd nageleefd,
- volgende voorwaarden op basis van de watertoets te respecteren:
 - voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van VLAREM I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5,
 - de lozing van het bemalingwater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II,
 - de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- de technische voorschriften van VIVAQUA met betrekking tot de aansluiting op de openbare riolering te respecteren. Deze voorschriften kan u bekomen bij VIVAQUA SECTOR – OOST, J.B. Devlemincklaan 59, 1930 Zaventem,

en mits de als volgt gebruikelijke voorwaarden na te leven:

- art. 4.7.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening na te leven,
- de nodige voorzorgen te nemen om beschadigingen van de openbare nutsleidingen en het openbaar domein te voorkomen,
- eventuele gebreken aan het openbaar domein te melden voordat de bouwwerken worden aangevat,
- het voetpad voor de eigendom aan te leggen of te herstellen volgens de onderrichtingen van het gemeentebestuur, binnen de 3 maanden na het beëindigen van de bouwwerken.

De werfweg vanaf de N226 tot aan de bouwplaats kan slechts worden toegestaan van zodra het AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER daarover een gunstig advies heeft verleend.

Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaande eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Openbaar onderzoek

///

Externe adviezen

Cfr. advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Advies van de gecoro

///

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Cfr. advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Cfr. advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Watertoets

Cfr. advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 JULI 2016 HET VOLGENDE:

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de akoestische isolatie minstens voldoet aan de verhoogde eisen uit de norm NBN S 01-400-1,
- de voorwaarden opgenomen in het toegankelijkheidsadvies d.d. 15 juni 2016 door het INTER TOEGANKELIJKHEIDSBUREAU (dossiernr. 16_0580_OGBB) te respecteren,
- het nog uit te brengen advies van het bevoegde brandweerkorps na te leven, en na uitvoering van de werken en voorafgaandelijk aan het in gebruik nemen van het gebouw door de bouwheer een attest van de brandweer of een verklaring van de architect af te leveren aan de burgemeester waarin wordt bevestigd dat het brandweeradvies werd nageleefd,
- volgende voorwaarden op basis van de watertoets te respecteren:
 - voor bronhemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van VLAREM I (art. 5.53.6.1.1 van VLAREM II); met betrekking tot de lozing van het hemalingwater wordt verwezen naar VLAREM II art. 6.2.2.1.2 § 5,
 - de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van VLAREM II,
 - de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- de technische voorschriften van VIVAQUA met betrekking tot de aansluiting op de openbare riolering te respecteren. Deze voorschriften kan u bekomen bij VIVAQUA SECTOR – OOST, J.B. Devlemincklaan 59, 1930 Zaventem,

en mits de als volgt gebruikelijke voorwaarden na te leven:

- art. 4.7.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening na te leven,
- de nodige voorzorgen te nemen om beschadigingen van de openbare nutsleidingen en het openbaar domein te voorkomen,
- eventuele gebreken aan het openbaar domein te melden voordat de bouwwerken worden aangevat,
- het voetpad voor de eigendom aan te leggen of te herstellen volgens de onderrichtingen van het gemeentebestuur, binnen de 3 maanden na het beëindigen van de bouwwerken.

De werfsweg vanaf de N226 tot aan de bouwplaats kan slechts worden toegestaan van zodra het AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER daarover een gunstig advies heeft verleend.

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

BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftientig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen, zijnde de Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant, Provincieplein 1 te 3010 Leuven. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

- *Rekeningnr. 091-0106007-15 – IBAN: BE83 0910 1060 0715 – BIC: GKCCBEBB*
- *Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven*
- *Verplichte mededeling: "IST-RO-BB-naam gemeente aanvraag + naam beroepsindiener".*

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt

meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftiengetermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

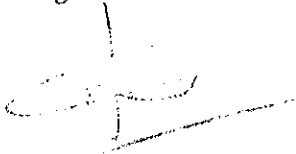
§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. 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.

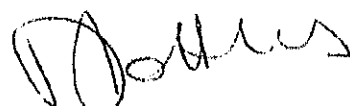
Vanwege het college:

De gemeentesecretaris wd.,


Katrien GILIS



Voor de burgemeester,
schepenen van Stedenbouw


Dominique MATTHYS-REYNIERS

Met redenen omkleed verslag (art.577-4 § 1 van het Burgerlijk Wetboek)

Project: Residentie Kloostertuin te Wezembeek-Oppem, Res. Monet (A1) en Cézanne (A2)

Dit verslag wordt opgemaakt ter bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij er rekening wordt gehouden met de respectievelijke waarden van deze delen, dit in functie van de oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, teneinde het onroerend goed – gelegen JB De Keyserstraat te Wezembeek-Oppem – onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen.

AL	nr	type	opp tot	Quotiteiten in gemeenschappelijke delen	Quotiteiten in bijzondere gemeenschappelijke delen ¹
a 1	a1/0,1	app	96,97	413	919
	a1/0,2	app	102,00	435	966
	a1/0,3	app	100,98	431	957
	a1/0,4	app	99,13	423	939
	a1/1,1	app	102,51	437	971
	a1/1,2	app	97,67	416	925
	a1/1,3	app	96,69	412	916
	a1/1,4	app	102,77	438	974
	a1/2,1	app	128,11	546	1214
	a1/2,2	app	128,72	549	1219
a 2	a2/0,1	app	96,97	413	919
	a2/0,2	app	102,00	435	966
	a2/0,3	app	100,98	431	957
	a2/0,4	app	99,13	423	939
	a2/1,1	app	102,51	437	971
	a2/1,2	app	97,67	416	925
	a2/1,3	app	96,69	412	916
	a2/1,4	app	102,77	438	974
	a2/2,1	app	128,11	546	1214
	a2/2,2	app	128,72	549	1219
	Ka1+a2/B1	berging	4,00	10	94

¹ Wanneer er bijzondere gemeenschappelijke delen bestaan moeten deze alleen worden aangeduid als in de basisakte de aandelen in de gemeenschappelijke delen niet zijn vermeld.

Ka1+a2/B2	berging	4,00	10	94
Ka1+a2/B3	berging	4,00	10	94
Ka1+a2/B4	berging	4,00	10	94
Ka1+a2/B5	berging	4,00	10	94
Ka1+a2/B6	berging	4,00	10	94
Ka1+a2/B7	berging	4,00	10	94
Ka1+a2/B8	berging	4,00	10	94
Ka1+a2/B9	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B10	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B11	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B12	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B13	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B14	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B15	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B16	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B17	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B18	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B19	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/B20	berging	4,00	9	94
Ka1+a2/P1	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P2	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P3	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P4	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P5	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P6	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P7	autostaanplaats	12,50	29	290

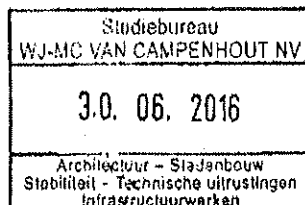
Ka1+a2/P8	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P9	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P10	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P11	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P12	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P13	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P14	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P15	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P16	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P17	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P18	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P19	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P20	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P21	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P22	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P23	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P24	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P25	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P26	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P27	autostaanplaats	12,50	29	290
Ka1+a2/P28	autostaanplaats	12,50	29	290
			10.000	10.000

Opgemaakt: 27 april 2016

Arch. W.J. Van Campenhout



Architect – gedelegeerd bestuurder



Studiebureau W.J. & M.C. VAN CAMPENHOUT NV