Vlaamse overheid

Dossiernr. Afdeling Vastgoedtransacties: 08202-025
Repertoriumnr.:

BASISAKTE van het appartementsgebouw met parkings, genaamd "Residentie Pier" en REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Op veertien januari tweeduizend negentien.

Voor mij, **Veerle Vander Schelde**, Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, handelende overeenkomstig:

a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij volgens artikelen 14 en 16 de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd om op te treden als authentificerende derde, authenticiteit te verlenen aan de akten, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven;

b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;

c) Het Ministerieel Besluit van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie van 12 januari 2015, tot aanwijzing van de Vlaamse Commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex, gewijzigd bij Ministerieel Besluit van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie van 2 maart 2015 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 maart 2015).

is verschenen :

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk "**VIVENDO**", met ondernemingsnummer 0406.062.883, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 8200 Brugge (Sint-Andries), Magdalenastraat 20 bus 1, voorheen genaamd cvba "Interbrugse maatschappij voor de Huisvesting", erkend op 06 september 1955 door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, en op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, onder nummer 310;
opgericht als burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met benaming "Interbrugse Maatschappij voor Goedkope Woningen", bij onderhandse akte van 07 november 1955,

bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 november 1955 onder nummer 27.854, waarvan de benaming werd gewijzigd in "Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting", bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 20 mei 1968;
waarvan bij de algemene vergadering van 21 juni 1993 werd beslist, dat de vennootschap de vorm aanneemt van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
waarvan de statuten herhaaldelijk werden gewijzigd, onder meer bij de fusie met de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Haard en Kouter", blijkens akte verleden voor notaris Henry Van Caillie te Brugge op 12 mei 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 08 juni daarna onder nummer 06093627;
waarvan de benaming werd gewijzigd in de huidige, blijkens akte verleden voor notaris Henry Van Caillie te Brugge op 11 juni 2007, gepubliceerd als voor op 05 juli 2007, onder nummer 07097003
De statuten werden voor het laatst gewijzigd, bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 11 juni 2018, waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Tim Vandersteen te Brugge, gepubliceerd als voor op 05 juli 2018, onder nummer 18104737.
Hier vertegenwoordigd ingevolge de statuten door:
- De heer **DE FAUW Dirk** met rijksregisternummer 57.12.07-195.03, voorzitter;
en
- De heer **DE CRAEMER Koen** met rijksregisternummer 66.07.09-087.11, algemeen directeur;
van genoemde vennootschap, handelend ten einde dezer in hun genoemde hoedanigheid overeenkomstig de bepalingen van artikel 19 van de statuten van de instelling.

Hierna genoemd "**de comparante**" of ook nog "**eigenaar**".

Die mij verzoekt te acteren wat volgt :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk "**VIVENDO**" bij monde van haar vertegenwoordigers, is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED
Gemeente KNOKKE-HEIST - 6de Afdeling HEIST 31336

a) Een appartementsgebouw gelegen Roergang/Bakboord, genaamd Residentie "**PIER**", op een perceel grond met een oppervlakte van negen are tweeënvijftig centiare (9a 52ca) thans gekadastreerd sectie **B** nummer **557 A P0000**, zoals afgebeeld op het opmetingsplan opgemaakt door Dany Borghart, gezworen landmeter-expert te Knokke-Heist op 03 juli 2018.

Het plan dient niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te worden aangeboden.
Er wordt toepassing gevraagd van artikel 1, vierde lid, van de Hypotheekwet. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 31336/10381, en met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0000. Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.
b) Een deel van de ondergrond van de binnenstraat met een totale oppervlakte van vijfentachtig centiare (85 ca), te nemen in een perceel voorheen gekadastreerd of gekadastreerd geweest in de sectie B zonder nummer en daarvoor nummer 473 B, bestaande uit twee loten te weten drieënzeventig centiare (73 ca) zijnde lot A en met gereserveerd identificatienummer 562 C P0000 en twaalf centiare (12 ca) zijnde lot B en met gereserveerd identificatienummer 562 D P0000.
Dit goed staat op het opmetingsplan met dossierreferentie DSR1174 en plannummer PLN1174/23B , opgemaakt op 13 september 2018 door Dany Borghart, gezworen landmeter-expert te 8300 Knokke-Heist, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.
Er wordt toepassing gevraagd van artikel 1, vierde lid, van de Hypotheekwet. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 31336-10383.
Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

HET GEBOUW
Het gebouw bestaat uit:
- de bebouwde en de onbebouwde grond
- het gebouw zelf, omvattende een kelderverdieping, een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een zolderverdieping.

OORSPRONG VAN EIGENDOM
Goed onder **a)**
De comparant verklaart eigenaar te zijn van het hierboven beschreven goed omdat hij de gebouwen zelf en op zijn kosten heeft opgericht of laten oprichten en van de grond omdat hij hem verworven heeft bij ruiling jegens de cvba "Heist Best", blijkens akte verleden voor Carine Bogaert, Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, op 06 april 2018, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge, referte 61-T-23/04/2018-5164.
De cvba "Heist Best" werd eigenaar ingevolge aankoop jegens de cv "W.I.H.", blijkens akte verleden voor Dirk Van Buylaere, adjunct-commissaris bij het Aankoopcomité Brugge, op 24 februari 1997, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 24 maart 1997, boek 8029, nummer 11.
De cv "W.I.H." was eigenaar ingevolge aankoop jegens de gemeente Knokke-Heist, blijkens akte verleden voor Johan De Nauw, adjunct-commissaris bij het Aankoopcomité Brugge, op 14 februari 1995, over-

geschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 16 maart 1995, boek 7391, nummer 18.
De gemeente Knokke-Heist was eigenaar ingevolge ruiling met de cv "W.I.H.", blijkens akte verleden voor Jan Moerkerke, commissaris bij het Aankoopcomité Brugge, op 16 mei 1989, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 14 juni 1989, boek 5533, nummer 8.
De cv "W.I.H." was eigenaar ingevolge aankoop jegens de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, blijkens akte verleden voor Marcel Willaert, commissaris bij het Aankoopcomité Brugge, op 11 juni 1975, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 24 juni 1975, boek 2322, nummer 17.
Goed onder **b)**
Eigendom:
-Dit goed behoort toe aan de cvba met sociaal oogmerk "VIVENDO", ingevolge aankoop jegens de gemeente Knokke-Heist, bij akte verleden voor Peter Gallein, Vlaamse commissaris op 21 december 2018, ter overschrijving aangeboden op het bevoegd kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie,
-Dit goed behoorde tot het openbaar domein van de gemeente Knokke-Heist, zijnde de Binnenstraat, zonder kadasternummer.
-De gemeente Knokke-Heist verkreeg het goed onder het vroeger kadasternummer 473 B, ingevolge kosteloze afstand (onder opschortende voorwaarde) van wegenis door de WVI bij akte verleden voor Dirk Van Buylaere, commissaris bij het aankoopcomité te Brugge, op 18 april 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 11 mei 2006 nummer 6888. Deze voormelde overdracht werd definitief ingevolge akte neerlegging verleden voor Dirk Van Buylaere, commissaris bij het aankoopcomité te Brugge op 18 oktober 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 27 november 2006 nummer 16258.
-De WVI verkreeg het goed onder het vroeger kadastraal nummer 473, als volgt:
Het goed werd aangekocht door de cv "Westvlaamse Intercommunale voor huisvestingsbeleid", bij verkorting genaamd W.I.H., jegens 1) de echtgenoten Mevrouw Braet Simonne en Vermeersch André, 2) de echtgenoten Braet Raphaël - Schramme Maria, 3) Braet Lucas 4) Braet Paul, 5) Braet Clarisse, 6) Mevrouw Braet Marie Thérèse Nicole Elisabeth, bediende, echtgenote van de Heer Lamote Georges Leon, te Lovendegem 7) Braet Godfried voornoemden 1) tot en met 7) voor één/zevende in volle eigendom, blijkens akte verleden voor Jan Moerkerke, Commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge, op 19 maart 1993 en op 30 maart 1993, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 26 april 1993, boek 6802 nummer 2.
-Het goed werd eigendom van de W.V.I. blijkens een proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering gehouden op 10 december 1999. Er werd beslist tot fusie door overneming van enerzijds de Intercommunale WIH en anderzijds Intercommunale WITAB, destijds te Brugge, door de Intercommunale WIH, gewijzigd in WVI, zodat de Intercommunales WIH en WITAB definitief opgehouden hebben te bestaan. Deze akte werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor

van Brugge, op 20 december 1999, boek 9176, nummer 1. Blijkens een akte verleden voor notaris François Blontrock te Brugge, op 03 april 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 17 april daarna, boek 9412, nummer 1, werd een aanvullende akte opgemaakt betreffende de overdracht van onroerende goederen Intercommunale WVI met betrekking tot de overschrijving op de hypotheekkantoren en meer bepaald met betrekking tot de aanvulling van de hierboven vermelde akte en ook blijkens een akte verleden voor voornoemde notaris Blontrock op 21 november 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 06 december daarna, boek 9667, nummer 14.

-Oorspronkelijk behoorde het goed toe aan Maria Goormachtigh, echtgenote van de Heer Braet Aimé, voor de naakte eigendom bij aanbedeling volgens akte verleden voor Notaris de Gheldere, te Heist, op 24 juli 1952, overgeschreven. Het goed viel in de huwelijksgemeenschap blijkens het huwelijkscontract met stelsel van algemene gemeenschap verleden voor notaris D'Hoore te Beernem, op 29 augustus 1925. Het vruchtgebruik op zelfde goed is opgehouden bij het overlijden van Leonie Verlinde, weduwe van Goormachtigh Theophiel, op 14 oktober 1961. Aimé Braet is overleden op 15 juli 1976. Zijn nalatenschap, bevattende de helft van zelfde goed, verviel aan zijn zeven kinderen, zijn BRAET : Simonne, Raphaël, Lucas, Paul, Clarisse, Marie-Thérèse en Godfried, onder voorbehoud van de helft, in het vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote Maria Goormachtigh. Laatstgenoemde is overleden te Aalter op 14 juli 1987, en haar nalatenschap is vervallen aan haar zeven voornoemde kinderen, elk voor een gelijk deel. Door hun hogervermelde huwelijkscontract is het aandeel van Braet 1) Simonne en 2) Raphaël in hun respectieve huwelijksgemeenschap gevallen.

Erfpacht:

-Bij akte verleden voor Carine Bogaert, Vlaamse commissaris, op 18 juli 2018, overgeschreven op het bevoegd kantoor met referte 6/8/2018-10037 werd op het goed door de gemeente Knokke-Heist aan de c.v.b.a. "t' Heist Best", met maatschappelijke zetel te Knokke-Heist (Heist-aan-Zee) een erfpacht verleend voor een termijn van vijfenvijftig jaar (55 jaar), ingaande op 18 juli 2018 .

-Bij akte verleden door de heer Peter Gallein, Vlaamse commissaris, op 21 december tweeduizend achttien, ter overschrijving aangeboden op het bevoegd kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, werd de voormelde erfpacht op het goed minnelijk beëindigd.

Recht van overbouw:

-Bij akte verleden voor mevrouw Carine Bogaert, Vlaamse commissaris, op 18 juli 2018, overgeschreven op het bevoegd kantoor met referte 6/8/2018-10038, verkreeg de cvba met sociaal oogmerk "Vivendo" jegens de gemeente Knokke-Heist op het goed een "erfdienstbaarheid recht van overbouw".

VOORAFGAANDE INLICHTINGEN

Bodemdecreet

1. De comparante verklaart dat het goed bij zijn weten geen risicogrond is in de zin van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.
De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven dd 22 november 2018 van de gemeente Knokke-Heist, blijkt dat zover bekend:
- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvermeldingen ontvangen werden;
- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;
- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8))
2. De inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 20 juni 2018 overeenkomstig artikel 101 van dit decreet. De inhoud van deze bodemattesten luidt:

> *"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*
> *Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De comparante verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
Voor zover voorgaande verklaring door de comparante te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de comparante hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.
4. Conform artikel 117 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 vermeldt de instrumenterende ambtenaar dat de bepalingen van hoofdstuk 8 van dit decreet werden toegepast.

Stedenbouw – ruimtelijke ordening – administratieve inlichtingen.

De ondergetekende instrumenterende ambtenaar vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat:
Uit 1) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de gemeente Knokke-Heist op 22 november 2018, 2) de verklaringen van de comparante 3) het hypothecair getuigschrift en 4) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

1) Het goed is gelegen in het gewestplan 'Brugge-Oostkust', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 07 april 1997, met als bestemming 'woongebied' en 'woonuitbreidingsgebied' ;
Het goed is opgenomen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen - Brugge - Oostende, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 05 juni 2015.
Het goed is opgenomen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist', herziening, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 22 juni 2017;
Het goed is opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg 'H19 - Heulebrug', goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 1991;
2) voor het goed werden stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt :
- op 12 december 1975 met nummer 310431/4349/B/1975/237;
- op 03 augustus 2000, met nummer 31043/6093/B/2000/248;
- op 30 augustus 2002, met nummer 31043/7353B/2002/95;
- op 15 februari 2007, met nummer 31043/8766B/2005/487;
- op 29 maart 2007, met nummer 31043/8766/B2006/149;
- op 30 april 2008, met nummer 31043/9946/B/2008/124;
- op 09 mei 2014, met nummer 31043/16152/B/2013/455;
3) het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4) Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.
5) Voor het goed werd een verkavelingsvergunning uitgereikt op 29 juni 2000, met nummer 31043/9271/V/483/1;
6) Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
De comparante verklaart dat het voorschreven goed bij haar weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.
De instrumenterende ambtenaar verwijst, overeenkomstig artikel 5.2.1, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex naar artikel 4.2.1 van diezelfde Vlaamse Codex betreffende de vergunningsplichtige handelingen, hierna letterlijk geciteerd:

> "*Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :*
> *1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :*
> *a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
> *b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
> *c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*
> *2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;
6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;
7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad."

Onroerend erfgoed
De comparante verklaart dat het goed:
- niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en zij ter zake geen bericht hebben ontvangen.
- niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris

Bosdecreet
Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, heeft comparante bevestigd dat het voorschreven goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Watertoets - overstromingsgebied
a) Integraal waterbeleid
Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en na opzoekingen op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten deelt de instrumenterende ambtenaar mee en verklaart de comparante dat, bij zijn weten, het goed:

- niet gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

b) Landverzekeringsovereenkomst

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Postinterventiedossier

De comparante verklaart dat betreffende het eigendom werken zijn uitgevoerd na 1 mei 2001 die vallen onder toepassing van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en waarvoor het opmaken van een postinterventiedossier noodzakelijk was. De comparante verklaart de betreffende postinterventiedossiers te overhandigen aan de toekomstige kopers bij de verkoop van elk privatief.

Stookolietank

De comparante verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Elektrische installaties

De comparante verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

Energieprestatiecertificaat

De comparante verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een residentieel gebouw is in de zin van artikel 1, 11° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
De comparante verklaart de betreffende energiepestatiecertificaten te overhandigen aan de toekomstige kopers bij de verkoop van elk privatief.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

De eigenaar wenst het gebouw te onderwerpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen, vastgelegd in de artikelen

577-2,§9 e, 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk wetboek.

De eigenaar heeft mij gevraagd de statuten van het gebouw authentiek vast te leggen.

De statuten van het gebouw, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom krijgen uitwerking na de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor en ten vroegste bij het ontstaan van een onverdeelde mede-eigendom betreffende het gebouw.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden, na ondertekening "ne varietur", de volgende documenten gehecht om er één geheel mee te vormen:

1) de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de gemeente Knokke-Heist op 5 mei 2014.
2) de goedgekeurde bouwplannen opgemaakt door LDB Architecten bvba, Elizabethlaan 125, 8300 Knokke-Heist:
- inplanting, omgevings- & situatieplan 1/16
- Fase 1- deel koop Vivendo : plan kelder-1/riolering plannr 2/16
- Fase 1- deel koop Vivendo : plan gelijkvloers plannr 3/16
- Fase 1- deel koop Vivendo : plan typeverdieping1&2 plannr 4/16
- Fase 1- deel koop Vivendo : plan dakverdieping +3 plannr 5/16
- Fase 1- deel koop Vivendo : plan zolderverdieping +4 plannr 6/16
- Fase 1- deel koop Vivendo : dakenplan plannr 7/16
- Gevels, doorsneden 1 plannr 14/16
- Gevels, doorsneden 2 plannr 15/16

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.
Iedere nieuwe eigenaar zal in de plaats gesteld zijn inzake alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.
Deze bijlagen dienen niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te worden aangeboden.
Er wordt toepassing gevraagd van artikel 1, vierde lid van de hypotheekwet.

BASISAKTE

Kavels

Het gebouw wordt gesplitst in 24 (vierentwintig) kavels, elk samengesteld uit een appartement al dan niet met terras, berging, zolder en/of autostaanplaats. De kavels en/of hun samenstellende delen zullen niet anders mogen worden gesplitst of samengevoegd dan voorzien in deze akte.
Iedere kavel bestaat uit een privatief deel en een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De privatieve delen zijn de delen van het gebouw die tot gebruik van één mede-eigenaar bestemd zijn. Zij zijn de uitsluitende eigendom van deze mede-eigenaar.
De gemeenschappelijke delen zijn: de grond waarop het gebouw staat en de delen van het gebouw die bestemd zijn tot het gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen onder hen. Zij behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars.
De gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen in de gemeenschappelijke delen kunnen niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen dan samen met de privatieve delen waarvan ze onafscheidbaar zijn. Als gevolg van de juridische verdeling van het gebouw bekomt elke kavel, vanaf de inwerkingtreding van de statuten, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er, vanaf dit ogenblik, afzonderlijk over kan worden beschikt en hij afzonderlijk met rechten kan worden bezwaard.

Aanduiding en beschrijving van de privatieve delen

- Kavel Roergang 3/01 bestaande uit een appartement genummerd 3/01 gelegen op de gelijkvloerse verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en slaapkamer; alsook bestaande uit aanpalend terras, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0009.
- Kavel Roergang 3/02 bestaande uit een appartement genummerd 3/02 gelegen op de gelijkvloerse verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras vooraan, uit aanpalend terras achteraan en uit staanplaats genummerd 1 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0010.
- Kavel Bakboord 2/01 bestaande uit een appartement genummerd 2/01 gelegen op de gelijkvloerse verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 8 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 1 gelegen op de kelderverdieping met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0001.
- Kavel Bakboord 2/02 bestaande uit een appartement genummerd 2/02 gelegen op de gelijkvloerse verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en slaapkamer; alsook bestaande uit aanpalend terras vooraan, uit aanpalend terras achteraan en uit berging genummerd 2 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0002.
- Kavel Bakboord 4/01 bestaande uit een appartement genummerd 4/01 gelegen op de gelijkvloerse verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras vooraan, uit aanpalend terras achteraan, uit staanplaats ge-

nummerd 15 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 9 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0017.

- Kavel Bakboord 4/02 bestaande uit een appartement genummerd 4/02 gelegen op de gelijkvloerse verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en slaapkamer; alsook bestaande uit aanpalend terras en uit berging genummerd 8 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0018.
- Kavel Roergang 3/11 bestaande uit een appartement genummerd 3/11 gelegen op de eerste verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, twee bergingen, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras en uit staanplaats genummerd 2 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0011.
- Kavel Roergang 3/12 bestaande uit een appartement genummerd 3/12 gelegen op de eerste verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en drie slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras en uit staanplaats genummerd 3 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0012.
- Kavel Bakboord 2/11 bestaande uit een appartement genummerd 2/11 gelegen op de eerste verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 9 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 3 gelegen op de kelderverdieping met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0003.
- Kavel Bakboord 2/12 bestaande uit een appartement genummerd 2/12 gelegen op de eerste verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 10 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 5 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0004.
- Kavel Bakboord 4/11 bestaande uit een appartement genummerd 4/11 gelegen op de eerste verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en drie slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 16 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 6 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0019.
- Kavel Bakboord 4/12 bestaande uit een appartement genummerd 4/12 gelegen op de eerste verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en

twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 17 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 11 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0020.

- Kavel Roergang 3/21 bestaande uit een appartement genummerd 3/21 gelegen op de tweede verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, twee bergingen, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras en uit staanplaats genummerd 4 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0013.
- Kavel Roergang 3/22 bestaande uit een appartement genummerd 3/22 gelegen op de tweede verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en drie slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras en uit staanplaats genummerd 5 gelegen op de kelderverdieping met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0014.
- Kavel Bakboord 2/21 bestaande uit een appartement genummerd 2/21 gelegen op de tweede verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 11 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 4 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0005.
- Kavel Bakboord 2/22 bestaande uit een appartement genummerd 2/22 gelegen op de tweede verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, en uit staanplaats genummerd 12 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0006.
- Kavel Bakboord 4/21 bestaande uit een appartement genummerd 4/21 gelegen op de tweede verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en drie slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 18 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 7 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0021.
- Kavel Bakboord 4/22 bestaande uit een appartement genummerd 4/22 gelegen op de tweede verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit staanplaats genummerd 19 gelegen op de kelderverdieping en uit berging genummerd 10 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0022.

- Kavel Roergang 3/31 bestaande uit een appartement genummerd 3/31 gelegen op de derde verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en slaapkamer; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit bovenliggende zolder eveneens genummerd 3/31 gelegen op de vierde verdieping en uit staanplaats genummerd 6 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0015.
- Kavel Roergang 3/32 bestaande uit een appartement genummerd 3/32 gelegen op de derde verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit bovenliggende zolder eveneens genummerd 3/32 gelegen op de vierde verdieping en uit staanplaats genummerd 7 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0016.
- Kavel Bakboord 2/31 bestaande uit een appartement genummerd 2/31 gelegen op de derde verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, twee bergingen, badkamer, aparte WC en slaapkamer; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit bovenliggende zolder eveneens genummerd 2/31 gelegen op de vierde verdieping en uit staanplaats genummerd 13 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0007.
- Kavel Bakboord 2/32 bestaande uit een appartement genummerd 2/32 gelegen op de derde verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en slaapkamer; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit bovenliggende zolder eveneens genummerd 2/32 gelegen op de vierde verdieping en uit staanplaats genummerd 14 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0008.
- Kavel Bakboord 4/31 bestaande uit een appartement genummerd 4/31 gelegen op de derde verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, twee bergingen, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit bovenliggende zolder eveneens genummerd 4/31 gelegen op de vierde verdieping en uit staanplaats genummerd 20 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0023 .
- Kavel Bakboord 4/32 bestaande uit een appartement genummerd 4/32 gelegen op de derde verdieping en samengesteld uit: hall, woonkamer, keuken, berging, badkamer, aparte WC en twee slaapkamers; alsook bestaande uit aanpalend terras, uit bovenliggende zolder eveneens genummerd 4/32 gelegen op de vierde verdieping en uit staanplaats genummerd 21 gelegen op de kelderverdieping, met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer B564 A P0024.

Mandelige muren
De muren en/of verticale afscheidingen tussen de privatieve delen die tot twee onderscheiden kavels behoren en die geen deel uitmaken van de structuur van het gebouw, behoren eveneens tot de privatieve delen van elke kavel. Deze muren en/of verticale afscheidingen zijn evenwel mandelig.

Aanduiding en beschrijving van de gemeenschappelijke delen
De gemeenschappelijke delen omvatten onder meer: het dak, de inkomhallen, de liften, de grond, het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water en elektriciteit (dus tot aan de meters), de gemeenschappelijke afvoeren, de nutskokers, het vuilnislokaal, het fietslokaal, de tellerlokalen en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

Tuinen
De niet-bebouwde gronden palend aan het gebouw en deel uitmakend van hetzelfde kadastraal perceel, behoren eveneens tot de gemeenschappelijke delen, behoudens de terrassen die deel uitmaken van de privatieven.

Aandelen in de gemeenschappelijke delen
De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden weergegeven in tienduizendsten (10000sten) en stemmen overeen met de respectieve netto-oppervlakten van de privatieve delen, gecorrigeerd met een factor van 0,50 voor de bergingen en autostaanplaatsen, 0,25 voor de terrassen en 0,15 voor de zolders.
De onverdeelde aandelen in de mede-eigendom van elk kavel, worden aldus in onderstaande tabel weergegeven:

Adres /kavelnummer	Samenstellende gedeelten	Opper-vlak-te in m2	Gecorrigeerde oppervlakte in m²	Procentueel aandeel in totale oppervlakte 0	**aandelen**
Roergang 3/01	Appartement Terras	71,79 4,94	71,79 1,23	2,8498	**285**
Roergang 3/02	Appartement terras voor terras achter staanplaats 1	93,08 7,99 10,20 14,59	93,08 2,00 2,55 7,30	4,0946	**409**
Bakboord 2/01	Appartement terras staanplaats 8 berging 1	89,14 11,13 14,92 4,94	89,14 2,78 7,46 2,47	3,9748	**398**
Bakboord 2/02	Appartement	78,32	78,32	3,3754	**338**

	terras voor terras achter berging 2	4,98 22,79 2,46	1,25 5,70 1,23		
Bakboord 4/01	Appartement terras voor terras achter staanplaats 15 berging 9	98,05 7,76 32,00 14,05 4,29	98,05 1,94 8,00 7,03 2,15	4,5722	**457**
Bakboord 4/02	Appartement terras berging 8	74,58 12,90 3,49	74,58 3,23 1,75	3,1045	**310**
Roergang 3/11	Appartement terras staanplaats 2	97,41 4,93 12,66	97,41 1,23 6,33	4,0966	**410**
Roergang 3/12	Appartement terras staanplaats 3	116,28 7,99 14,84	116,28 2,00 7,42	4,9054	**491**
Bakboord 2/11	Appartement terras staanplaats 9 berging 3	92,88 11,14 14,42 2,45	92,8 2,78 7,21 1,23	4,0625	**406**
Bakboord 2/12	Appartement terras staanplaats 10 berging 5	94,69 4,99 13,50 2,93	94,69 1,25 6,75 1,47	4,0646	**406**
Bakboord 4/11	Appartement terras staanplaats 16 berging 6	121,36 7,76 18,74 2,83	121,36 1,94 9,37 1,42	5,2327	**523**
Bakboord 4/12	Appartement terras staanplaats 17 berging 11	93,09 8,03 16,81 3,47	93,09 2,01 8,41 1,74	4,1069	**411**
Roergang 3/21	Appartement terras staanplaats 4	97,41 4,93 13,93	97,41 4,93 13,93	4,1214	**412**
Roergang 3/22	Appartement terras staanplaats 5	116,28 7,99 13,52	116,28 2,00 6,76	4,8796	**488**
Bakboord 2/21	Appartement terras staanplaats 11 berging 4	92,88 11,14 13,98 2,45	92,88 2,79 6,99 1,23	4,05	**405**

Bakboord 2/22	Appartement terras staanplaats 12	94,69 4,99 16,53	94,69 1,25 8,27	4,0665	**407**
Bakboord 4/21	Appartement terras staanplaats 18 berging 7	121,36 7,76 14,05 2,75	121,36 1,94 7,03 1,38	5,1396	**514**
Bakboord 4/22	Appartement terras staanplaats 19 berging 10	93,09 8,03 14,05 3,24	93,09 2,01 7,03 1,62	4,0486	**405**
Roergang 3/31	Appartement terras zolder staanplaats 6	81,67 11,55 33,66 20,08	81,67 2,89 5,05 10,04	3,8887	**389**
Roergang 3/32	Appartement terras zolder staanplaats 7	95,30 12,97 64,37 14,39	95,30 3,24 9,66 7,20	4,533	**450**
Bakboord 2/31	Appartement terras zolder staanplaats 13	76,30 7,39 41,96 14,01	76,30 1,85 6,29 7,01	3,5787	**357**
Bakboord 2/32	Appartement terras zolder staanplaats 14	86,14 10,15 58,19 14,03	86,14 2,54 8,73 7,02	4,0751	**408**
Bakboord 4/31	Appartement terras zolder staanplaats 20	107,24 11,87 97,36 14,05	107,24 2,97 14,60 7,03	5,1450	**514**
Bakboord 4/32	Appartement terras zolder staanplaats 21	87,56 3,02 43,82 18,77	87,56 0,76 6,57 9,39	4,0693	**407**
TOTAAL			**2562,43**		**10000**

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I
ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en bij de wet van 2 juni 2010.

2. Ieder gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van iedere residentie en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

ARTIKEL 2 : artistieke eenheid van de residentie

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering.

Wordt als dusdanig beschouwd : de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen, de tuinbergingen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke van buiten of van in de gemeenschappelijke delen zichtbaar zijn.

HOOFDSTUK II
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 3 : vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam **"Vereniging van mede-eigenaars van Residentie Pier"** gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw.

De vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

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

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

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

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

ARTIKEL 4 : rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht

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

Niettegenstaande Burgerlijk Wetboek artikel 577-5, §3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.
De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

1/1. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopig bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

6. Iedere mede-eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

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

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

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

Tegenstelbaarheid.

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

Ontbinding van de vereniging.

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

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.
De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.
Voor zover niet anders is bepaald in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij 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.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat :
1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

HOOFDSTUK III
ZAKELIJK STATUUT

SECTIE 1: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 5 : verdeling in privatieve en gemene delen

Ieder gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitend genot heeft.

ARTIKEL 6 : privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen en de daaraan verbonden toebehoren.

De ligging en indeling van de privatieve delen zullen slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

ARTIKEL 7 : bepaling en draagwijdte van privatief eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privatief. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privatief.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privatief de delen die een appartement, een berging, een staanplaats of een ander privatief deel samenstellen en wel bijzonder : de bevloering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven), de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, Wc's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in één woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (waterleidingen vanaf de teller-, elektriciteits-, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

ARTIKEL 8 : rechten op privatieve delen

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privatief deel, mits geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) de eigenaars mogen aan hun ramen zonneweringen of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de algemene vergadering bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde tint te hebben, voor te stellen door de algemene vergadering.

e) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap, zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van ma-

ken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

De telefonie-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

ARTIKEL 9 : begrenzing der eigendomsrechten

a) Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij twee/derden meerderheid der bestaande stemmen

b) Verhuring :

De eigenaar mag zijn privatief bezit in huur geven binnen het kader van het overdrachtenbesluit.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders.

c) muurgemeenschappen :

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

ARTIKEL 10 : mede-eigendom

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig de wet op de mede-eigendom.

ARTIKEL 11 : gemene delen

Gemene delen beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars.

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

ARTIKEL 12 : gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van ieder gebouw : de waterdichtheid, het uitzicht (zowel van op de straat als van in de gemeenschappelijke gang), het dak, de inkomhallen, de liften, de grond, het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool,de nutskokers, de hoofdleidingen voor water en elektriciteit en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 13 : voorbehoud

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de aangehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de statuten bepaald.

ARTIKEL 14 : verdeling der gemene delen in aandelen

De gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden door de Algemene Vergadering beslissend bij bijzondere meerderheid, zoals door de wet bepaald.

ARTIKEL 15 : toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privatief gedeelte.

ARTIKEL 16 : juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privatief deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij samen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privatief element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 17 : transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van twee/derden der bestaande stemmen.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel vierenveertig en volgende.

SECTIE 2 : ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 18 :

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruitende hieruit van rechtswege voort en

namelijk vanaf de eerste verkoping van een privatief gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizennetten en leidingen van alle aard (water, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen, ventilatie en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 19 :

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de bouwheer, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers.

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

SECTIE 3 - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 20 - algemene vergadering van mede-eigenaars

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

ARTIKEL 21 - reglement van interne orde

De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig het Burgerlijk wetboek artikel 577-7, § 1, 1° c), worden omschreven in het reglement van interne orde.

ARTIKEL 22 - oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

Er wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-

eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.
Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

ARTIKEL 23 - benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen
De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald

SECTIE 4 - De syndicus

ARTIKEL 24 - de syndicus
Als eerste syndicus wordt benoemd: bvba Confidum Vastgoed met ondernemingsnummer 0551.867.741. Haar mandaat komt ten einde op de eerste algemene vergadering.
De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen, worden omschreven door in reglement van interne orde.

SECTIE 5 - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten

ARTIKEL 25 - deelname
Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen vermeld in de desbetreffende basisakte.
Echter zal het principe worden toegepast van de verschillende kostensleutels. De reden voor diverse kostensleutels is te vinden in de toepassing van de algemeen aanvaarde opvatting dat de privatieven enkel de kosten en lasten dienen te dragen die zij kunnen gebruiken (cfr. het 'nutscriterium' zoals bepaald in art. 577-2§9, lid 3 B.W.)

ARTIKEL 26 - samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere :
(deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. de kosten van elektriciteit, water, voor de gemene delen; ; het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. de kosten van onderhoud van de lift.
8. de kosten van onderhoud van de gemeenschappelijke tuin.

ARTIKEL 27 - belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privatief eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

ARTIKEL 28 - vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

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. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

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

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebracht bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke

uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten;

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal;

ARTIKEL 29 : verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars

Indien één van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

ARTIKEL 30 : ontvangsten

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

ARTIKEL 31 : afrekening - provisie

De syndicus legt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen en de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de syndicus, volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De syndicus heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.

Ten einde de syndicus toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de algemene vergadering en voor de eerste maal door de bouwheer.

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

ARTIKEL 32 - overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterend notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van de gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze en volgende paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden verzoekt de instrumenterend notaris, bij een ter post aangetekende zending, de syndicus van de ver-

eniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterend notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en in voorkomend geval de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.
2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

SECTIE 5 - HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 33 - indeling

De kosten voor herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen over de mede-eigenaars verdeeld worden volgens de bepalingen onder sectie v, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

ARTIKEL 34 dringende herstellingen

De syndicus, de leden van de raad van mede-eigendom, ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke mede-eigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te moeten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

ARTIKEL 35 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de syndicus.

De syndicus kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen.

ARTIKEL 36 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 18.

ARTIKEL 37 - werken met betrekking tot nutsvoorzieningen

Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeen delen aan te leggen, te onderhouden of

te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken privatieve delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur in de gemene delen.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van de andere mede-eigenaars.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of vernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem ter goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

ARTIKEL 38 wijze van uitvoering

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie

gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan de syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

SECTIE 6 – VERZEKERINGEN

ARTIKEL 39 - polis

De brandverzekeringspolis zal door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.

De syndicus voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

ARTIKEL 40 - inzage

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

ARTIKEL 41 - bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

ARTIKEL 42 - schade

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geïnd worden, op last deze in de bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

ARTIKEL 43 - gebruik van de vergoedingen

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaars, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is :

De syndicus zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeen-

komstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van twee/derden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder in gebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeke van de meeste gerede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met unanimiteit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 44 - afwijkingen

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

ARTIKEL 45 - huisraad - huur - verhaal van de buren

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

ARTIKEL 46 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

De syndicus zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De premies zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

SECTIE 7 – BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 47 – tuinen en terrassen

Alle kosten met betrekking tot het onderhoud van de tuinen, daarin begrepen het gedeelte in beton, en hun afscheidingen palende aan het gebouw en waarvan het exclusief gebruiksrecht is toegewezen aan de eigenaars van de gelijkvloerse appartementen valt ten laste van deze eigenaars.

Alle kosten met betrekking tot het onderhoud van de terrassen en waarvan het exclusief gebruiksrecht is toegewezen aan de eigenaars van de appartementen die erop uitgeven, valt ten laste van deze eigenaars. Indien de eigenaars in gebreke blijven bij het onderhoud van hun terrassen dan wel tuinen, kan de Algemene Vergadering met minstens twee/derden van de stemmen beslissen het nodige onderhoud te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende eigenaars.

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig het Burgerlijk wetboek artikel 577-7, § 1, 1° c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

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

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

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij ter post aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.
Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, bepaling 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

SLOTBEPALINGEN

Keuze van woonplaats
Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats heeft in België of die er niet gewoonlijk verblijft, moet een woonplaats kiezen in België, waar hem alle berichten, kennisgevingen en betekeningen in uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.
Zolang de eigenaar, in voorkomend geval, geen woonplaats heeft gekozen, kan hij geldig worden bereikt op zijn kavel in het gebouw.
Kosten van deze akte
De kosten van deze akte zijn ten laste van Vivendo

Ontslag van ambtshalve inschrijving
Het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt bij deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

Bevestiging van de identiteit - Rechtsbekwaamheid
De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van stukken door de wet vereist.
De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen overeenstemmen met de vermeldingen ervan in navolgend stuk, waarvan zij kennis heeft genomen: identiteitskaart
Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:
- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3 bis §1 van het KB van 24 oktober 1934.

Ontwerp van de akte – voorlezing – toelichting
De comparante bevestigt dat de instrumenterende ambtenaar hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Hij verklaart deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.
De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de comparante toegelicht. De Comparante verklaart na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

Fiscale Verklaring
Deze akte komt tot stand te algemene nutte, in het voordeel van VIVENDO, burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk,. Voormelde rechtshandeling wordt gedaan met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel; verschijnende maatschappij werd erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder nummer 3100.

Kosteloze Registratie Bijlagen (federaal)

WAARVAN AKTE
Verleden te Brugge op datum zoals hierboven vermeld.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met ons, instrumenterend ambtenaar.

vivendo
partner in betaalbaar wonen

Werf Heulebrug Knokke-Heist 24 koopappartementen (kadaster Knokke-Heist/6de afdeling, sectie B, nr. 0371/00G002 en 0472/00K000)

Eenzijdige belofte van aankoop

Betreffende lotnummers 1 tem 24

Bakboord 2 en 4, Roergang 3 (24 appartementen)

VERKLARING

inzake stedenbouwkundige vergunning

VIVENDO CVBA verklaart hierbij dat alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen betreffende bovenvermeld goed zijn verkregen.

Hierbij gevoegd wordt aangehecht de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning dd. 09/05/2014 betreffende het bouwen van o.a. 24 sociale koopappartementen (dossiernummer B/2013/455) afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Sint-Andries, 4 september 2018.

Koen De Craemer
Algemeen Directeur

Dirk De fauw
Voorzitter

Magdalenastraat 20 bus 1 • 8200 Sint-Andries • T 050 44 61 10 • F 050 44 61 11 • info@vivendo.be • www.vivendo.be
BTW BE 0406.062.883 • RPR Brugge • BNP Paribas Fortis 001-0478940-30 • IBAN BE15 0010 4789 4030 • BIC GEBABEBB
Openingsuren: ma-vr: 8.30 u. tot 12 u. / di 13.30 u. tot 18 u. • Vivendo cvba

CVBA - met sociaal oogmerk
Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen onderworpen aan de Huisvestingscode. Erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder nr. 310.

GEMEENTEBESTUUR
KNOKKE-HEIST

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VERGADERING VAN vrijdag, 09 mei 2014

Dienst 11 Secretarie
DC : 172.8

Aanwezig : **Graaf L. Lippens, Burgemeester;**
Ingrid Reubens, Piet De Groote, Daniël De Vlamynck, Anthony Wittesaele, Kris Demeyere, Paul Geerinckx, Kathleen van der Hooft, Schepenen;
Miet Gobert, Secretaris

Afwezig :
Verontschuldigd : **Maxim Willems, Schepen**

53. Ruimtelijke ordening - Aanvraag tot bekomen van stedenbouw-kundige vergunning op naam van Cvba 'T Heist Best & Cvba Vivendo tot nieuwbouw meergezinswoning huisvestingsproject gelegen Bakboord 2-8

Het College,

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: B/2013/455
De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is: 31043-G-2013-651

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door C.V.B.A. ' T HEIST BEST, met als adres Kraaiennestplein 1 bus 4 8301 Knokke-Heist en Cvba Vivendo met als adres Magdalenastraat 20 b 1 te 8200 Sint-Andries, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27/12/2013, werd ontvangen op 27/12/2013.

De aanvraag is stilzwijgend volledig en ontvankelijk geacht.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 8301 Knokke-Heist, Bakboord 2-8 en met als kadastrale omschrijving KNOKKE-HEIST 6 AFD/HEIST/, sectie B, nr(s) 0371G 2, 0472K

Het betreft een aanvraag tot het nieuwbouw meergezinswoning huisvestingsproject.

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 gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 5/05/2014. Het advies is gunstig.

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

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 3/04/2014 tot 2/05/2014 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingedlend.

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in:

Ontvankelijk doch ongegrond:

Het totaalconcept van Heulebrug is dat alle toegangen tot garages dienen genomen via de in het project voorziene garagestraten; het voorzien van inrit via Bakboord is strijdig met de basisfilosofie van het project Heulebrug.
De onderdoorgang tussen beide appartementscomplexen is enkel bestemd voor voetgangers en fietsers (wordt als voorwaarde opgenomen in de af te leveren vergunning)
Het uitwerken van een verkeersplan met oa aanduiding rijrichtingen en verkeersborden maakt geen voorwerp uit van een stedenbouwkundige verordening en dient geregeld, na uitvoering, via een politieverordening.
Verder dient erop gewezen dat het hier niet gaat om een rotatieve parking, waardoor het aantal bewegingen per dag beperkt is en er ook geen sprake kan zijn van overdreven hinder (oa naar lawaai toe)

Project-m.e.r.-screening

Het college van Burgemeester en Schepen oordeelt op basis van de aangeleverde project-merscreening dat er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen worden verwacht.

Wettelijke context:

Gelegen binnen goedgekeurde verkaveling V483.1 op naam van WVI van 05 september 2000 – loten 1.29 en 1.30

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Artikel 3 8° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat volgende aanvragen aan een openbaar onderzoek dienen onderworpen :
8° aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van de artikelen 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.10 tot en met 4.4.23 en 4.4.26 par. 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Gemeente Knokke-Heist (Heist) verkaveling Heulebrug

Advies Heulebrug Planningcomité

Bouwheer: **t' Heist Best sociale bouwmaatschappij,**
Kerkstraat 34, 8301 Knokke-Heist.

Vivendo cvba sociale bouwmaatschappij,
Magdalenastraat 20, bus 1, 8200 Sint-Andries Brugge

Architect: **Luc De Beir + architecten,**
Elizabethlaan 125, 8300 Knokke-Heist.

Lotnummers: **1.29 en 1.30, zone 1: centrumzone voor meergezinswoningen.**

Het betreffen aangepaste plannen aan het advies van het HPC d.d. 2014-02-12

Positief advies

Opmerkingen op het bouwvoorstel/stedenbouwkundige vergunningsaanvraag betreffende de stedenbouwkundige en architectonische reglementering Heulebrug

1 Bestemming

Er worden in totaal 52 sociale appartementen voorzien: 4 x 7 = 28 op lot 1.29 en 4 x 6 = 24 op lot 1.30.
Het volledige programma is wonen, dit is conform.

2 Voorgevels

De voorgevels van de gebouwen op de loten 1.29 en 1.30 staan op de verplichte voorbouwlijn, met uitzondering van een 3,9 m breed gevelsegment t.h.v. lot 1.28. Deze verplichte voorbouwlijn of 'Frontage Line' ligt op de voorliggende rooilijn met de zone 5: openbare wegeniszone, met name de straten Bakboord en Loopplank.
Er is voldaan aan de 80%-regel qua bezetting van de verplichte voorbouwlijn door de voorgevel van de meergezinswoningen.
Ter hoogte van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met lot 1.28 wordt een passende terugsprong gemaakt van 2 meter zodat het voorgevelsegment van 3,9 m breed aansluit op de voorbouwlijn van de gezinswoning op lot 1.28. Dit passend.

De vrijblijvende voorgevels en geveldelen dienen als een volwaardige voorgevel te worden afgewerkt volgens de verkavelingsvoorschriften. Dit betekent dat scheidsmuurdelen waar niet tegen aangebouwd wordt of is door aanpalende bebouwing in voorgevelparament dient afgewerkt te worden. In de grondplannen is dit zo voorzien t.h.v. de zijperceelsgrens met lot 1.28. Op het gevelplan aanzicht Noord staat vermeld dat de bovendakse delen van de scheidsmuur boven het dak van lot 1.28 afgewerkt worden in parament handvormsteen M50 wit geschorst. Dit is passend en conform.

3 Hoogtes

De bovenste vloerplaat binnen een meergezinswoning dient op maximaal 10 meter te liggen boven het pas gelijkvloers. Alle vloeren van woonlagen zijn gelegen onder dit maximale vloerpas en zijn dus conform. Er is enkel een zolderniveau gelegen boven de vierde bouwlaag.

De vierde bouwlaag wordt in het dakvolume gerealiseerd, dit is conform.

De kroonlijsthoogte dient niet meer dan 3,5 meter te verschillen met deze van aanpalende bebouwing. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is conform. Het verschil tussen de kroonlijsthoogte van de scheidsmuur van 1.29 met de kroonlijst van de woning op lot 1.28 is 2,61 meter.

De vrije hoogte van het gelijkvloers is 2,7 meter, dit is conform.
De vrije hoogte van de verdiepingen is 2,5 meter, dit is conform.

Het vloerpas gelijkvloers is gelegen op 0,8 meter boven het niveau van het voorliggende openbaar domein, dit is conform (min. 0,3 m en max. 1 m). Het HPC vindt de oplossing voor het toegankelijkheidsvraagstuk in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag goed opgelost: de verlaagde inkomdorpel t.h.v. het voorliggende voetpad maakt het mogelijk voor rolstoelgebruikers om de lift te bereiken in de inkomhal met vloerpas 0 m. Middels een 5-tal

optreden wordt dan verder het vloerpas +0,8 meter bereikt dat verder over de gehele gelijkvloerse bouwlaag doorloopt. De lift bedient alle 4 de woonlagen.

4 Daken

De daken zijn symmetrisch van opzet: zadeldaken met topgevels en met conforme hellingen van 50°, 55° tot 60°.

De dakpannen voor de hoofdvolumes zijn rode ongeglazuurde vlakke stormpannen. De dakpannen voor de dakkapellen / kleinere dakuitbouwen zijn rode ongeglazuurde vlakke tegelpannen. Dit is conform mits deze bestaan uit gebakken klei. Sneldekpannen of pannen in beton of enig ander materiaal dan gebakken klei zijn niet toegelaten.

De detaillering van de dakranden van de topgevels dient passend uitgewerkt zonder kant- of randpannen. Kant- en randpannen zijn niet toegelaten.

Dakvlakramen zijn toegelaten in zover zij uitsluitend zichtbaar zijn vanaf het privatieve domein of de zone 4: openbare binnenstraatzone. Dakvlakramen mogen niet zichtbaar zijn aan de voorgevelzijde van een gebouw.
Teneinde deze bepalingen in de verkavelingsvoorschriften toe te passen houdt het HPC als richtlijn aan dat voor hoekpercelen volgens de voorschriften het achter dakvlak als zichtbaar vanaf de zone 5: openbare wegeniszone wordt beschouwd en er dus geen dakvlakramen mogen geplaatst worden. Het eerstvolgende lot naast een hoekperceel werd niet langer als zichtbaar beschouwd vanaf de zone 5: openbare wegeniszone. De dakvlakramen voorzien in de achtergevels zijn conform.

5 Muren

Het parament van gevelvlakken bestaat uit machinale handvormstenen uit gebakken klei, Waalformaat met wit geschorste kleur.
Er wordt een plintelement voorzien middels machinale handvormstenen uit Waalformaat antraciet geschorst. Dit is passend en conform en is een essentieel onderdeel van de voorgevelarchitectuur die verplicht dient gerealiseerd te worden.

De erfscheiding met de zone 4: openbare binnenstraatzone is verplicht een haagbeuk haag of een gemetste straatmuur. In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is voor het laatste geopteerd. Dit is conform. Deze straatmuur wordt passend gedetailleerd door ze hellend te worden afgewerkt middels halfronde dakpannen en vlakke boomse tegels. Een detail van de straatmuurafwerking is toegevoegd aan de plannen.

6 Openingen

De ramen en de voordeur in de voorgevels bestaan verplicht uit hout. Dit geldt dus ook voor de ramen in de zijdelingse gevels, gezien die ook onderhevig is aan de bepalingen voor voorgevels daar deze zichtbaar zijn vanaf de zone 5: openbare wegeniszone. In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt gekozen voor PVC-buitenschrijnwerk bicolor: aan de buitenzijde houtimitatie donkere eik met nerfstructuur en aan de binnenzijde wit. Het HPC betreurt de keuze voor PVC voor de voorgevelramen maar kan hierop wel een positief advies geven indien een staal van de voorgestelde PVC-ramen kan voorgelegd worden en dat deze ook effectief als dusdanig zullen uitgevoerd worden. Standaard PVC-ramen zijn een affront voor het project Heulebrug Fase 1.

De verhoudingen van de gevelopeningen dienen rechthoekig en verticaal van verhouding te zijn. Namelijk een verhouding tussen 1/1,6 en 1/3,2.
Voor raamopeningen in de voorgevels op de niet-gelijkvloerse bouwlaag stelt het HPC dat men tot een verhouding van 1/1,4 kan gaan indien dit nodig is omwille van functionele eisen en redenen van veiligheid en enkel indien de compositie van de voorgevels harmonisch is en conform de vooropgestelde traditionele lokale architectuur.
Ramen kunnen gegroepeerd worden maar dan dient er wel een tussenstijl in hout of steen van minstens 0,1 meter dik tussen voorzien worden.
De verhoudingen van de ramen in de voorgevels zijn conform: 90 cm op 145 cm of combinaties van deze met tussenstijlen van 0,1 meter. Deze voldoen aan de minimale verhoudingen en dienen dus aangepast te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De dorpels worden voorzien in verzoete blauwe hardsteen. Dit is passend en conform.
Consoles, gevelaccenten en omlijstingen inkomdeuren in wit zichtbeton (kleurnuance witsteen), dit is conform.

De voorgevelcomposities zijn tot een aanvaardbaar niveau gebracht.

7 Elementen

De dakgoten en afleiders worden voorzien in koper.
De vorm is verplicht rond. De afvoeren met vierkante sectie zijn niet conform.

De dakgoten en afleiders aan de voorgevelzijden dienen minstens vanaf de derde meter boven het maaiveld ingewerkt zijn in de voorgevel, gezien de voorgevels ingeplant staan op de verplichte voorbouwlijn dienen de staande afvoeren binnen het eigen perceel te staan en niet op het openbaar domein.

Het ware een jammerlijke detaillering die afbreuk doet aan de passende architecturale vormgeving van de voorgevel om een koperen afvoerbuis (met ronde of vierkante sectie) te laten dagzomen in het vlak van het paramentmetselwerk. Een passender detaillering bestaat erin om de afvoer met ronde sectie op het voorgevelparament te laten lopen tot ongeveer 3 meter boven het maaiveld. Vanaf deze hoogte wordt de afvoer middels delen ronde buizen in verstek in het vlak van het voorgevelparament gebracht alwaar het niet dagzomend maar achter boomse tegels die in het paramentmetselwerk zijn in gemetseld, verder loopt op eigen terrein. Dit is passend aangepast en dient effectief uitgevoerd te worden zoals aangegeven op de plannen.

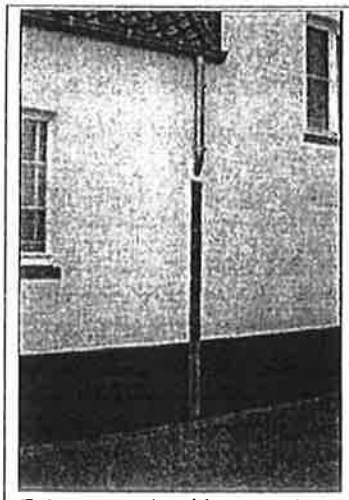

Foto: voorbeeld van ingewerkte staande regenafvoer in voorgevel op de rooilijn met architectonische meerwaarde en niet louter utilitair.

8 Bebouwbare oppervlakte

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwdiepte op het gelijkvloers blijft binnen de uiterste achterbouwlijn zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
Het HPC heeft ook geen bezwaar tegen de ondergrondse parkeergarage die wel voorbij de uiterste achterbouwlijn reikt daar dit te verantwoorden is en geen afbreuk doet aan de doelstelling van deze grenslijn, met name het vrijwaren van een minimum aan open ruimte op de percelen 1.29 en 1.30 palend aan de zone 4: openbare binnenstraatzone.

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen is 16 meter. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is hier conform.

De vormgeving van de bouwwerken dient rekening te houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.
De aansluiting van het meergezinswoninggebouw op lot 1.29 is voldoende verantwoord t.o.v. de éengezinswoning op lot 1.28.

9 Garages

Er worden geen garages of carports voorzien op het maaiveldniveau van de loten 1.29 en 1.30. Wel wordt er een ondergrondse parkeergarage voorzien per bouwperceel met elk een eigen in- en uitrit die conform aansluit op de zone 4: openbare binnenstraatzone.
Het statuut van de delen open ruimte achteraan op de percelen is eenduidiger bepaald in de aangepaste plannen.

De eerste 4 meter van de helling voor het openbaar domein van de toerit- en uitrit van de ondergrondse parkeergarages mag slechts een helling hebben van maximaal 4° (= ca. 7%). In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is dit 4% voor de eerste 4 meter, dit is dus conform.

De gebrekkige zichtdriehoeken bij het uitrijden van de ondergrondse parkeergarages. Zijn passend aangepast.

10 Overbouwbare binnenstraatzone met doorgangserfdienstbaarheid

Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zone voor openbare binnenstraten tussen de percelen 1.29 en 1.30 te overbouwen. Deze overbouwing blijft binnen de deelzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Wel is er een afwijking ten aanzien van de voorschriften waar te nemen:
- Zo dient de vrije doorgangshoogte minimaal 4 meter te zijn en dit is in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag slechts 3,5 meter;

Het HPC kan met deze afwijkingen akkoord gaan indien de bevoegde instanties inzake verkeer geen belemmering zien in de licht gereduceerde vrije doorgangshoogte en dat zij akkoord gaat met het voorstel om deze doorgang enkel voor niet gemotoriseerd verkeer te maken en dus af te sluiten met paaltjes zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De afwerking van de onderzijde van deze overbouwing is de betonnen onderzijde van de welfsels zonder enige architecturale uitwerking. Dit is heel mager maar conform.

Besluit:
Gezien het bouwdossier aangepast werd aan het uitvoerige advies van het HPC d.d. 2014-02-12 en het nu in grote lijnen overeenstemt met de voorschriften en er dat er geen onoverkomelijke problemen zijn betreffende het stedenbouwkundige en architecturale aspect ervan, wordt het positief beoordeeld door het HPC.

Wel dienen de voorzien passende minimale traditionele architectonische elementen effectief gerealiseerd te worden. Het niveau van het voorstel is net voldoende en mits de nodige bezieling om een volwaardige kwalitatieve aanvulling te zijn aan de woonwijk Heulebrug.

11 Opmerkingen betreffende de beoogde doelstelling van een traditionele lokale bouwstijl van vóór de twintigste eeuw

De vormgeving van de gebouwen in deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voldoet net afdoende aan de doelstelling om een kwalitatieve architectuur te realiseren volgens de traditionele lokale bouwstijl.

Wel kan het HPC de visie om het gehele gebouwencomplex met een en dezelfde voorgevelmaterialisatie (witte handvormbakstenen en overal identiek hoge plintstrook in antraciet kleurige handvormbasktenen, gevelopeningen met identieke steense rollaag detaillering als linteelelement, identieke inkomportalen,....) niet bijtreden als zijnde een bezielde toevoeging aan de wijk Heulebrug.

Wel zijn de meest onpassende elementen uit het vorige ontwerpvoorstel verdwenen alsook de pastische hoektorenoplossing.

De stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich aan bij het advies van het Heulebrug Planning Comité waarvan hij lid is en motiveert de hiernavolgende afwijkingen;

- Openingen : de ramen en de voordeur in de voorgevels bestaan verplicht uit hout. Dit geldt dus ook voor de ramen in de zijdelingse gevels, gezien die ook onderhevig is aan de bepalingen voor voorgevels daar deze zichtbaar zijn vanaf de zone 5 : openbare wegeniszone; in de voorliggende

aanvraag wordt gekozen voor PVC buitenschrijnwerk bicolor : aan de buitenzijde houtimitatie donkere eik met nerfstructuur en aan de binnenzijde wit.
Deze afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien, mits de voorgeschreven materialen effectief ook uitgevoerd worden, deze quasi hetzelfde effect hebben als houten ramen

- Overbouwbare binnenstraatzone met doorgangserfdienstbaarheid : de vrije doorgangshoogte dient minimaal 4m te zijn en dit is in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag slechts 3,5m. Deze afwijking doet geen afbreuk aan het traditioneel concept en verder kan aangesloten worden met motivering vermeld in verslag HPC

Gelet op de principiële beslissing van de gemeenteraad van 26 maart 2014 inzake desaffectatie gedeelte binnenstraat –verlenen recht van overbouw aan Vivendo – uitbreiden erfpacht van 't Heist Best – vestigen recht van doorgang.

Gelet op het advies van AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS van 17 februari 2014 met referentie AVES/14/01030
Gelet op het advies van Oostkustpolder van 4 april 2014 met referentie AB/107/2014/089/KH/DV
Gelet op het advies van EANDIS (IMEWO) van 19 februari 2014 met referentie 43779024
Gelet op het advies van Riooldienst van 14 maart 2014 met referentie 13/455
Gelet op het advies van TELENET van 24 januari 2014 met referentie 17135-KB
Gelet op het advies van Waterbedrijf van 31 januari 2014
Gelet op het advies van BRANDWEER van 26 maart 2014 met referentie Pr 14/169 verwijzend naar het advies van BRANDWEER van 5 maart 2014 met referentie pr 14/100

Gelet op het decreet van 8 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

Overwegende dat er door het Vlaamse Gewest uitdrukkelijk op gewezen werd dat er op basis van de voorliggende eerste afbakening van de risicozones geen nauwkeurige begrenzing tot op perceelsniveau verantwoord kan worden

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied gelegen is, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Waterparagraaf

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
De keuring van de privé afvoer treedt in werking vanaf 1 januari 2013.

Stedenbouwkundige hemelwaterverordening dakverharding
Er is voldaan aan de gemeentelijke/provinciale/gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 98.000 liter. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Aspect gewijzigd overstromingsregime

Voor het aspect gewijzigd overstromingsregime wordt verwezen naar het advies van de waterbeheerder.

Aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon

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 bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater 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.

Voorwaarden:

- 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 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.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **09/05/2014** 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 en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
- stipt te voldoen aan de bepalingen zoals vermeld in het Koninklijk Besluit dd. 19/12/1997 (verschenen in het Staatsblad dd. 31/12/1997) inzake vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen;
- stipt te voldoen aan de wet op zichten en lichten;
- zich te voegen naar de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en politieverordeningen terzake.
- bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 27 mei 1958, de woning te voorzien van een reglementaire brievenbus;
- Herstelling of heraanleg van de trottoirs en de openbare weg:

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 ordetermijn 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. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfendertig 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. 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.

§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.

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 vijfjarentermijn, 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.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Secretaris,
(get.) Miet Gobert

De Voorzitter,
(get) Graaf Leopold Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

© 9-5-2014 13:09:00 - Knokke-Heist

Gehecht aan de akte verleden voor
Collega Veerle Vandenbekke
op 14/01/2019
na voor partijen voor "no varietur"
te zijn getekend.