ROG € 50,00	**BASISAKTE EN OPSTALRECHT "DOMUS AUREA"**	Rep. 2017/195
REG FOD € 150,00	**GENT Vlaanderenstraat-Notarisstraat**	Datum: 20.04.2017
REG VLABEL: /	Dossier 2160469	Bijlagen: 4

HET JAAR TWEEDUIZEND ZEVENTIEN
Op **twintig april**
Voor Meester Stéphane VANDER EECKEN, geassocieerd notaris, optredend voor de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een bvba "CLAEYS BOUUAERT & VANDER EECKEN, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te Gent, Franklin Rooseveltlaan, 23 (RPR Gent 898.902.364)

ZIJN VERSCHENEN:

1. De bvba **"ABS REAL ESTATE"**, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Schoonzichtstraat 33, ingeschreven in het RPR te Gent, afdeling Gent onder nummer BE0833.439.638 en btw-plichtig onder hetzelfde nummer.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Joost EEMAN te Gent op 31 januari 2011, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 februari nadien onder nummer 11024953, en waarvan de statuten tot op heden ongewijzigd zijn gebleven.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 12 van haar statuten door haar statutair zaakvoerder, de heer Anton Johan Frans GONNISSEN, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem, Kriekenbergdreef 12, benoemd tot statutair zaakvoerder in de oprichtingsakte.

Hierna genoemd de "*grondeigenaar*" of "*opstalgever*".

2. De nv "**A.A.B.S**.", met maatschappelijke zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Schoonzichtstraat 33, ingeschreven in het RPR te Gent, afdeling Gent onder nummer 0428.843.433 en btw-plichtig onder hetzelfde nummer.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Pascal VANDEMEULEBROECKE te Sint-Martens-Latem, op 9 april 1986, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 mei nadien onder nummer 860507-19.

Waarvan de statuten meerdere malen werden gewijzigd en laatst blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Joost EEMAN te Gent, op 20 december 2011, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 februari nadien onder nummer 12028538.

Hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de heer Anton GONNISSEN, voormeld, tot die functie herbenoemd op de jaarvergadering van 23 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 augustus nadien onder nummer 14157509.

Hierna eveneens genoemd de "*promotor*" of "*bouwheer*" of "*opstalhouder*".

Samen eveneens genoemd de "*comparanten*", "*verschijners*" of "*ontwikkelaars*".

DIE MIJ VERZOEKEN TE AKTEREN WAT VOLGT:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

1° BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOM

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

Stad GENT, vierde afdeling

Het perceel grond met te slopen appartementsgebouw (gekadastreerd als building), met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te Gent, Vlaanderenstraat 26, gekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie D, perceelnummer **1672/A/2_P0000**, met een oppervlakte van 3 are 24 centiare, en volgens titel onder peceelnummer 1672/A/2 voor een zelfde oppervlakte.

Hierna aangeduid als "*de eigendom*" of "*het goed*".

Oorsprong van eigendom

Sedert meer dan dertig jaar geleden vanaf heden behoorde voormeld goed toe aan de nv "GEMEENTEKREDIET VAN BELGIE N.V.", met maatschappelijke zetel te Brussel, Pachecolaan 44, RPR 203.211.040, ingevolge akte verleden voor notaris Freddy VANDERCRUYSSEN te Gent, met tussenkomst van notaris Paul MAERTENS te Kortrijk, op 9 december 1974, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 9 januari nadien, boek 871 nummer 34.

De nv "GEMEENTEKREDIET VAN BELGIE N.V.", heeft vervolgens het goed ingebracht in de nv "DEXIA BANK BELGIË", met maatschappelijke zetel te Brussel, Pachecolaan 44, RPR 0458.522.859, krachtens akte verleden voor notaris Michel GERNAY te Sint-Joost-ten-Node, met tussenkomst van notaris Herwig VAN DE VELDE te Brussel, op 30 mei 1997, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 27 juni nadien, boek 5546 nummer 6.

Ingevolge akte fusie verleden voor notaris Herwig VAN DE VELDE te Brussel, met tussenkomst van notaris Eric SPRUYT te Brussel, op 28 maart 2002, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder formaliteit 67-T-30/05/2002-05868, heeft de nv "DEXIA BANK BELGIË" het goed ingebracht in de nv "ARTESIA BANKING CORPORATION", met maatschappelijke zetel te Brussel, Pachecolaan 44, RPR 0403.201.185, waarbij in diezelfde akte de naam van de nv "ARTESIA BANKING CORPORATION" werd gewijzigd naar "DEXIA BANK BELGIË".

Ingevolge wijziging van de statuten van de nv "DEXIA BANK BELGIË", krachtens akte verleden voor notaris Carole GUILLEMYN te Brussel op 9 mei 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 mei nadien onder nummer 12095627, werd de naam gewijzigd naar "BELFIUS BANK".

Vervolgens verkocht de nv "BELFIUS BANK" voorschreven goed aan de bvba "ABS REAL ESTATE", voornoemd, krachtens akte verleden voor notaris Stéphane VANDER EECKEN te Gent op 7 juli 2014, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor onder formaliteit 67-T-10/07/2014-09180.

2° ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A. RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUWKUNDIGE VERKLARINGEN

a) Algemeen:
Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende de voorbouw en/of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de toekomstige eigenaars zich moeten gedragen naar al de voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van bouwtoelating of welke andere reden ook enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verschijners.

De verschijners verklaren geen kennis te hebben van enig overheidsbesluit dienaangaande.

b) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar:
De notaris verklaart in het kader van de opgelegde informatieverplichtingen voorzien in artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, op basis van de informatie ontvangen via het hypotheekkantoor en via de stad Gent, na ondervraging en overeenkomstig de verklaring van de verschijners:

1° dat voor het onroerend goed, voorwerp van onderhavige basisakte volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgegeven:
- Op 9 juni 2016 voor het bouwen van een meergezinswoning met handelspand na afbraak bestaand pand;
- Op 31 oktober 2012 voor het plaatsen van reclame-inrichtingen, uithangborden en zonnetenten;
- Op 17 augustus 2006 voor het plaatsen van een neon lichtreclame op voorgevel van een bankkantoor;
- Op 12 augustus 2005 voor de verbouwing van een kantoorruimte;
- Op 22 juni 2000 voor het vervangen van uithangborden;

- Op 15 april 1999 voor het plaatsen van een uithangbord aan de voorgevel
- Op 1 maart 1976 voor het oprichten van een gebouw met 6 appartementen en met een bankfiliaal en 4 autobergplaatsen op het gelijkvloers, alsook 10 autobergplaatsen in de kelderverdieping na slopen van woonhuis met bijgebouwen;

2° dat uit het plannenregister blijkt dat:
- De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde is;
- Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Gent" van toepassing is maar dat het goed niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
- Het bijzonder plan van aanleg "Binnenstad – Deel Zuid" van toepassing is en dat het goed gelegen is in een centrumzone A.

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

4° dat voor het verkochte goed er geen voorkooprecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd, vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verschijners verklaren het stedenbouwkundig uittreksel (uit het plannen- en vergunningenregister) samen met de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd op 12 september 2016 (referte 48050) te hebben ontvangen.

c) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening:
De verschijners worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan zij verklaren kennis te hebben. De notaris informeert tevens de partijen dat gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige verorderingen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen kunnen aanvullen.

B. ONROEREND ERFGOEDDECREET – ONROEREND ERFGOEDBESLUIT

De verschijners verklaren dat het onroerend goed opgenomen is in:
- De vastgestelde archeologische zone van 19-02-2016 tot heden: "Historische stadskern van Gent" (ID: 11888);
- De inventaris archeologisch erfgoed \ archeologische zone: "Historische stadskern van Gent" (ID: 140021).

De verschijners verklaren en bevestigen dat behoudens het voormelde zij betreffende voorschreven goed geen kennis hebben van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Voor de rechtsgevolgen van de voormelde opname in voormelde inventarissen verwijst de ondergetekende notaris de partijen naar hoofdstuk 4 van het onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris heeft de verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

C. WATERTOETS

De verschijners verklaren dat het voorschreven goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering; bijgevolg is het voorkooprecht havenbedrijven niet van toepassing. Dit blijkt eveneens uit een opzoeking op de site http://www.geopunt.be/.

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet op de Verzekeringen verklaren de verschijners verder dat voorschreven goed:

- Niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- Niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- Niet gelegen is in een recent overstroomd gebied;

D. BODEMDECREET

a) De verschijners verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De stedenbouwkundige inlichtingen waarvan hiervoor sprake maken geen melding dat er voor voorschreven goed een milieuvergunning werd afgeleverd.

b) De verschijners leggen het bodemattest voor dat werd afgeleverd door OVAM op 30 augustus 2016 (referte A: 20160495261 – R: 20160494234).
De inhoud van dit bodemattest luidt:
"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

c) De verschijners verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan latere eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris bevestigt de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

E. VOORKOOPRECHTEN EN ANDERE RECHTEN

De verschijners verklaren geen kennis te hebben van enig wettelijk of conventioneel voorkooprecht waaronder voorschreven goederen zouden vallen.

3° OPSTALRECHT – TOELATING TOT BOUWEN

De grondeigenaar verleent aan de NV A.A.B.S., de voornoemde bouwheer, een recht van opstal op de grond van het hiervoor beschreven goed, voor een termijn van tien (10) jaar, die ingaat op heden.

De promotor zal krachtens dat recht van opstal, na afbraak van de bestaande gebouwen, op voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten, genaamd "DOMUS AUREA", bestaande uit drie (3) appartementen, één (1) duplex appartement, één (1) handelsruimte en zeven (7) autostaanplaatsen.

In aansluiting met deze toestemming tot bouwen na afbraak van de bestaande opstallen, verklaart de grondeigenaar te verzaken aan haar recht van natrekking op het goed voorwerp dezer, overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten voordele van de promotor die vertegenwoordigd zoals gezegd, aanvaardt.

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

- De grondeigenaar verleent toelating aan de bouwheer om op voormeld perceel een appartementsgebouw op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom;
- De verantwoordelijkheid jegens derden voor de afbraak van de bestaande constructies en de oprichting van het nieuw gebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de grondeigenaar;
- Alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken, zelfs al zijn deze tegen de grondeigenaar uitgesproken, zullen volledig moeten gedragen worden door de bouwheer;
- De bouwheer bevestigt vóór de aanvang van de afbraakwerken een verzekering te zullen afsluiten bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel zijn aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van alle bij de afbraak of bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt;
- Alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de afbraak van de bestaande gebouwen of de oprichting van het nieuw gebouw, worden gedragen door de bouwheer vanaf de aanvang van de afbraakwerken;
- De grondeigenaar blijft wel alleen verantwoordelijk tot op datum van de afbraakwerken voor alle procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of verkrotting, dit alles zonder enige tussenkomst van de bouwheer.

4° STATUTEN

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren en de verschillende privatieven waaruit het nieuw gebouw zal zijn samengesteld afzonderlijk te kunnen verkopen, verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen, volgens de artikelen 577*bis*, §9, 577-2, §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom.

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

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door vennootschap nv "A.A.B.S.", voornoemde bouwheer, verwezen: a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en b) bijzonder, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten, voor de werking van de rechtspersoon.

Als gevolg van onderhavige akte zal de beschreven residentie voortaan enerzijds bestaan uit gemeenschappelijke delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en anderzijds uit privatieve delen, uitsluitende en exclusieve eigendom van de eigenaars.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen, die voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling verkrijgt ieder privatief vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

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

5° BINDENDE KRACHT EN TEGENSTELBAARHEID VAN DE STATUTEN

Deze statuten bepalen de rechten en de plichten van de leden van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Deze rechten en plichten gaan over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de Mede-eigenaars na te leven.

6° GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN

De comparanten verklaren zich het recht voor te behouden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, en mits voor zoveel als nodig de gebeurlijke vergunningen eerst bekomen te hebben, te weten:

- Een of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; zowel verticaal als horizontaal en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen privatieven;
- Een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;
- Twee of meerdere privatieve kavels samen te voegen;
- Sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren te verwijderen. De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Indien een kavel gesplitst wordt, moet, naast de naleving van de regels op het vlak van stedenbouw, de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel.
- De plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- Bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzingen, enzoverder.

Alle voorgaande voorbehouden rechten zullen slecht betrekking kunnen hebben op de nog niet verkochte privatieve delen van het gebouw.

7° VOLMACHT TOT VERKOOP EN VERLENING ERFPACHT

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende privatieven, hierna beschreven, stellen de verschijners, hierna genoemd “lastgever”, hierbij aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd “lasthebber”, te weten:

- De heer Anton GONNISSEN, voornoemd;
- De heer Pascal Blancquaert, wonen de te 9860 Oosterzele, Rattepas, 17
- De heer Thomas De Smet, wonende te 9000 Gent, Sint-Pietersaalststraat 69,
- Mevrouw Laura Capiau, wonende te 9000 Gent, Coupure 168 bus 201,
- Mevrouw Helena Hoogewys, wonende te 9840 De Pinte, Pont-Noord 38

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

- Uit de hand te verkopen, het geheel of een deel van de hierna beschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;
- Een erfpacht toe te staan op de verder beschreven ruimte dienstig voor de plaatsing van een elektriciteitscabine onder de voorwaarden die de lasthebber zal goedvinden en mits vestiging van alle nuttige erfdienstbaarheden ten einde de exploitatie van die cabine mogelijk te maken;
- De oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;
- De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle opheffingen;
- Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaats stelling;
- Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;
- Van de kopers alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;
- Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

8° NOG TE VESTIGEN ERFPACHT MET ERFDIENSTBAARHEID VOOR EEN LOKAAL VOOR EEN ELEKTRICITEITSCABINE

A. ALGEMEEN

De verschijners verklaren dat een erfpacht met erfdienstbaarheid (recht van doorgang) zal gevestigd worden ten behoeve van de Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, afgekort “IMEWO”, met maatschappelijke zetel te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 199, of elk van zijn rechtsopvolgers, voor het plaatsen van een elektriciteitscabine.

Tussen de comparanten en “IMEWO” werd een onderhandse overeenkomst gesloten voor het vestigen van een erfpacht met erfdienstbaarheid. Deze overeenkomst zal op een later tijdstip notarieel worden vastgelegd, nadat naar aanleiding van de eerste notariële verkoop een apart gereserveerd perceelnummer zal worden toegekend aan het lokaal dienstig voor de elektriciteitscabine, afhangende van de

gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van de verkochte privatieven zullen voor zoveel als nodig eveneens volmacht geven in hun aankoopakten om zelfde erfpacht te kunnen vestigen.

B. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

a) Erfpacht

De erfpacht zal gevestigd worden op het lokaal, aangeduid als 'CABINE IMEWO' op het plan 'Vlaanderenstraat NIVO 0', opgemaakt door architectuurburo GOVAERT & VANHOUTTE, Koningin Astridlaan 25, 8200 Brugge (Sint-Michiels), met een benaderende oppervlakte van 12,18 m², gelegen op het gelijkvloers.

b) Erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid zal gevestigd worden ten voordele van voormeld lokaal 'CABINE IMEWO' (heersend erf), met als lijdend erf, nagemeld privatief 'Handelsruimte'.

De erfdienstbaarheid zal gevestigd worden op een deel van voormeld privatief, meer bepaald op de (dienst)ingang via de Notarisstraat, zoals aangeduid op het hierbij aangehecht plan.

C. ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Comparanten verklaren verder dat deze erfpacht toegestaan zal worden onder volgende voorwaarden:

1. Het lokaal is bestemd om ingericht te worden als cabine voor de voeding van het appartementsgebouw van de erfpachtgever en, indien nodig, ook voor de openbare netten van de erfpachter. Alle nodige uitrusting daartoe mag door de erfpachter in het lokaal opgesteld worden. Er wordt overeengekomen dat de erfpachter eigenaar zal blijven van deze uitrusting. De erfpachtgever verzaakt aan zijn recht van natrekking op de uitrusting.

2. De erfpachtgever verleent aan de personeelsleden, aannemers, onderaannemers die werken voor de erfpachter en ook aan de uitrusting die zich in de cabine bevindt, op elk ogenblik toegang tot het lokaal via zijn eigendom. Eveneens bekomt de erfpachter toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de erfpachtgever. De erfpachtgever en de erfdienstbaarheidverlener zal deze strook vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen, met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen. De bedekking boven bedoelde energieleidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden. **Het recht van toegang en doorgang over deze stroken wordt voor de ganse duur van het erfpachtrecht toegestaan** en aanvaard ten titel van erfdienstbaarheid in het voordeel van de cabine die ingericht is in het lokaal waarvoor het erfpachtrecht wordt verleend.

3. Huidige erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor een **termijn van 99 jaar** welke aanvang neemt op de datum van de notariële akte, met mogelijkheid tot vernieuwing. Bij het einde van de overeenkomst zal de erfpachter al de uitrusting uit het lokaal verwijderen zonder dat de erfpachtgever recht heeft op enige schadevergoeding hieromtrent.

4. Ter vereenvoudiging gaan beide partijen akkoord de jaarlijkse betalingen te vervangen door een éénmalige betaling van **één (1) euro**. De erfpachtgever zal deze som ontvangen bij het verlijden van de authentieke akte. Comparanten komen uitdrukkelijk overeen dat deze canon niet onderhevig is aan enige indexaanpassing.

5. De erfpachter behoudt zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door zijn installaties. De eigenaar neemt een verzekering tegen brand en alle bijkomende gebruikelijke risico's voor het gehele pand. IMEWO voorziet zich van een brand- en aansprakelijkheidsverzekering voor haar installaties en mogelijk verhaal van de buren.

6. De erfpachter mag zijn erfpachtrecht met bijhorende erfdienstbaarheid overdragen aan derden met last voor de overnemer in te staan voor de verdere uitvoering van deze overeenkomst.

7. Voor alles wat niet uitdrukkelijk beschreven is in deze erfpachtovereenkomst verklaren de erfpachtgever en de erfpachter zich te schikken naar de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van erfpacht.

8. Vermits dit perceel in erfpacht gegeven wordt in het kader van de uitbating van het elektriciteitsdistributienetwerk (zowel cabine als leidingen), is deze grond vrijgesteld van bodemattest, overeenkomstig artikel 2,18° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en artikel 4,7° van het Vlarebo.

9. De erfpachter zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De erfpachtgever zal de erfpachter in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de erfpachter werd veroorzaakt.

10. Indien, in het kader van vorig artikel, de erfpacht niet goedgekeurd wordt door de Raad van Bestuur van de erfpachter, wordt deze overeenkomst als nietig beschouwd.

11. Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten en zegelrechten en dit in toepassing van artikel 161 paragraaf 2 van het Wetboek van de Registratierechten, artikel 59 van het Wetboek van de zegelrechten, de omzendbrief van de minister van Financiën van 5 maart 1958 en de ministeriële beslissingen van 10 augustus 1941 en 17 maart 1958, vervangen door het Wetboek diverse rechten en taksen, verklaart de erfpachter:

- Dat hij onder toepassing valt van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking van 6 juli 2001.
- Dat hij op fiscaal vlak onder toepassing valt van artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales.
- Dat deze erfpacht aangegaan wordt en noodzakelijk is tot verwezenlijking van zijn maatschappelijk doel en dus te algemenen nutte,
- Dat deze noodzakelijkheid zal erkend worden door zijn raad van bestuur en door de toezichthoudende overheid die de controle uitoefent op deze opdrachthoudende vereniging.

De vrijstelling van registratierechten en zegelrechten, vervangen door het Wetboek diverse rechten en taksen, geldt eveneens voor de bijlagen welke aan de authentieke akte gehecht zijn (Ministeriële Beslissing van 22 november 1957, nr EE/74.413).

12. Alle kosten, met uitzondering van deze betreffende de bodemproblematiek, van deze erfpachtovereenkomst en van de authentieke akte zijn ten laste van de erfpachter. De erfpachter wordt uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen en die mogelijks ten laste van de ingelanden zouden gelegd worden. De erfpachter heeft dan ook geen zeggenschap in het college der mede-eigenaars, noch betreffende het beheer noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

13. Tussen partijen wordt tot slot overeengekomen de erfdienstbaarheid ten bate van de huidige elektriciteitscabine vermeld in de akte vestiging erfdienstbaarheid, verleden voor notaris Freddy VANDERCRUYSSEN te Gent op 20 december 1976, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 6 januari 1977, boek 1273, nummer 23, in onderling akkoord te beëindigen. Deze beëindiging zal gebeuren via de nog te verlijden akte tot vestiging van een erfpacht met erfdienstbaarheid.

DEEL I. BASISAKTE

I. BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "**DOMUS AUREA**"

II. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars DOMUS AUREA te Gent**". Zij heeft haar zetel in het gebouw, te **Gent, Vlaanderenstraat 26.**

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

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

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

III. NEERLEGGING STUKKEN

A. PLANNEN

De verschijners hebben een kopie voorgelegd van de goedgekeurde plannen opgemaakt door architectuurburo GOVAERT & VANHOUTTE, Koningin Astridlaan 25, 8200 Brugge (Sint-Michiels), te weten:

- Inplantingsplan, omgevingsplan, liggingsplan, grondplannen en rioleringsplan;
- Gevelaanzichten, doorsnedes, gabarieten, terreinprofiel.

Deze plannen werden goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en zijn voorzien van de originele stempels van de provincie. Ze gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van onderhavige akte waarmee ze één geheel vormen.

De verschijners verklaren dat het gebouw overeenkomstig voormelde aan deze akte gehechte plannen zal worden opgericht, onder voorbehoud van de toegestane wijzigingen en hetgeen hierna vermeld.

Prekadastratie - Juridische overschrijving

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **44804-10177**. De instrumenterende notaris vraagt er de juridische overschrijving van in toepassing van artikel 1,4e lid Hypotheekwet.

B. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De verschijners overhandigen ons verder een kopie van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen **op 9 juni 2016.**

De verschijners verklaren kennis te hebben van de voorwaarden waaronder voormelde vergunning werd afgeleverd. Ze verklaren binnen de 35 dagen te rekenen vanaf de dag van aanplakking niet op de hoogte te zijn gebracht van de instelling van een administratief beroep, zodat zij van de vergunning gebruik mogen maken.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidige statuten welke ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

C. ATTEST VERDELING GEMENE DELEN

Tenslotte overhandigen de verschijners ons ook het attest met betrekking tot verdeling van de gemeenschappelijke delen in 100/100sten, opgemaakt door de heer Anton GONNISSEN, architect.

Aanhechting - overschrijving

Alle voormelde stukken worden aan deze akte gehecht om er één, ondeelbaar geheel mee te vormen, na “ne varietur” getekend te zijn door de verschijners en de notaris. De stedenbouwkundige vergunning en het attest verdeling gemene delen zullen samen met een afschrift van de basisakte mee ter overschrijving worden aangeboden op het bevoegd hypotheekkantoor. De hypotheekbewaarder wordt echter uitdrukkelijk ontslaan van de verplichting om de aangehechte plannen mee over te schrijven.

IV. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE - VERDELING IN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Afdeling I. Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels

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

- In de **ondergrondse verdieping** bevinden zich de parkeerplaatsen P1, P2, P3, P4-6 en P5-7
- Op de **gelijkvloerse verdieping** bevindt zich de handelsruimte
- Op de **eerste verdieping** bevinden zich het appartement 1 en het duplex gedeelte van de handelsruimte.
- Op de **tweede en de derde verdieping** bevinden zich respectievelijk de appartementen 2 en 3.
- Op de **vierde en de vijfde verdieping** bevindt zich het duplex-appartement 4.

Artikel 2. Opsomming privatieve kavels

I. PARKEERPLAATSEN IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING

Voorafgaande opmerking:

De toegang tot de 7 parkeerplaatsen gebeurt via een autolift in de Notarisstraat. Door het bestaan van de autolift wordt de parkeerlast in voldoende mate op eigen terrein opgevangen.

1. de **autostaanplaats** genummerd **P1**, gelegen aan de kant Notarisstraat, omvattende:
   a) in privatieve en exclusieve eigendom: de autostaanplaats zelf
   b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één honderdsten (1/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond
2. de **autostaanplaats** genummerd **P2**, gelegen aan de kant Notarisstraat, omvattende:
   a) in privatieve en exclusieve eigendom: de autostaanplaats zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één honderdsten (1/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

3. de **autostaanplaats** genummerd **P3**, gelegen aan de kant Notarisstraat, omvattende:
a) in privatieve en exclusieve eigendom: de autostaanplaats zelf
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één honderdsten (1/100sten)in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

4. de **dubbele autostaanplaats** genummerd **P4-P6**, gelegen aan de kant Vlaanderenstraat, omvattende:
a) in privatieve en exclusieve eigendom: de autostaanplaatsen zelf
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee honderdsten (2/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

5. de **dubbele autostaanplaats** genummerd **P5-P7**, gelegen aan de kant Vlaanderenstraat, omvattende:
a) in privatieve en exclusieve eigendom: de autostaanplaatsen zelf
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee honderdsten (2/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

II. HANDELSRUIMTE

De **handelsruimte**, gelegen op de kelderverdieping, de gelijkvloerse en eerste verdieping, omvattende:
a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de kelderverdieping: de traphal van de kelder naar het gelijkvloers;

- op de gelijkvloerse verdieping: de eigenlijke handelsruimte met inkom via de Vlaanderenstraat, privatieve trap naar de eerste verdieping, traphal naar de ondergrondse verdieping en (dienst)ingang via de Notarisstraat;

- op de eerste verdieping: het duplex gedeelte van de handelsruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achttien honderdsten (18/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

III. APPARTEMENTEN

1. Het **appartement 1** gelegen op de eerste verdieping, kant Notarisstraat omvattende:
   a) in privatieve en exclusieve eigendom: de ruimte voorzien voor het appartement, met 2 terrassen;
   b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf honderdsten (11/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

2. Het **appartement 2** gelegen op de tweede verdieping, uitgevende zowel in de Vlaanderenstraat als in de Notarisstraat, omvattende:
   a) in privatieve en exclusieve eigendom: de ruimte voorzien voor het appartement, met een terras aan de Vlaanderenstraat en een terras aan de Notarisstraat;
   b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventien honderdsten (17/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

3. Het **appartement 3** gelegen op de derde verdieping, uitgevende zowel in de Vlaanderenstraat als in de Notarisstraat, omvattende:

a) <u>in privatieve en exclusieve eigendom:</u> de ruimte voorzien voor het appartement, met een terras aan de Vlaanderenstraat, een terras aan de Notarisstraat en een derde terras ter hoogte van het groendak;
b) <u>in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:</u> zeventien honderdsten (17/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

4. Het **duplexappartement** gelegen op de vierde en de vijfde verdieping, uitgevende zowel in de Vlaanderenstraat als in de Notarisstraat, omvattende:
   a) <u>in privatieve en exclusieve eigendom:</u>

      - op de vierde verdieping: de ruimte voorzien voor het appartement met privatieve trap naar de vijfde verdieping, terras aan de Vlaanderenstraat en terras aan de Notarisstraat.

      - op de vijfde verdieping: de ruimte voorzien voor het duplex gedeelte van het appartement, met privatieve trap naar het dak, terras aan de Vlaanderenstraat en terras aan de Notarisstraat.

      - op het dak: het exclusief gebruiks- en genotsrecht van bruikbaar gedeelte van het dak, zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

   b) <u>in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:</u> dertig honderdsten (30/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn of zullen worden samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren, parketten en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de binnenmuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de keuken-, elektrische- en sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij binnen het privatief;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
- de individuele verwarmingsinstallaties en bijhorende leidingen;
- de belinstallatie (videofoon) en naamplaatjes aan de ingangsdeuren van de appartementen;
- de delen van bel-, parlofoon- en video installatie met deuropener die gelegen zijn binnen de kavel;
- de afzonderlijke brievenbussen in de inkomhall;
  behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Voorgaande opsomming wordt gegeven ten indicatieve titel en is geenszins beperkend. De syndicus zal het nodige doen voor de uniformering van de naamplaatjes.

Afdeling II. <u>Beschrijving van de gemeenschappelijke delen</u>

Artikel 1. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag

genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn. De gemeenschappelijke delen van de residentie worden verdeeld in 100/100sten.

Artikel 2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

A. Ondergrondse verdieping

- de autolift met hydraulische systeem en schakelkast;
- sas;
- de technische bergingen met tellers elektriciteit, gas en water;
- de septische put, de regenwaterput, de bufferput;
- de liftkoker, schakelkast voor de lift en de lift;
- de trappen en traphal (met uitzondering van deze dienstig voor de handelsruimte);
- de fietsenstalling met al zijn aanhorigheden.

B. Gelijkvloerse verdieping

- de inkom Vlaanderenstraat;
- de inkomhall;
- de liftkoker en de lift;
- de trappen en traphal;
- de brandblusinstallatie;
- het tellerslokaal;
- brievenbussen;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de verluchtingskokers;
- de gemeenschappelijke delen van de installatie van de videofoon/parlofoon, van het bord van de elektriciteitsleiding;
- de elektriciteitscabine, waarvan hierna nog sprake bij de erfdienstbaarheden.

C. Verdiepingen

- de trappen en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- gemeenschappelijk hall;
- de brandblusinstallatie;
- de verluchtingskokers;
- de groendaken.

D. Algemeen

In het algemeen zijn gemeenschappelijk alle zaken die een gemeenschappelijk nut hebben voor alle privatieven van de residentie, zoals onder meer:

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en de leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden;
- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten);
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- ruwbouw van de terrassen;
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden de installaties voor parlofoon/videofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich

bevinden buiten het appartement);
- de ruimte(n) voor de brievenbussen en de kast(en) waarin de brievenbussen zich bevinden;
- alle keermuren;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de balustrades.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van het appartementsgebouw of grond die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Artikel 3. Aandeel van ieder privatief in de gemene delen

Aan de privatieve kavels worden volgende aandelen toebedeeld in de gemene delen, telkens uitgedrukt in honderdsten :

- autostaanplaats P1 tot en met P3: elk 1, tezamen:	3
- autostaanplaats P4-P6 en P5-P7: elk 2, tezamen:	4
- handelsruimte:	18
- appartement 1:	11
- appartement 2:	17
- appartement 3:	17
- appartement 4:	30
Totaal: 100 / 100	100

De verdeling van de aandelen in de gemene delen werd bepaald overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door architect Anton Gonnissen, te Sint-Denijs-Westrem op 5 september 2016, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Artikel 4. Exclusief gebruiks- en genotsrechten op gemeenschappelijke zaken

Terrassen

Door het inpandig karakter van de meeste terrassen, behoren deze niet tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaraan een exclusief gebruiks- en genotsrecht wordt gegeven.

De terrassen maken bijgevolg integraal onderdeel uit van de appartementen waartoe ze behoren.

Het genot en gebruik van de terrassen is dus privatief. De eigenaars, gebruikers en bewoners dienen in te staan voor het onderhoud van hun terrassen, rekening houdende met de esthetiek en globale harmonie van het gebouw.

Groendaken - Dakterrassen

De groendaken, het groot terras op nivo 4 (dat feitelijk het dak uitmaakt van het deel van het gebouw kant Notarisstraat) evenals het terras nivo 6 maken deel uit van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Er wordt echter voor die groendaken en terrassen een exclusief gebruiks- en genotsrecht toegestaan aan de eigenaar en/of gebruiker van de bijhorende appartementen.

De beplanting, bekleding en/of bevloering van die terrassen en groendaken zijn privatief, zoals ook voor de andere terrassen. De andere onderdelen van deze bouwdelen zijn gemeenschappelijk.

Afdeling III. Bijzondere bepalingen

Artikel 1. De verdeling van de gemeenschappelijke kosten

De kosten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen zullen gedragen worden door de eigenaars van alle privatieven in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom, rekening houdende met de uitzonderingen en bijzonderheden hierna:

- De kosten voor de lift (onderhoud, herstelling, vervanging, ...) en de traphal zijn enkel ten laste van de bewoners, gebruikers of eigenaars van de vier

appartementen (verhoudingsgewijs tot het aantal privatieve delen van alle appartement van de verdiepingen tezamen).

- De kosten voor de autolift zullen echter wel verdeeld worden onder alle privatieven naar verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom, met inbegrip van de handelsruimte, omdat die tevens toegang geeft tot de fietsenstalling en de privatieve ondergrondse inkom van de handelsruimte.
- De kosten van onderhoud van de groendaken, de terrasbekleding, de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw (o.a. waterdichtheid) van de terrassen en de groendaken ten laste van de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot diens aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief of van het groendak. De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen en groendaken voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing, zonder enige genotsderving te kunnen eisen.

Artikel 2. Fietsen

Er wordt in de kelderverdieping een zone voor de stalling van fietsen voorzien, aangeduid op het algemeen grondplan. Deze fietsenstalling maakt integraal deel uit van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Er worden gen privatieven fietsenrekken voorzien.

Artikel 3. Regenwater

Het regenwater wordt ter beschikking gehouden binnen de algemene delen volgens de wettelijke verplichtingen.

Artikel 4. Parkeerplaatsen

Alhoewel aan de parkeerplaatsen afzonderlijke quotiteiten werden gegeven, waardoor ze niet exclusief verbonden worden aan welbepaalde privatieven, zullen ze noodzakelijk toebehoren aan een eigenaar van de handelsruime en/of een appartement in het gebouw.

De parkeerplaatsen moeten derhalve steeds toebehoren aan iemand die eveneens eigenaar is van een appartement of de handelsruimte.

Behoudens andere beslissing te nemen binnen de algemene vergadering, zullen de parkeerplaatsen evenmin verhuurd kunnen worden aan of gebruikt kunnen worden door personen die geen eigenaar, gebruiker of bewoner zijn van de handelsruimte en/of een appartement.

Artikel 5. Samenvoeging privatieven

Twee of meer privatieven of een privatief en een gedeelte van een andere privatief, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden, mits naleving van de stedenbouwkundige bepalingen ter zake. Dit zal eveneens mogelijk zijn voor gehele of gedeeltelijke bestemmingswijzigingen op de gelijkvloerse en eerste verdieping.

In geval van samenvoeging van privatieven verandert er niets aan de verhouding in de quotiteiten; dit betekent in concreto dat bij samenvoeging het nieuw samengesteld privatief in totaal het aantal quotiteiten zal bevatten van de twee voorheen afzonderlijke privatieven.

Artikel 6. Gebruik dakterras

De eigenaar of gebruiker van het dakterras (nivo 6) zal deze kunnen inrichten zoals voorzien op het aangehecht plan, door realisatie van een zwembad/jacuzzi. Indien gewenst zal het dakterras ook geheel of gedeeltelijk als groendak kunnen ingericht worden of als moestuin.

Welke bestemming ook gegeven wordt aan het dakterras, het onderhoud van de

bekleding, bevloering, zwembad, jacuzzi, groendak of moestuin zal steeds exclusief ten laste komen van de gebruiker ervan.

Het is de eigenaar/gebruiker echter verboden enige bestemming aan het dakterras te geven die niet zou samengaan met het residentieel karakter van het privatief en /of de stevigheid van het gebouw in het gedrang zou brengen.

Afdeling IV. Erfdienstbaarheden - Erfpacht

1. Algemeen

Door de verdeling van het gebouw in privatieven ontstaan er erfdienstbaarheden. De eigenaars van de kavels zijn gehouden deze te eerbiedigen.

Dit geldt onder meer voor kanalisaties, verluchtingen, leidingen, zichten en lichten.

Deze opsomming is aanwijzend en niet limitatief. Afvoerbuizen, leidingen van nutsvoorzieningen in het algemeen en om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de privatieven van welke aard ook aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de promotor.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn. De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen te allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

De terrassen en/of balkons en groendaken, zelfs de privatieven, zijn belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw, om in geval van nood tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen

2. Voorschriften met betrekking tot de manoeuvreerruimte aan de parkeergarages op het gelijkvloers

Het verkeer in de manoeuvreerruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal onder andere verboden zijn voertuigen op gezegde bewegingsruimte te stationeren, tenzij kortstondig stilstaan voor laden en lossen. Evenzo zal er een verbod zijn tot het gebruiken van alle doorgangen, garages en manoeuvreerruimte voor het stallen van fietsen, bromfietsen, vluchtige of ontvlambare stoffen en afvalcontainers.

Het onnodig lawaai maken of het langdurig laten draaien van een motor binnen de residentie zijn verboden.

Voor iedere inbreuk op voorgaande verboden binnen de residentie vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder, zal door de overtreder een schadevergoeding verschuldigd zijn vooraf te bepalen door de algemene vergadering. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding dient te worden gevoegd bij het reservefonds van het gebouw.

3. Hoogspanningscabine en plaatsen noodstroomgroep voor noodverlichting

Indien de distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een omvorming- en verdelingspost of van een lokaal voor ontspanning van gas in het gebouw of op de grond die ertoe behoort, dan zal de promotor alle voorwaarden mogen bedingen in verband met de inrichting van deze post. Het lokaal waarin gezegde omvorming- of verdelingspost of ontspanningslokaal voor gas zou geïnstalleerd worden behoort tot de gemene delen van het gebouw en is voor uitsluitend gebruik van de distributiemaatschappij. Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappij hebben

toegang tot deze lokalen.

De inhoud van deze lokalen, namelijk alle technische installaties en materialen behoort uitsluitend aan de distributiemaatschappij, die voor het onderhoud ervan alsmede van het lokaal zelf instaat.

Er wordt alsdan in voordeel van de distributiemaatschappijen, die een dergelijk lokaal hebben ingericht, ten laste van de gemeenschappelijke gangen en de gemeenschap der eigenaars een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang toegestaan, voor de duur van de werking en het gebruik van deze lokalen.

De verkrijgers van privatieven ontvangen een kopij van de overeenkomst aldus tot stand gekomen tussen de promotor en de distributiemaatschappij.

4. Erfdienstbaarheden in de titel van eigendom - elektriciteitscabine

a) Huidige erfdienstbaarheid - beëindiging

Zoals hierboven reeds beschreven onder 8° NOG TE VESTIGEN ERFPACHT MET ERFDIENSTBAARHEID VOOR EEN LOKAAL VOOR EEN ELEKTRICITEITSCABINE, werd overeengekomen tussen enerzijds de verschijners en anderzijds "IMEWO" om de erfdienstbaarheid, opgenomen in de akte verleden voor notaris Freddy VANDERCRUYSSEN te Gent op 20 december 1976, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 6 januari 1977, boek 1273, nummer 23, in onderling akkoord te beëindigen. Dit zal gebeuren via de nog te verlijden akte tot vestiging van een erfpacht met erfdienstbaarheid. Deze beëindiging staat los van de hierna vermelde nog te vestigen erfdienstbaarheid.

b) Nog te vestigen erfdienstbaarheid

Naar aanleiding van de nog te verlijden erfpachtakte wordt tevens een erfdienstbaarheid gevestigd met als heersend erf voorschreven lokaal, aangeduid als 'CABINE IMEWO' op het hierbij aangehechte plan, en als lijdend erf voorschreven privatief 'handelsruimte', gelegen op de kelderverdieping, de gelijkvloerse en eerste verdieping.

De erfdienstbaarheid zal gevestigd worden op een deel van voormeld privatief, meer bepaald op de (dienst)ingang via de Notarisstraat, zoals aangeduid op het hierbij aangehechte plan.

Hierdoor zal voorschreven privatief 'Handelsruimte', verzwaard worden met een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang en toegang tot de cabine van IMEWO, en dit via de Notarisstraat. Voor de bepalingen van de erfdienstbaarheid wordt opnieuw verwezen naar de bepalingen opgenomen in 8° NOG TE VESTIGEN ERFPACHT MET ERFDIENSTBAARHEID VOOR EEN LOKAAL VOOR EEN ELEKTRICITEITSCABINE.

De erfdienstbaarheid zal aangeduid worden op een uitvoeringsplan dat aan de akte erfpacht met erfdienstbaarheid zal worden gehecht.

Afdeling V. Gereserveerde perceelidentificatienummers voor de nieuw te creëren privatieve kavels

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie leverde volgende nummers af:

- appartement 1	1672/P/3_P0001
- appartement 2	1672/P/3_P0002
- appartement 3	1672/P/3_P0003
- appartement 4	1672/P/3_P0004
- handelsruimte	1672/P/3_P0005
- autostaanplaats P1	1672/P/3_P0006
- autostaanplaats P2	1672/P/3_P0007
- autostaanplaats P3	1672/P/3_P0008
- autostaanplaats P4-6	1672/P/3_P0009
- autostaanplaats P5-7	1672/P/3_P00010

DEEL II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling I. <u>Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen</u>

Artikel 1. Algemene interpretatieregel

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels

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

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden, mits naleving van de stedenbouwkundige bepalingen terzake. In geval van samenvoeging van privatieven verandert er niets aan de verhouding in de quotiteiten; dit betekent in concreto dat bij samenvoeging het nieuw samengesteld privatief in totaal het aantal quotiteiten zal bevatten van de twee voorheen afzonderlijke privatieven.

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

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet, naast de naleving van de regels op het vlak van stedenbouw, de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

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

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

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen en stores. De gordijnen en/of stores moeten aan de straatkant een witte achterkant te hebben om een uniformiteit in het gevelaanzicht aan de straatkant te verzekeren.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus en voor zover dit niet in gaat tegen de verkregen vergunning, evenwel op kosten en

verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep waarbij mag voorzien worden in een plaat aan de muur in de grootte van een A4 formaat alsmede een sticker aangeplakt op het raam eveneens ter grootte van een A4 formaat.

De eigenaar van elk privatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

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

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

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals onder andere omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder

in de statuten aangeduid als “bewoner”; de term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurders risico’s behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

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

Artikel 8. Toezicht

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling II. <u>Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.</u>

Artikel 9. Algemene interpretatieregel

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

het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel

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

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Antennes en ontvangers

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

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling III. <u>Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten</u>

Artikel 15. Quotiteiten

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

tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

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

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen

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

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

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

- De kosten voor de lift (onderhoud, herstelling, vervanging, ...) en de traphal zijn enkel ten laste van de bewoners, gebruikers of eigenaars van de vier appartementen (verhoudingsgewijs tot het aantal privatieve delen van alle appartement van de verdiepingen tezamen);
- De kosten voor de autolift zullen echter wel verdeeld worden onder alle privatieven naar verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom, met inbegrip van de handelsruimte, omdat die tevens toegang geeft tot de fietsenstalling en de privatieve ondergrondse inkom van de handelsruimte.
- De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw (o.a. waterdichtheid) van de terrassen, de groendaken en balustrades ten laste van de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot diens aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief of van het groendak.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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

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

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

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

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

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

Artikel 20. Overdracht van een kavel.

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

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

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

3° De toestand van de oproepen tot 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;

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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

2° Een staat van de oproepen tot 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, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig 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, 1º, 2º, 3º en 4º, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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 overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

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

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

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 22. Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

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

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

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-

eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

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

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

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

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

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

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

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

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

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste

gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling IV. <u>De algemene vergadering</u>

Artikel 25. Omschrijving

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

Artikel 26. Bevoegdheid

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

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

a) De beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b) Het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c) De verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

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

e) De herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering zal minstens éénmaal per jaar bijeenkomen. De periode van vijftien dagen waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering dient plaats te vinden, zal beslist worden op de algemene vergadering. Dit dient kenbaar gemaakt te worden in de algemene delen van het gebouw.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 36 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 31. Quorum

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

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

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

Artikel 32. Bureau van de vergadering

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

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst

aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Indien het eigendomsrecht van een privatief verdeeld is tussen een vruchtgebruiker en blote-eigenaars, zal het stemrecht toekomen aan de vruchtgebruiker.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

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

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

a) Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
b) Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
c) In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen

en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

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

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

b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

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

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

a) Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

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

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

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

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijkheid

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

Afdeling 5. <u>De syndicus</u>

Artikel 37. Algemene opdracht
Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 38. Benoeming
De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus
De syndicus heeft als opdracht:

a) De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
b) De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
c) Alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
d) Waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
e) Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal

en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f) Aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g) De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h) Namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i) De vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

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

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

l) Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

o) Desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p) Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1º, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r) De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle

overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

t) De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u) De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v) Over te gaan tot de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen;

w) In het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid

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

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

Artikel 41. Aansprakelijkheid

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

Artikel 42. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende

beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Afdeling 6. De raad van mede-eigendom

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

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

Afdeling 7. De commissaris van de rekeningen

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

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Afdeling 8. Reglement van orde

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van

de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

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

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid

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

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

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

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

Afdeling 9. <u>Diverse bepalingen</u>

Artikel 47. Keuze van woonplaats

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

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

Artikel 48. Kosten van deze akte

De kosten van deze akte zijn lastens de (eerste) toekomstige eigenaars a rato van zevenenvijftig euro (€ 57,00) exclusief BTW per quotiteit.

DEEL III. OVERGANGSBEPALINGEN EN DIVERSEN

<u>ALGEMEEN</u>

1. De verschijners duiden thans geen syndicus aan. De syndicus dient aangesteld te worden zoals vermeld in artikel 38 van het reglement van mede-eigendom.

2. De verschijners of de eerste syndicus zullen het nodige doen om de eerste polissen te onderschrijven, zonder tussenkomst van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.
Die eerste polissen moeten geëerbiedigd worden door de mede-eigenaars voor de termijn waarvoor ze werden afgesloten. Deze kunnen echter steeds aangevuld worden door andere polissen, te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

<u>WOONSTKEUZE</u>

Voor de uitvoering dezer doet de verschijners woonstkeuze in hun eigen woonplaats.

<u>VERKLARINGEN INZAKE B.T.W.</u>

De ondergetekende notaris verklaart aan de verschijners voorlezing te hebben gedaan van de artikelen 62, § 2 en 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

* De nv “A.A.B.S.” verklaart dat zij belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is met als enig nummer BE0428.843.433, en geen lid te zijn van een btw-eenheid.

* De bvba "ABS REAL ESTATE" verklaart geen btw-plichtige te zijn, noch lid te zijn van een btw-eenheid, geen deel uit te maken van een feitelijke of tijdelijke vereniging welke een btw-plichtige is, en in een periode van vijf jaar vóór de datum van deze Akte Hypothecair Krediet geen gebouw met betaling van de btw te hebben vervreemd overeenkomstig de bepalingen van artikel 8 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

VERKLARINGEN VOOR HET HYPOTHEEKKANTOOR

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte dezer.

b. Bevestiging van de burgerlijke staat en de woonplaats

De notaris-minuuthouder waarmerkt de meldingen aangaande de burgerlijke staat en de woonplaats van de partijen op zicht van door de wet vereiste stukken.
Tevens wordt de rechtspersoon vermeld overeenkomstig artikel 140 van de hypotheekwet.

c. Overschrijving

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslaan van de verplichting de aan onderhavige akte gehechte plannen mee over te schrijven.

IDENTITEIT & BEKWAAMHEID

Identiteit

De notaris-minuuthouder bevestigt de identiteit van de comparanten te hebben nagekeken aan de hand van hun identiteitskaart.
De partijen-natuurlijke personen verklaren in te stemmen met de vermelding van hun nationaal nummer in onderhavige akte en in alle afschriften, uittreksels en kopieën die van deze akte zullen worden gemaakt.

Bekwaamheid

Alle partijen hebben verklaard de nodige bekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn geviseerd door een beschermingsmaatregel en beschikkingsbeperking, zich niet in staat van faillissement te bevinden, geen maatregel zoals voorzien in de wet van 31 januari 2009 betreffende de continuïteit van ondernemingen te hebben aangevraagd, en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

Artikel 9 Notariswet

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.
De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Recht op geschriften (WDRT)
Het recht van 50,00 euro zal betaald worden op aangifte door de notaris.

WAARVAN AKTE
Opgemaakt en verleden te Gent, op het kantoor.
De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 5 september 2016.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

(volgen de handtekeningen)

Provincie
Oost-Vlaanderen
Voor ieder van ons

AABS nv
Schoonzichtstraat 33

9051 AFSNEE

uw brief :
uw kenmerk :
ons kenmerk : R02/33/16/B.17-180
bijlagen : vermeld
betreft : uw aanvr. sted. verg. - beroep
inlichtingen : Niels Rosez
tel. : 09 267 75 16
fax : 09-267 75 99
e-mail : stedenbouw@oost-vlaanderen.be

AANGETEKEND

Directie Ruimte
Dienst Ruimtelijke Vergunningen

Gent, 14 JUNI 2016

Geachte mevrouw, geachte heer

Als bijlage vindt u een eensluidend afschrift van de beslissing van de deputatie betreffende het beroep AABS nv tegen de beslissing van 3 maart 2016 van het College van Burgemeester en Schepenen van Gent. U kunt ons contacteren voor een bijkomend voor eensluidend verklaard afschrift van de beslissing en/of van de door de deputatie geviseerde plans.

Op het einde van deze beslissing vindt u de relevantste decretale bepalingen, onder meer betreffende de beroepsmogelijkheden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel). Gelieve deze aandachtig te lezen en na te leven.
U leest er ook dat een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt moet worden op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft en dat van de vergunning pas mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.
De aanvrager vindt bijgevoegd tevens een mededeling die binnen de tien dagen op duurzame wijze dient te worden aangeplakt. De gemeente moet zo spoedig mogelijk van de datum van aanplakking op de hoogte gebracht worden. Vooraleer de vergunning uit te voeren moet de aanvrager de gemeentelijke diensten contacteren voor het maken van de noodzakelijke afspraken.

Hoogachtend
namens de deputatie
de Provinciegriffier

Albert De Smet

de bevoegde gedeputeerde

Hilde Bruggeman

Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven
aan onze akte dd. 20 april 2017.

Proficiat met uw stedenbouwkundige vergunning ! Maar vergeet niet de energieprestatieregelgeving na te leven !
In het kader van die regelgeving hebben u, uw architect en uw verslaggever in de loop van het bouwproces enkele taken te vervullen. Deze infofiche biedt u het overzicht van die taken.

Infofiche over de energieprestatieregelgeving

Tijdens het bouwproces

De energieprestatieregelgeving bepaalt dat het gebouw of de werkzaamheden waarvoor u een stedenbouwkundige vergunning hebt ontvangen, na uitvoering moeten voldoen aan eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat (= EPB-eisen).

Uw taak :	u bent verantwoordelijk voor het voldoen aan de energieprestatieregelgeving, maar wordt hierin bijgestaan door uw architect. Controleer eerst of uw gemeente strengere EPB-eisen oplegt dan de Vlaamse overheid. Bespreek daarna met uw architect welke combinatie van materialen en installaties u zult toepassen opdat het gebouw na uitvoering zal voldoen aan de EPB-eisen. Tijdens de uitvoering kunt u nog wijzigen. Als u wijzigt naar materialen en installaties die minder presteren dan de geplande maatregelen, bespreek die wijzigingen dan eerst met uw architect (of met uw verslaggever, naargelang de afgesloten contracten) zodat hij of zij kan nagaan of de eisen nog behaald blijven.
De architect :	• houdt vanaf de conceptfase rekening met de EPB-eisen. • gaat na of het bouwproject met de geplande maatregelen zal voldoen aan de EPB-eisen en verwerkt, na overleg met u, de geplande maatregelen in de plannen en de eventuele lastenboeken. • gaat tijdens de controle op de werkzaamheden na of de toegepaste materialen en installaties uitgevoerd worden zoals voorzien. • gaat na of het bouwproject met eventuele wijzigingen nog voldoet aan de EPB-eisen.

Voor de start van de werkzaamheden

Uw taak :	voor de start van het werk stelt u een verslaggever aan. Dat is ofwel uw architect, ofwel een andere architect of ingenieur. Schakel ook een ventilatieverslaggever in. U vindt die via www.ikventileerverstandig.be . Hij of zij stelt voor u een ventilatievoorontwerp op. Dat geeft het gekozen ventilatiesysteem, de componenten en de ruimtelijke impact ervan weer. Hij of zij dient het ventilatievoorontwerp in bij de databank van de kwaliteitsorganisatie voor ventilatie. Vraag hem of haar de gegevens die uw EPB-verslaggever nodig heeft voor de startverklaring.
De architect :	geeft de informatie over de geplande maatregelen en de resultaten voor de start van de werkzaamheden door aan uw verslaggever.
De EPB-verslaggever :	• maakt een voorafgaande toetsing van het ontwerp : bekijkt vooraf of alle materialen / installaties toegepast worden en na de uitvoering aan de eisen voldoen. • als uit de voorafgaande toetsing blijkt dat op basis van het ontwerp niet aan de eisen wordt voldaan, meldt de verslaggever een voorstel op waarmee dan de eisen wordt voldaan. • maakt een elektronische startverklaring op, met vermelding van de standaardwaarden van de werken, en of haar aanduiding als verslaggever. • dient in uw naam elektronisch de startverklaring en de energieaangifte in bij de energiebeheerinstantie. Bij indiening ontvangt de verslaggever de officiële startverklaring en de ontvangstmelding. • ondertekent die officiële startverklaring en laat ze ook ondertekenen door u en uw architect.
Uw taak :	u ondertekent de officiële startverklaring. Hiermee geeft u ook nog de start van het werk mee aan de vergunningsverlenende overheid (gemeente of RO-Vlaanderen).
De architect :	ondertekent de officiële startverklaring.
De EPB-verslaggever :	bewaart de ondertekende startverklaring gedurende één jaar bij.

Uiterlijk zes maanden na de ingebruikname of zes maanden na het beëindigen van de werken : EPB-aangifte*

Uw taak :	laat uw ventilatieverslaggever het ventilatieprestatieverslag opmaken en opladen bij de databank van de kwaliteitsorganisatie. Dat verslag geeft de kenmerken en de behaalde prestaties van het geplaatste ventilatiesysteem weer en toont de kwaliteit ervan. Die prestaties neemt uw EPB-verslaggever op in de EPB-aangifte.
De EPB-verslaggever :	• maakt van het uitgevoerde bouwproject, op basis van de verstrekte informatie over de werkelijk gebruikte materialen en installaties, de correcte EPB-aangifte (= bewijsvoering) en het Energieprestatiecertificaat op door middel van de EPB-software. • dient de EPB-aangifte en het Energieprestatiecertificaat elektronisch in bij de energiebeheerinstantie. • ontvangt, na indiening, de officiële EPB-aangifte en het Energieprestatiecertificaat van de administratie. • ondertekent de EPB-aangifte (twee exemplaren) laat ze ook door u ondertekenen. De verslaggever houdt de ondertekende EPB-aangifte gedurende vijf jaar bij. • ondertekent en bezorgt u het Energieprestatiecertificaat (enkel bij nieuwbouw, volledige herbouw, grote herbouw of grote uitbreiding).
Uw taak :	u ondertekent de officiële EPB-aangifte (twee exemplaren) en houdt uw ondertekende versie gedurende tien jaar bij. U houdt ook het Energieprestatiecertificaat gedurende tien jaar bij. Dat certificaat wordt een verplicht document bij de verkoop en de verhuur van gebouwen.

* De eerste van deze twee data bepaalt de uiterste indiendatum van de EPB-aangifte. Bovendien moet de EPB-aangifte uiterlijk vijf jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning ingediend zijn.

Provincie
Oost-Vlaanderen
Voor ieder van ons

1603011

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Vergunningen

Besluit van de Deputatie

vergadering van
09 juni 2016

aanwezig
Briers Jan,
gouverneur-voorzitter

Vercamer Alexander
Versnick Geert
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy
leden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
1603011

zittingnummer:
181

termijn:
18 juli 2016

kenmerk R02/33-16/B.17-180
betreft **Gent - AABS nv - Beroep - Aanvraag stedenbouwkundige vergunning**
het bouwen van een meergezinswoning met handelspand na afbraak bestaand pand
verslaggever Hilde Bruggeman

1. Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op de beslissing van 3 maart 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door A.A.B.S. NV, Schoonzichtstraat 33 te Afsnee, strekkende tot het bouwen van een meergezinswoning met handelspand na afbraak bestaand pand op een terrein gelegen te Gent, Vlaanderenstraat 25, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 1672/a2; dat de beslissing op 4 maart 2016 betekend werd; dat deze aanvraag volgend energieprestatiedossiernummer heeft : 44021-G-2015-224362.

Gelet op het beroep, ingesteld door mevrouw Eva De Witte, advocaat, Kasteellaan 141 te 9000 Gent, namens A.A.B.S. NV, zijnde de aanvrager, bij aangetekend schrijven van vrijdag 1 april 2016, tegen voormelde beslissing; dat het beroep ontvankelijk is ingesteld.

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 mei 2016;

dat werd gevraagd om gehoord te worden, bijgevolg werden alle partijen uitgenodigd; Gehoord in zitting van dinsdag 31 mei 2016; in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;
Namens appellant : meester Eva De Witte, advocaat
Namens de stad : meester Sylvie Kempinaire, advocaat

1.1 Planologische voorschriften

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
  De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

./...

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. ....
Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is gelegen in het op datum van 29 november 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'.
Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een centrumzone A.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoerings-plan dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste stedelijke weg.

- Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten, of percelen die eraan palen, of percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, ...

1.3 Externe adviezen

De brandweer verleende op 9 december 2015 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het bestaande, af te breken pand bevindt zich op een perceel gelegen tussen de Vlaanderenstraat en de Notarisstraat. De Vlaanderenstraat verbindt het Zuid met de centrumpleinen en bestaat uit woongebouwen met diverse handels- en horecazaken. Deze straat heeft bovendien een erg specifiek straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een aaneenschakeling van waardevolle en monumentale neoclassicistische gebouwen, die gevarieerd zijn uitgewerkt in een bak- en zandsteenarchitectuur, of in een gladde bepleisterde en geschilderde gevel met klassieke opbouw. De straat heeft op vandaag niks van zijn glorie verloren en wint opnieuw aan belang. De Notarisstraat bestaat uit rijwoningen en appartementsgebouwen van twee tot vier bouwlagen.
Tegenover het perceel ligt de Vlerick Business School.

Het rechteraanpalend pand, staande in de Vlaanderenstraat, heeft vier bouwlagen en een mansardedak. De werkelijke kroonlijsthoogte van het eerste, bijna verticale, dakdeel bedraagt 17,95 m. De nokhoogte is 21,39 m. Het perceel loopt door tot de Notarisstraat. Daar staat een tweede hoofdgebouw met drie bouwlagen. De kroonlijsthoogte van het platte dak ligt op 9,17 m. Tussenin is een koer gelegen op de perceelsgrens en enkele bijgebouwen van twee tot drie bouwlagen.

Het linkeraanpalend pand heeft vier bouwlagen en een mansardedak. De kroonlijsthoogte is 15,34 m. De nokhoogte bedraagt 19,34 m. Dit perceel loopt

./...

niet door tot de Notarisstraat. Er is een kleine koer aanwezig in het hoofdvolume, gelegen op de perceelsgrens.

Het rechteraanpalend pand, staande in de Notarisstraat, heeft vier bouwlagen en een hellend dak. De kroonlijsthoogte is 13,69 m.

Het bestaande, te slopen pand, bevat kantoren en zes appartementen. Het pand bestaat uit twee hoofdgebouwen met tussenin een koer. Het hoofdvolume aan de Vlaanderenstraat heeft zes bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 20,20 m. Het volume aan de Notarisstraat heeft drie bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 8,57 m. Het pand heeft geen bijzondere erfgoed- of architecturale waarde. Op het gelijkvloers is een erfdienstbaarheid voor de exploitatie van een hoogspanningscabine van IMEWO.

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met vier appartementen en een handelsruimte. Het ontwerp voorziet in een doorlopend plan van de Vlaanderenstraat tot de Notarisstraat. In plaats van een tussenliggende koer, zoals voorzien in de bestaande toestand, worden aan beide zijden van het perceel patio's voorzien die aansluiten op de aanpalende koeren.

Het bouwvolume heeft zes bouwlagen aan de Vlaanderenstraat, waarbij de bovenste bouwlaag 2,09 m terugspringt ten opzichte van de voorgevellijn. De kroonlijsthoogte op de rooilijn bedraagt 16,26 m. De totale bouwhoogte is 20,20 m. De bouwdiepte van de vijfde bouwlaag bedraagt 15,00 m ten opzichte van de rooilijn. De bouwdiepte van de zesde bouwlaag bedraagt 13 m.

Het bouwvolume aan de Notarisstraat bestaat uit vier bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag de helft van de voorgevelbreedte inneemt. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,54 m op de linkerperceelsgrens en 13,69 m op de rechterperceelsgrens.

De gemene muren wijzigen in functie van de nieuwe bouwvolumes. Op de rechterperceelsgrens, staande in de Vlaanderenstraat, wordt de gemene muur met 10,42 m opgetrokken tot een hoogte van 16,80m en met een bouwdiepte van 15,00 m ten opzichte van de rooilijn. Ter hoogte van de zesde bouwlaag, wordt de gemene muur opgetrokken met 2,93m tot een hoogte van 19,73m ten opzichte van het maaiveld. De bouwdiepte is 13,00m ten opzichte van de rooilijn. De gemene muur van de schouw wordt afgebroken. Aan de zijde van de Notarisstraat wordt de gemene muur met 1,37m opgetrokken tot een hoogte van 10,54m. De gemene muur van de koer wordt met 1,43m opgetrokken tot een hoogte van 4,36m. De resterende gemene muur van het bestaande pand wordt afgebroken tot deze hoogte. Op de linkerperceelsgrens wordt de gemene muur over een diepte van 10,50m deels opgetrokken tot de bestaande hoogte van 20,20m. De gemene muur ter hoogte van de insprong van de zesde bouwlaag wordt afgebroken tot het profiel van het aanpalende gebouw. De gemene muur van de koer wordt afgebroken tot een hoogte van 12,46m.

Op het gelijkvloers aan de Vlaanderenstraat bevindt zich de handelsruimte met dubbele hoogte. Een deel ligt op de eerste verdieping. Naast de handelsruimte bevindt zich de inkompartij met toegang tot deze ruimte en de bovenliggende appartementen. Aan de Notarisstraat is een diensttoegang tot de handelsruimte, de toegang tot de hoogspanningscabine van IMEWO en de toegang tot de autolift. Het parkeren gebeurt ondergronds. Er zijn zeven parkeerplaatsen en een fietsenberging van 16 m² voorzien. Vanuit de kelderverdieping is ook toegang tot de trappenhal en lift naar de vier appartementen.
De appartementen hebben allemaal één of meerdere terrassen die uitkijken op de interne patioruimtes of één van de straten. Het vierde appartement is een duplex met een terras op het dak van het derde appartement, twee terrassen aan de Vlaanderenstraat, een terras aan de achterzijde van het hoofdgebouw en een dakterras op de bovenste bouwlaag met een jacuzzi.

./...

Voor de gevels is gekozen voor een hedendaagse architecturale vormentaal die bewust contrasteert met de historische architectuur van de aanpalende gebouwen in de Vlaanderenstraat. De losse stapeling van de appartementen komt tot uitdrukking in de architecturale gevelexpressie. De aanvrager heeft de gevelopbouw gebaseerd op de guldensnedeverhouding die eigen is aan de gevelopbouw van achttiende- en negentiende eeuwse panden.
De insprongen in het bouwvolume worden gebruikt als terrassen voor de appartementen. De hedendaagse gevelmaterialen bestaan uit lichtgrijze sierbeton, zwart aluminium buitenschrijnwerk, beplating en dakranden, en borstweringen in klaar glas.

1.5 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.6 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften
Bestemming
De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent.
De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.
De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Binnenstad - Deel Zuid:
- *artikel 3.3.5.1.: De maximale kroonlijsthoogte aan de Vlaanderenstraat is voor dit perceel vastgelegd in een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager bevinden dan 13,00 m. De kroonlijsthoogte op de rooilijn van het ontwerp bedraagt 16,26 m. Mits machtiging kan deze marge op de referentiehoogte aangepast worden naar drie meter + tien procent van de referentiehoogte. De maximale toegestane hoogte komt dan op 17,30 m te liggen.*
  Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:
  • de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving,
  • de relatie met het straatdeel,
  • de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.
  Het voorstel van kroonlijsthoogte ligt tussen de kroonlijsthoogtes van de linker- en rechteraanpalende gebouwen. Hierdoor wordt een overgang tussen beide gebouwen gecreëerd. Door een insprong in deze voorgevel is de ruimtelijke impact op het linkeraanpalende perceel minimaal. De ontworpen kroonlijsthoogte blijft onder de maximale hoogte bij machtiging van 17,30 m.
- *artikel 3.3.5.1.: De maximale kroonlijsthoogte aan de Notarisstraat is voor dit perceel vastgelegd in een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager bevinden dan 10,00 m. De kroonlijsthoogte van het ontwerp varieert hier van 10,54 m tot 13,69 m. Mits machtiging kan deze marge op de referentiehoogte aangepast worden naar drie meter + tien procent van de referentiehoogte. De maximale toegestane hoogte komt dan op 14,00 m te liggen.*
  Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:
  • de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving,
  • de relatie met het straatdeel,
  • de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

./...

De vierde bouwlaag, die de helft van de voorgevelbreedte heeft, vormt de morfologische overgang tussen het rechteraanpalende pand dat ook vier bouwlagen telt en het linkeraanpalende pand met drie bouwlagen.
De wachtgevel van het rechteraanpalend gebouw wordt door het ontwerp volwaardig afgewerkt. De kroonlijsthoogte blijft onder de maximale hoogte bij machtiging van 14,00 m.

- *artikel 3.3.6.: Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De aanvraag voorziet enkel platte daken.*
  Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:
  • de relatie met de aanpalende gebouwen,
  • de relatie met het straatdeel en het binnengebied,
  • de functie van het gebouw.
  Bij dergelijke hedendaagse architectuur die bewust contrasteert met de naastliggende gebouwen is de toepassing van platte daken te verantwoorden. Deze daken fungeren ook als terras of groendak dus hebben ze een duidelijke meerwaarde voor appartementsbewoners. De voorgestelde dakvorm sluit in de Notarisstraat aan op de dakvorm van het linkeraanpalende gebouw. De platte daken van de bouwvolumes aan de Vlaanderenstraat vallen binnen het theoretisch mogelijke hellende dakvolume overeenkomstig de voorschriften.

<u>Algemeen bouwreglement</u>
De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.
...
<u>Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening</u>
Het bestaande pand komt in aanmerking voor sloop door de lage architecturale en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebouw.
Het ontwerp integreert goed de verschillende onderdelen van het bouwprogramma, zoals de stapeling van de handelsruimte, de woonentiteiten en de parkeergarage. De nadruk ligt duidelijk in het aanbieden van verblijfskwaliteit in elk onderdeel. Dit wordt vooral goed opgelost aan de achterzijde van het project in de Notarisstraat. In plaats van een achterkant, die bij winkels en parkeergarages al snel leidt tot een gesloten gevel, die zowel het straatbeeld als de sociale interactie sterk verstoren, wordt hier ingezet op een volwaardige tweede gevel voor het project. Het gebruik van groendaken en terrassen draagt bij tot een aangename woonomgeving.
Eenzelfde zoektocht naar kwaliteit treffen we aan bij de inpassing van de patio's. De slimme combinatie van de openingen in het volume en de schakeling van de wooneenheden, maakt deze tot veel meer dan benepen lichtschachten. De patio's maken de diepe appartementen aanvaardbaar. Tegelijkertijd wordt inkijk in andere woonentiteiten maximaal vermeden.
De aanvraag is voorzien van een fietsenstalling in de ondergrondse parkeergarage van het gebouw. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor het stallen van 16 fietsen voor de bewoners. Het gekozen stallingssysteem is niet ingetekend. Deze stalling moet comfortabel en vlot toegankelijk zijn. Een ruime, comfortabele fietsenstalling moedigt immers het fietsgebruik aan.
Het parkeren gebeurt in een bestaande, te vernieuwen ondergrondse parkeergarage, toegankelijk met een autolift. In deze parking zijn zeven parkeerplaatsen voorzien voor vier woonentiteiten en een handelsruimte. Dit is meer dan de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Gelet op het feit dat het gaat over een reeds bestaande parking en dat men de capaciteit van elf plaatsen vermindert naar zeven, wordt dit toegelaten.
Het ontwerp van de gevel en volumewerking is eenvoudig en toch royaal: het toont zich duidelijk in het straatbeeld. Toch is de inpassing in de stedenbouwkundige context onvoldoende. De Vlaanderenstraat, in het

./...

bijzonder dit deel van de straat, is een zeer homogeen geheel met een expliciete architectuur. In voorliggende aanvraag ontbreken in mindere en meerdere mate de zeer typerende architecturale thema's die aanwezig zijn in het straatbeeld:
- de verhouding open-gesloten in het gevelvlak,
- de verticale geleding,
- het nagenoeg doorlopende gabariet,
- de extra orde van details in de architectuur.
Deze bemerkingen werd meegegeven aan de aanvrager na de voorbesprekingen met de kwaliteitskamer van 08/06/2015. De kwaliteitskamer meende dat een zeer eigentijdse interpretatie van het bestaande uitgesproken straatbeeld in de Vlaanderenstraat, het voorliggende project enkel sterker kan maken.
Niettegenstaande deze bemerkingen werd een nagenoeg ongewijzigd voorstel als stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend.
Nochtans stelde de kwaliteitskamer in haar advies duidelijk dat de gevel in de Vlaanderenstraat zijn context negeert en dient herwerkt te worden.
De kwaliteitskamer verwachtte een nieuw voorstel ter bespreking. Gelet op het eerder ongunstig advies van de kwaliteitskamer en het feit dat na een halfjaar geen gewijzigd voorstel werd aangebracht, handhaaft de Dienst Monumentenzorg en Architectuur in hun advies van 19/01/2016, het ongunstige advies van de kwaliteitskamer. Rekening houdend met de aangebrachte argumentatie van de Kwaliteitskamer Architectuur, wordt dit advies gevolgd.
Omdat de gevel en de volumewerking van voorliggend ontwerp aan de zijde van de Vlaanderenstraat zich onvoldoende inpast in het bestaande waardevolle historische straatbeeld, is deze aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
<u>Plantechnische opmerkingen</u>
De intekening van de opgetrokken gemene muur op plan 'gabariet buur rechts' is niet overeenkomstig de snedes en het terreinprofiel. De hoogte van deze gemene muur komt op 30,91 m te liggen.

...

<u>Conclusie</u>
Ongunstig. Belangrijk voor de gevels in de Vlaanderenstraat, is de gelaagdheid van de gehele architectuur en zeker de gevelarchitectuur: de korrel van de straat, de opdeling en schaal van de gevels, de detaillering van de gevelonderdelen. Een gepaste, op de context afgestemde detaillering ontbreekt. Deze conclusie sluit aan op de ongunstig adviezen verkregen van de kwaliteitskamer en de dienst Monumentenzorg en Architectuur."

1.7 <u>Argumentatie appellant, hier de aanvrager</u>

Het beroepschrift bevat vooreerst een situering en een toelichting van het project.

Een lezing van de weigeringsbeslissing leert dat de stad Gent zo goed als over de hele lijn positief is omtrent het betrokken project:
- Er zijn geen legaliteitsbelemmeringen, de afwijkingen op het BPA zijn aanvaardbaar.
- Het project veroorzaakt geen enkele hinder, tijdens het openbaar onderzoek werden daarom ook geen bezwaren ingediend.
- Het opzet/concept van het project werd positief onthaald door de stad én de kwaliteitskamer, zoals o.a. blijkt uit lezing van het advies van de kwaliteitskamer dat voorafgaand aan het indienen van de aanvraag werd verleend.

Ondanks een nagenoeg integraal positieve beoordeling, wordt finaal een weigeringsbeslissing genomen. Deze weigering is enkel gesteund op het volgende: *"omdat de gevel en de volumewerking van voorliggend ontwerp aan de zijde van de Vlaanderenstraat zich onvoldoende in past in het bestaande*

./...

waardevol historisch straatbeeld, is deze aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening".

Het enige motief dat aan de basis ligt van de weigeringsbeslissing betreft dus een loutere opportuniteitsbeoordeling omtrent de inpasbaarheid van de gevel in het straatbeeld.
Dit is voor appellant onbegrijpelijk om volgende redenen:

- In eerste instantie dient vastgesteld dat (nota bene in de weigeringsbeslissing zelf) de ruimtelijke kwaliteiten van het project worden bejubeld. Zie hieromtrent de omstandige motivering van de stad Gent omtrent de goede ruimtelijke ordening p. 7 - 8 van de bestreden beslissing, waarin de gevel en de volumewerking als eenvoudig maar toch royaal wordt omschreven, dit trouwens ook in navolging van het advies van de kwaliteitskamer.
- Ook het 'abstract ontwerp' van het project blijkt geen struikelblok te vormen, wel integendeel blijkt zowel uit het advies van de kwaliteitskamer als uit de weigeringsbeslissing dat niet krampachtig moet worden vastgehouden aan het historisch uitzicht van de straat.
- Tot slot wordt in de weigeringsbeslissing op zich een machtiging verleend voor afwijkingen op het BPA, terwijl dergelijke machtigingen zijn gekoppeld aan de inpasbaarheid van het project ten opzichte van de aanpalende panden en het straatbeeld.

Appellant is van mening dat het project zondermeer toparchitectuur uitmaakt, hetgeen ook blijkt uit het feit dat het ontwerp nu reeds genomineerd werd voor twee internationale awards, meer bepaald de MIPIM-award en de Architizer A+ Award.

2. Motivering

2.1 <u>De watertoets</u>

Het perceel is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het ontwerp wijzigt noch de bebouwde, noch de onbebouwde oppervlakte (het perceel is volledig onderkelderd door een parking, dus sowieso geen infiltratie in grond op eigen perceel, ook niet via een bestaande koer), zodat er geen schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding te verwachten is.

Daarenboven wordt in de nieuwe toestand voorzien in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter, met installatie voor hergebruik van het hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent en in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer.

Artikel 10, § 1 van bovenvermelde gewestelijke verordening stelt dat de stedenbouwkundige vergunning enkel kan worden verleend voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening volgens de bepalingen van de verordening, behalve als het perceel kleiner is dan 250 m², hetgeen hier niet het geval is.
Er wordt een afwijking gevraagd op de aanleg van een infiltratievoorziening, omdat het perceel helemaal is volgebouwd en onderkelderd. Er wordt in de plaats een buffervoorziening van 5.000 liter aangelegd. Dit voldoet aan de dimensionering volgens de verordening (4.992,5 liter). De afwijking wordt bijgevolg toegestaan. De overloop van de hemelwaterput en de groendaken moeten worden aangesloten op deze buffervoorziening.

./...

Het hemelwater wordt volgens de aanstiplijst hergebruikt voor het sanitair, dienstkraan en wasmachine. Dit is niet aangeduid op de aanvraagplannen. Het hemelwater dient hergebruikt te worden voor het sanitair, dienstkraan en wasmachine van de appartementen tot en met de 2e verdieping, dit komt ruim gerekend op 12.240 liter/maand. De ideale inhoud van een hemelwaterput bedraagt twee keer het maximaal maandverbruik. De extra inhoud kan dienen als reserve om drogere maanden te overbruggen. Een hemelwaterput met een inhoud van 20.000 liter wordt aangeraden.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft geen betrekking op handelingen aan een meergezins-woning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag – voor wat de te realiseren appartementen betreft – niet onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5 van de verordening).

De gelijkvloerse handelsruimte is principieel in overeenstemming met de bepalingen van kwestieuze toegankelijkheidsverordening.

2.3 De MER-toets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een centrumzone A, met 13 m als 'referentie toegelaten bouwhoogte' langs de Vlaanderenstraat en 10 m als 'referentie toegelaten bouwhoogte' langs de Notarisstraat.
Het perceel maakt deel uit van een straatwand langs de Vlaanderenstraat (en hoek met Notarisstraat) die aangeduid staat als 'waardevolle straatwand', doch waarvan de aanduiding enkel ter hoogte van onderhavig perceel onderbroken is.

De aanvraag is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA:

./...

- artikel 3.3.5.1.: De maximale kroonlijsthoogte aan de Vlaanderenstraat is voor dit perceel vastgelegd in een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager bevinden dan 13,00 m. De kroonlijsthoogte op de rooilijn van het ontwerp bedraagt 16,26 m. Mits machtiging kan deze marge op de referentiehoogte aangepast worden naar drie meter + tien procent van de referentiehoogte. De maximale toegestane hoogte komt dan op 17,30 m te liggen.
  Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:
  • de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving,
  • de relatie met het straatdeel,
  • de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.
- artikel 3.3.5.1.: De maximale kroonlijsthoogte aan de Notarisstraat is voor dit perceel vastgelegd in een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager bevinden dan 10,00 m. De kroonlijsthoogte van het ontwerp varieert hier van 10,54 m tot 13,69 m. Mits machtiging kan deze marge op de referentiehoogte aangepast worden naar drie meter + tien procent van de referentiehoogte. De maximale toegestane hoogte komt dan op 14,00 m te liggen.
  Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:
  • de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving,
  • de relatie met het straatdeel,
  • de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.
- artikel 3.3.6.: Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De aanvraag voorziet enkel platte daken.
  Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:
  • de relatie met de aanpalende gebouwen,
  • de relatie met het straatdeel en het binnengebied,
  • de functie van het gebouw.

De machtigingen kunnen worden toegestaan om volgende redenen:
- artikel 3.3.5.1. (bouwhoogte langs Vlaanderenstraat):
  Het voorstel van kroonlijsthoogte ligt tussen de kroonlijsthoogtes van de linker- en rechteraanpalende gebouwen. Hierdoor wordt een overgang tussen beide gebouwen gecreëerd. Door een insprong in deze voorgevel is de ruimtelijke impact op het linkeraanpalende perceel minimaal. De ontworpen kroonlijsthoogte blijft onder de maximale hoogte bij machtiging van 17,30 m.
- artikel 3.3.5.1. (bouwhoogte langs Notarisstraat):
  De vierde bouwlaag, die de helft van de voorgevelbreedte heeft, vormt de morfologische overgang tussen het rechteraanpalende pand (waarvoor als referentiehoogte 13,00 m is aangeduid op het bestemmingsplan, het is pas vanaf onderhavig perceel dat deze hoogte naar 10,00 m vermindert) dat ook vier bouwlagen telt en het linkeraanpalende pand met drie bouwlagen.
  De wachtgevel van het rechteraanpalend gebouw wordt door het ontwerp volwaardig afgewerkt. De kroonlijsthoogte blijft onder de maximale hoogte bij machtiging van 14,00 m.
- artikel 3.3.6 (dakvorm)
  Bij dergelijke hedendaagse architectuur die bewust contrasteert met de naastliggende gebouwen is de toepassing van platte daken te verantwoorden.

./...

Deze daken fungeren ook als terras of groendak dus hebben ze een duidelijke meerwaarde voor appartementsbewoners. De voorgestelde dakvorm sluit in de Notarisstraat aan op de dakvorm van het linkeraanpalende gebouw.
De platte daken van de bouwvolumes aan de Vlaanderenstraat vallen binnen het theoretisch mogelijke hellende dakvolume overeenkomstig de voorschriften. Bovendien is in de huidig bestaande toestand de dakvorm ook plat, het betreft immers een pand zonder erfgoedwaarde dat om deze reden als enige in de straatwand langs de Vlaanderenstraat uitgesloten werd van de aanduiding als 'waardevolle straatwand'.

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

Uit onderzoek / nazicht van de plannen blijkt dat de aanvraag volledig in overeenstemming met de voorschriften van deze gemeentelijke bouwverordening is.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat zich in het historisch centrum van Gent bevindt, tussen de Vlaanderenstraat en de Notarisstraat.
De aanvraag strekt ertoe de bestaande bebouwing – een pand met een bankfiliaal op het gelijkvloers en de 1e verdieping (kant Vlaanderenstraat) en 6 appartementen erboven – te slopen en te vervangen door een nieuwbouw met handelsruimte op het gelijkvloers en een klein deel van de 1e verdieping en met 4 appartementen op de bovenverdiepingen.
De bestaande ondergrondse parking wordt behouden en heringericht, zodanig dat 5 parkeerplaatsen behouden blijven (waaronder 2 dubbele plaatsen in lengte) en een fietsenberging wordt gerealiseerd, de toegang zal via een autolift langs de Notarisstraat geschieden.

De links en rechts aanpalende bebouwing langs de Vlaanderenstraat bestaat uit een aaneenschakeling van waardevolle en monumentale neoclassicistische gebouwen. Deze gebouwen staan op het bestemmingsplan van het BPA aangeduid als 'waardevolle straatwand'.
De bebouwing op onderhavig perceel heeft geen dergelijke aanduiding, het gaat langs de Vlaanderenstraat om een gebouw van 6 bouwlagen hoog met plat dak dat pas omstreeks 1976 opgericht werd (bouwvergunning dd. 1 maart

./...

1976), na sloping van de toen bestaande woning. Dit gebouw heeft geen enkele historische en/of esthetische waarde. Hetzelfde geldt voor de bestaande bebouwing langs de Notarisstraat, die 3 bouwlagen hoog is onder een plat dak.
Er bestaan aldus geen bezwaren tegen de sloping van de bestaande bebouwing.

De nv AABS heeft als uitgangspunt voor het nieuwbouwproject ervoor gekozen om een zeer prestigieus, architecturaal hoogstaand en innovatief project te realiseren, dat zich op alle vlakken moet onderscheiden van de andere nieuwbouwprojecten in het straatbeeld, zoals bijvoorbeeld het appartements-gebouw aan de overzijde van de straat, dat ook contrasteert t.o.v. de aanpalende historische gebouwen, maar geen bijzondere architecturale waarde heeft.

Er werd gekozen voor een uitgesproken moderne vormgeving die zich op geëigende wijze inschrijft in het straatbeeld. Dit is overigens een principe dat in het algemeen gedragen wordt door zowel de dienst Monumentenzorg van de stad Gent als het Agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid: eerder dan zich op gekunstelde wijze te richten naar wat eeuwen geleden werd gerealiseerd, kiest men voor een uitgesproken contrast met het moderne uit het heden en de toekomst.
Het gegeven om te kiezen voor doorlopende planniveaus van de Vlaanderenstraat naar de Notarisstraat, laat zich vertalen in een loftachtige stapeling van individuele woonentiteiten (doorzonappartementen).
Er wordt geopteerd om deze losse stapeling van units tot uitdrukking te brengen in een architecturale gevelexpressie en eigenheid.
De stapeling is echter niet willekeurig van aard maar relateert zich aan de gulden-snede-verhouding die eigen is aan de gevel- en planopbouw van de 18e en 19e eeuwse panden, welke vaak deel uitmaakten van een proces van vrij grootschalige stadsuitbreidingen of -herschikking, zoals dit ook het geval was bij de realisatie van de Vlaanderenstraat (principe Haussman).
De werking van deze binaire benadering en gelaagdheid geeft aanleiding tot een bijzondere gevelontwikkeling die op een abstracte wijze een relatie aangaat met de historische gevelcomponenten en straatgevelarticulatie, maar toch een uitgesproken hedendaagse vormgeving etaleert.

Op het gelijkvloers wordt voorzien in een winkelruimte die aan de zijde van de Vlaanderenstraat over een winkelpui met dubbele hoogte beschikt, met o.a. een kenmerkend en dubbelhoog uitstalraam, dat op zich perfect aansluit bij de hoogte van het gelijkvloers van de aanpalende panden.
De inkom van de winkel en de hoofdingang tot de residentie met in totaal 4 woonunits (waaronder één duplex-penthouse) bevinden zich in de Vlaanderenstraat, op de rechterzijde van de winkelpui, zodat het gebouw aansluit op de hoofdstraat.

Door de situering van het project, in de oksel van het bouwblok, is er een overlap van bebouwing in de Notarisstraat en de Vlaanderenstraat, wat resulteert in een beperkte aanwezigheid van open ruimtes (area's).
De over een ganse plateau doorlopende planontwikkeling richt zich specifiek op het uitbreiden van de aanwezige area's en het er zich op enten. Dit is het geval op de westelijke en oostelijke zijde waar zich, in beide gevallen, respectievelijk, een bestaande area situeert en de open ruimte in het bouwblok een aanzet vindt.
De uitwerking van het concept langs de Notarisstraat blijft enerzijds een vertaling van de gestapelde gelaagdheid en biedt anderzijds een antwoord aan de opgelegde architecturale oefening om een overgang te maken van west- naar oostzijde van vier bouwlagen naar drie.

./...

De architecturale afbouw van drie naar vier bouwlagen vloeit conceptmatig voort vanuit de oostelijke area-ontwikkeling en breekt de gevel in de Notarisstraat op de oostelijke zijde fragmentair open. Een orthogonale vorminsnijding op de rechter gevelzijde vormt een tegenbeweging en simuleert deze gelaagde overgang.

Voor de materialen wordt gekozen voor een hedendaagse materiaaltoepassing van architectonisch beton en thermische beglazing. De textuurbepaling van het architectonisch beton wordt wisselend toegepast aan de buitenzijde van de gestapelde blokvormomschrijving, waar een effen uitvoering wordt aangenomen, terwijl aan de binnenzijdes telkens een horizontale plankenbekisting is voorzien.

Voor wat het gabariet (bouwhoogtes en -diepten, dakvorm, ...) van de op te richten bebouwing betreft, volstaat het te verwijzen naar de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA (inclusief toegestane machtigingen, zie rubriek 2.4) die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals bepaald in hoger vermeld artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO.

De woonentiteiten zijn bijzonder kwaliteitsvol, het totaal aantal woonentiteiten daalt trouwens van 6 naar 4, niettegenstaande de totale vloeroppervlakte met woonfunctie toeneemt. Dit resulteert in appartementen van resp. 209 m², 252 m², 234 m² en 224 m² groot, met telkens een 3-tal slaapkamers (bovenste appartement heeft 2 slaapkamers, maar bijvoorbeeld ook een bibliotheek van ca. 36 m² groot). Elk appartement beschikt over meerdere dakterrassen, bij 3 van de 4 appartementen bevinden de terrassen zich zowel langs de Vlaanderenstraat als de Notarisstraat.
In de ondergrondse parkeergarage wordt o.a. een fietsenberging van 16 m² voorzien en blijven minimum 5 parkeerplaatsen behouden (7 plaatsen, waarvan 2 x 2 plaatsen achter elkaar gelegen zijn, 2 plaatsen zijn dus ingesloten), hetgeen voldoende is voor de beoogde functies.

Ondanks de abstracte vormgeving, is het ontwerp wel degelijk opgemaakt met aandacht voor de opbouw van de aanpalende panden, dit nu ook huidig ontwerp (net als de aanpalende panden) is opgebouwd volgens het principe van 'de gulden snede'.
Dat de verticale geleding van de historisch waardevolle aanpalende panden niet gevolgd wordt is correct, dit is net eigen aan de t.o.v. de omgeving contrasterende architectuur en kan dus geen weigeringsgrond vormen.
Voor wat de opmerking m.b.t. het 'nagenoeg doorlopend gabariet' betreft, volstaat het te verwijzen naar het positief standpunt dat het college van burgemeester en schepenen heeft ingenomen m.b.t. de machtigingen inzake bouwhoogte en dakvorm. Daar wordt het gabariet van het project immers zondermeer inpasbaar geacht.
Het is correct dat met een open gevel wordt gewerkt, die sober is en weinig 'details' bevat. Dit vormt nu net het uitgangspunt van het hele project dat zich richt naar de beleving van de Vlaanderenstraat, met terrassen gericht op de Vlaanderenstraat. Deze terrassen worden door het college van burgemeester en schepenen net zeer positief onthaald.

Het project biedt zondermeer een meerwaarde ten opzichte van het bestaande gebouw dat geen enkele relatie heeft met de aanpalende bebouwing en geen enkele meerwaarde bevat voor het straatbeeld.
Het ontwerp voorziet in toparchitectuur en wordt om bovenvermelde redenen als positief onthaald voor wat betreft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

./...

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer nageleefd worden (advies dd. 9 december 2015 met kenmerk 031397-005/AV/2015).

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 3 maart 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door A.A.B.S. NV, wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer nageleefd worden (advies dd. 9 december 2015 met kenmerk 031397-005/AV/2015).

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.
De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2: Afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan:

1. AABS nv , Schoonzichtstraat 33, 9051 Afsnee;
2. Mevrouw Eva De Witte , Advocaat, Kasteellaan 141, 9000 Gent;
3. Mevrouw Kempinaire, Advocaat, Putkapelstraat 105 A, 9051 Sint-Denijs-Westrem;
4. het college van burgemeester en schepenen van Gent;
5. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Hou rekening met volgende bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, relevant na een beslissing van de deputatie:

Aanplakking
§4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.
De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.
De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.
36 dagen wachten
§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen.
Het eerste lid geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
Verval van de stedenbouwkundige 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.

Beroepsmogelijkheden Raad voor Vergunningsbetwistingen
(Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

Er is een beroep tegen deze beslissing mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
Het beroep wordt ingediend bij wijze van verzoekschrift, per beveiligde zending aan de Raad toegezonden, binnen de 45 dagen, die ingaan hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is, hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen.
Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, zal zij de bestreden beslissing vernietigen, waarna de Deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.
In afwachting van een uitspraak van de Raad kan de bestreden beslissing door de Raad geschorst worden.
U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in de artikelen 4.8.1, 4.8.2 en 4.8.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.
Deze regelgeving vindt u ondermeer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen www.rvvb.be .

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.

Gent, 09 juni 2016

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,
(get.) Jan Briers

Hilde Verheecke
assistent

Notaris Stéphane Van Der Eecken

Franklin Rooseveltlaan 23
9000 Gent

St.-Denijs-Westrem, maandag 5 september 2016

VERKLARING VAN DE VERDELING DER QUOTITEITEN

Betreft: **DOMUS AUREA**, Vlaanderenstraat te Gent

Geachte heer notaris,

In hoedanigheid van architect laat ik u hieronder uiteenzetting van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van bovenvermeld project geworden. Hierbij werd rekening gehouden met de respectievelijke waarde van deze delen rekening houdende met verschillende parameters zoals daar zijn: de netto-vloeroppervlakte, de ligging in het gebouw, of er lichten en zichten zijn op de Vlaanderenstraat of niet, de ligging en oppervlakte van de terras(sen), de commerciële waarde van het gelijkvloers en het meerwaarde element van de penthouse.

- **Staanplaatsen 1 tot 7**
  verklaring: elk 1/100 waarbij de staanplaatsen die achterliggend zijn samen met hun voorliggende staanplaats een lagere grondwaarde krijgen dan de alleenstaande staanplaatsen.

- **appartementen 1.1, 2.1, 3.1 en 4.1**
  verklaring: de verhouding van de quotiteiten houdt niet alleen rekening met de oppervlakte maar ook met de ligging van het privatief, de lichten en zichten en de ligging en oppervlakte van het terras.

- **Commercieel gelijkvloers**
  verklaring: de verhouding van de quotienten van het commercieel gelijkvloers houdt niet alleen rekening met haar oppervlakte en het niet gebruiken van de lift en de gemene delen naar de privatieven, maar ook het gedeeltelijk gebruik van een kelder onderliggend.

St.-Denijs-Westrem, 05/09/2016

A.J.F. Gonnissen
M.arch (Wits) B.arch (HAISLG)

Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan onze akte dd. 20 april 2017

Voor akte met repertoriumnummer 2017195, verleden op 20 april 2017

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 39 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Gent 1 op 8 mei 2017
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 10603
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE
Geregistreerd 18 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Gent 1 op 8 mei 2017
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3099
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)

Overschrijving door de Hypotheekbewaring Gent I op 8 mei 2017
Referentie: 67-T-08/05/2017-07286.
Bedrag: tweehonderdtwintig euro (€ 220,00)
De hypotheekbewaarder