STATUTEN
RESIDENTIE
"CARPE DIEM"
PROJECT I bv

Spoorwegstraat-
Albertstraat
te Wevelgem

HV/2190644
Recht van 50,00 euro betaald op aangifte door de minuuthoudende notaris.

In het jaar tweeduizend éénentwintig, op vijfentwintig november.
Voor ons, Liesbet DEGROOTE, geassocieerd notaris te Kortrijk, tweede kanton, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13.

STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "CARPE DIEM"

IS VERSCHENEN

"PROJECT I", besloten vennootschap, met zetel te 8560 Wevelgem, Kapellestraat 120 bus 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Kortrijk, met ondernemingsnummer 0873.987.123 en met btw-nummer BE0873.987.123.
Vennootschap opgericht blijkens akte verleden voor notaris Luc de Mûelenaere, destijds te Wevelgem (Gullegem), op 24 mei 2005, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 juni daarna, onder nummer 05077128.
Waarvan de statuten tot op heden nog niet werden gewijzigd.
Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door 2 bestuurders, gezamenlijk optredend:
- mevrouw LANGEDOCK Liliane Augusta Maria, met woonplaats te 8560 Wevelgem, Roeselarestraat 19 (rijksregister 48.07.06-312.80);
- de heer SABBE Dick Gabriel Elisabeth Edmond André Cornelius, met woonplaats te 8560 Wevelgem, Roterijstraat 45 (rijksregister 64.10.29-343.07).
Hiertoe benoemd in de voormelde oprichtingsakte, bekendgemaakt zoals vermeld en in de rechtzetting door zelfde notaris Luc de Mûelenaere, voornoemd, bekendgemaakt in de voormelde bijlagen van 27 oktober 2010, onder nummer 10158282.
Hierna ook genoemd "de comparante" en/of "de eigenaar van de grond" en/of "de bouwheer".

HOOFDSTUK I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparante verklaart mij notaris hetgeen volgt:
Beschrijving van het gebouw
De comparante verklaart onder meer eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED
GEMEENTE WEVELGEM

Een perceel grond met een gebouw bestaande uit 2 appartementsblokken in afwerking, hierna meer uitvoerig beschreven, op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen aan de Spoorwegstraat en Albertstraat, kadastraal bekend te Wevelgem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummers 819/F/2 P0000, 819/V P0000, 825/W P0000, 826/A/2 P0000 en nummer 1196/B P0000 (*gereserveerd perceelsidentificatienummer B 1198A P0000*), met een oppervlakte

volgens hierna vermelde meting van tweeëntwintig are zevenendertig centiare tweeënzeventig vierkante decimeter (22a 37ca 72dm²).
Zoals dit goed voorkomt in rood omrande kleur, op een plan opgemaakt door de heer Patrick Carpentier, landmeter te Wevelgem, op 28 oktober 2020.
Voormeld plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 34302/10458 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.
Dit plan zal - na door de partij en de instrumenterende notaris "*ne varietur*" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek (*voorheen artikel 1, 4e lid Hypotheekwet*).
Zelfde goed was vroeger kadastraal bekend sectie B, deel van nummers 819/D/2 P0000, 819/V P0000, 825/W P0000, 826/Y P0000 en van een perceel zonder kadastraal nummer en was volgens titels kadastraal bekend sectie B, deel van nummers 826/K, 819/M, 825/F en van een perceel zonder kadastraal nummer.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de voornoemde vennootschap "Project I", als volgt:
- *deels*, voor wat betreft de percelen kadastraal bekend sectie B, deel van nummers 819/F/2 P0000, 819/V P0000, 825/W P0000 en 826/A/2 P0000, om deze onder grotere oppervlakte verkregen te hebben jegens de heer Paul Vansteenkiste, blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Luc de Mûelenaere, op 1 juni 2005, overgeschreven op het alsdan tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 21 juni daarna, formaliteit 65-T-21/06/2005-7242.
Zelfde voormelde percelen kadastraal bekend sectie B, deel van nummers 819/F/2 P0000, 819/V P0000, 825/W P0000 en 826/A/2 P0000 (*alsdan echter een huis met bijgaande grond*) behoorden oorspronkelijk, onder grotere oppervlakte en sedert meer dan 30 jaar voor heden toe aan de heer Henri Vansteenkiste en zijn echtgenote, mevrouw Stephanie Ghekiere, om deze aangekocht te hebben blijkens akte verleden voor notaris Alfons Hocke, destijds te Kortrijk, op 29 januari 1923, overgeschreven op het alsdan enig hypotheekkantoor te Kortrijk op 17 maart daarna, boek 3008, nummer 49.
Mevrouw Stephanie Ghekiere, voornoemd, is testamentloos overleden te Wevelgem op 17 december 1935.
Haar nalatenschap is vervallen aan haar 5 kinderen geboren uit het huwelijk, te weten: 1) de heer Remi Vansteenkiste, te Wevelgem, 2) de heer Odil Vansteenkiste, te Wevelgem, 3) mevrouw Elodie Vansteenkiste, te Wevelgem, 4) de heer Emiel Vansteenkiste, te Deerlijk en 5) mevrouw Leonie Vansteenkiste, te Kortrijk, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende aan haar

langstlevende echtgenoot, de heer Henri Vansteenkiste, voornoemd.
Blijkens akte verdeling tussen de consoorten Vansteenkiste: 1) Henri, 2) Remi, 3) Odil, 4) Elodie, 5) Emiel en 6) Leonie, allen voornoemd, welke akte is verleden voor notaris Frans Hocke, destijds te Kortrijk, op 29 mei 1945, overgeschreven alsvoren op 28 juni daarna, boek 5459, nummer 24, werd de blote eigendom van voormeld goed toebedeeld aan de heer Remi Vansteenkiste, voornoemd en het vruchtgebruik aan de heer Henri Vansteenkiste, voornoemd.
De heer Henri Vansteenkiste, voornoemd, is overleden op 21 maart 1949, zodat het voormelde vruchtgebruik is komen op te houden en het goed alsdan toebehoorde aan de heer Remi Vansteenkiste, voornoemd, voor het geheel in volle eigendom.
De heer Remi Vansteenkiste, voornoemd, is overleden te Kortrijk op 19 oktober 1977.
Hij had blijkens akte verleden voor notaris Vroman, destijds te Menen, op 22 januari 1950, het beschikbaar gedeelte van zijn nalatenschap aan zijn echtgenote, mevrouw Marie Haghedooren, geschonken. De overledene liet na als andere erfgenamen zijn enige zoon geboren uit het huwelijk, te weten de heer Paul Vansteenkiste, te Wevelgem. Bijgevolg verviel zijn nalatenschap voor één/vierde (1/4de) in volle eigendom en één/vierde (1/4de) in vruchtgebruik aan de langstlevende echtgenote, mevrouw Marie Haghedooren, voornoemd, en voor het overige aan zijn enige voornoemde zoon, de heer Paul Vansteenkiste.
Mevrouw Marie Haghedooren, voornoemd, is overleden te Menen op 26 februari 2000.
Haar nalatenschap is ingevolge de wettelijke devolutie vervallen aan haar enige zoon, de heer Paul Vansteenkiste, voornoemd.
- *deels*, voor wat betreft het perceel kadastraal bekend sectie B, nummer 1196/B P0000, om het verkregen te hebben ingevolge ruil jegens de gemeente Wevelgem, blijkens akte verleden voor de instrumenterende notaris op 23 maart 2021, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 23 maart 2021, formaliteit 65-T-23/03/2021-03556.
Zelfde voormeld perceel behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan 30 jaar voor heden toe aan de gemeente Wevelgem.

BODEMDECREET

1. De comparante verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. De inhoud van de op 19 mei 2020 en 6 mei 2021 door de OVAM afgeleverde bodemattesten, luidt als volgt:

"*2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op
http://www.ovam.be/disclaimer.
3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."
3. De comparante verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
Voor zover voorgaande verklaring door de comparante te goeder trouw afgelegd werd, zullen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich moeten nemen, en zal de comparante hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

De comparante erkent dat de instrumenterende notaris haar aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. van voormelde Codex:
1° dat voor het onroerend goed geen recente bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van de hierna vermelde vergunningen:
- de vergunning van 17 januari 1967, voor het bouwen van een groenteserre, dossiernummer gemeente: 34041/13179/B/1966/1062;
- de vergunning van 2 mei 2006, voor het bouwen van drie woningen (fase B), dossiernummer gemeente: 34041/15199/B/2005/6473, dossiernummer AROHM: 8.00/34041/3682,3;
- de vergunning van 21 mei 2008, voor het bouwen van 15 appartementen en 27 garages (Fase C en D), dossiernummer gemeente: 34041/16051/B/2008/7987;

- de vergunning van 19 juni 2013, voor het regulariseren van een stedenbouwkundige vergunning de dato 21 mei 2008, nummer 2008/7987 voor het bouwen van 15 appartementen, dossiernummer gemeente: 34041/16051/B/2013/10116;
- de vergunning van 19 juli 2017, voor het bouwen 2 appartementsblokken, dossiernummer gemeente: 34041/18704/B/2017/11878;
2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente Wevelgem *de dato* 27 mei 2021 is:
- "*woongebieden*" zoals dit blijkt uit het gewestplan Kortrijk, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit *de dato* 4 november 1977;
- "*overdruk solitaire vakantiewoningen*" zoals dit blijkt uit ruimtelijk uitvoeringsplan (provinciaal) Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit *de dato* 25 juni 2015;
3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparante het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde codex (*zijnde een rechterlijke en/of bestuurlijke maatregel*), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht en dat op het goed geen voorkooprecht rust zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
7° dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.
In het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Wevelgem op 27 mei 2021 is bovendien nog volgende aanvullende informatie opgenomen:
"*3. AANVULLENDE INFORMATIE*
Bouwhoogte vliegveld
Op dit perceel rust een erfdienstbaarheid van het vliegveld. Dit wil zeggen dat er een beperking is van de bouwhoogte.
Woningbouwgebieden/Woonvernieuwingsgebieden
Het perceel is gelegen in woonvernieuwingsgebieden
Woningbouwgebieden/Woonvernieuwingsgebieden
Het perceel is gelegen in woningbouwgebieden."
De comparante verklaart dat zij betreffende het goed een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel verleend door de gemeente Wevelgem *de dato* 27 mei 2021 heeft ontvangen.
De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. van de voormelde codex inzake bepaalde vergunningsplichtige

handelingen die niet mogen verricht worden zonder een voorafgaande omgevingsvergunning. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.
De partijen erkennen voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze akte kennis genomen te hebben van de tekst van voormeld artikel 4.2.1. middels een kopie hen bezorgd door de instrumenterende notaris.
Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot de residentie, voorwerp van deze akte, en haar privatieve kavels.

BESTAANDE EN NIEUW TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bestaande erfdienstbaarheden

De comparante verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven goed te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom, behoudens hetgeen hiervoor is vermeld in de titel "*Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*" en behoudens de hierna vermelde nog te vestigen erfdienstbaarheden.

2. Nieuw te vestigen erfdienstbaarheden

2.1.Vestiging van een recht van overgang ten voordele van de achterliggende garages

Op een deel van de hierna nader beschreven gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt een gemeenschappelijke doorrit gecreëerd, hierna genoemd "*de garagestraat*".
Deze garagestraat heeft een inrit vanuit de Spoorwegstraat, welke inrit gelegen is tussen de beide appartementsblokken van het gehele gebouw, en verleent toegang tot de achterliggende garages. Deze zone wordt op het hiervoor vermelde plan, opgemaakt door de heer Patrick Carpentier, voornoemd, *de dato* 28 oktober 2020 aangeduid als "garagestraat".
Deze garagestraat is een private doorgang, dewelke toekomstig aldus niet wordt ingenomen in het openbaar domein.
Op de garagestraat (*zijnde "het lijdende erf"*) wordt een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang en overgang gevestigd, in het voordeel van de 27 garages die zich bevinden achter de residentie "Carpe Diem", langs beide zijden van de garagestraat en eveneens in het voordeel van het perceel kadastraal bekend te Wevelgem, tweede afdeling, sectie B, nummer 825/M P0000, dat zich eveneens bevindt aan de garagestraat, welke garages en voormeld perceel tevens aangeduid zijn op het voormelde plan (*zijnde "het heersende erf"*).
Deze erfdienstbaarheid wordt afgesloten onder de volgende modaliteiten:
a) Het recht van overgang zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met een voertuig en door alle mensen en dieren die zich begeven naar of komen van voorschreven garages en van het voormelde perceel kadastraal bekend te Wevelgem, tweede afdeling,

sectie B, nummer 825/M P0000.
b) De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal onvergeld en eeuwigdurend zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van de heersende erven, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.
c) De overgang/zone van de erfdienstbaarheden, zijnde de garagestraat, zal ten allen tijde vrij moeten blijven. Er geldt dienaangaande een absoluut parkeerverbod voor de toekomstige mede-eigenaars van de hierna beschreven privatieve kavels, alsook voor de huidige en toekomstige eigenaars van de achterliggende garages, alsook voor hun aangestelden, gebruikers, bezoekers, cliënten, en allen die zich begeven naar of komen van de respectieve eigendommen ten gunste waarvan huidige erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Laden en lossen is wel toegestaan, doch er zal in voorkomend geval voor gezorgd moeten worden dat de overgang naar de verschillende eigendommen ten alle tijde mogelijk blijft. Het wassen van wagens is er echter toegelaten voor zover dit geen hinder met zich brengt voor de mede-gebruikers.
d) Alle kosten in verband met de aanleg, het onderhoud of herstelling van de erfdienstbare zone komen ten laste van de eigenaar van het lijdende erf, welke zoals hierna vermeld onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom wordt geplaatst.

2.2. Vestiging van een recht van overgang met betrekking tot het wandelpad

Op een deel van de hierna nader beschreven gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt een gemeenschappelijke doorgang gecreëerd, hierna genoemd "*het wandelpad*".
Dit wandelpad vormt een verbinding tussen de Albertstraat en de Spoorwegstraat en is gelegen achter de beide appartementsblokken van het gehele gebouw.
Deze zone wordt op het hiervoor vermelde plan, opgemaakt door de heer Patrick Carpentier, voornoemd, *de dato* 28 oktober 2020 aangeduid als "wandelpad".
Dit wandelpad is een private doorgang, dewelke toekomstig aldus niet wordt ingenomen in het openbaar domein.
Op het wandelpad (*zijnde "het lijdende erf"*) wordt een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang gevestigd.
Deze erfdienstbaarheid wordt afgesloten onder de volgende modaliteiten:
a) Het recht van overgang zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met een fiets en door alle mensen en dieren die zich begeven naar of komen van de Alberstraat of de Spoorwegstraat.
b) De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal onvergeld en eeuwigdurend zijn.
c) De overgang/zone van de erfdienstbaarheden zal ten allen tijd vrij moeten blijven.
d) Alle kosten in verband met de aanleg, het onderhoud of herstelling van de erfdienstbare zone komen ten laste van de eigenaar van het lijdende erf, welke zoals hierna vermeld onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom wordt geplaatst.

HOOFDSTUK II. STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. Algemene verklaring

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparante het gebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Deze akte vormt de statuten van het gebouw en bestaat uit 2 delen:

1) De basisakte

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden.

2) Het reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie.

Afdeling 2. Het reglement van interne orde

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw.

Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor

de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden.
De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.
De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee/derden (2/3de) der stemmen als het gaat om persoonlijke rechten van genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of met vier/vijfden (4/5de) als het gaat om exclusieve gebruiksrechten en/of erfdienstbaarheden.
Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.
Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.
De bepalingen van het reglement van interne 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.

<u>Afdeling 3. Eenzijdige wijzigingen aan de statuten door de bouwheer</u>

1. De partij die de oorspronkelijke statuten heeft ondertekend, heeft het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden (*bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen, het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen, het plaatsen van airconditioning toestellen of zonnewerende maatregelen*) of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatief gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart.
De kopers machtigen zelfde partij om de binneninrichting van een niet-verkochte kavel te wijzigen, om de bestemming van de private kavels op het gelijkvloers desgevallend te wijzigen naar vrije beroepen (*mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen*), en alle andere wijzigingen aan de statuten aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben

op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom (*bevoegdheden van de algemene vergadering*). Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatief gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaren.
De partij die de oorspronkelijke statuten heeft ondertekend, draagt de kosten voor deze wijziging.
Deze partij zendt per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens 2 maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen 2 maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte optreden.
2. De bouwheer behoudt zich verder het recht voor de plannen te wijzigen:
a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit;
b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;
c) indien de bouwheer dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.
De bouwheer verklaart zich tevens het recht voor te behouden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, en met inachtname van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, te weten:
a) één of meerdere lokalen van het ene privatief naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen privatieven;
b) een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;
c) 2 of meerdere privatieve kavels samen te voegen;
d) sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, de raamindeling te wijzigen of om muren en afsluitingen te verwijderen.
De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal tienduizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel.
e) 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 wijzigen, en zo verder.
f) zonnepanelen dan wel (koel)installaties en de daaraan verbonden toevoeren en leidingen te plaatsen in/op gemeenschappelijke delen, dan wel privatieve kavels;
g) een privatief dat in principe is bestemd voor privé-bewoning, te herbestemmen voor kantoorruimte.
3. De bouwheer behoudt zich eveneens het recht voor om, mits toestemming van de bevoegde overheden, bij te bouwen en aldus nieuwe privatieven of gemeenschappelijke delen bij te creëren.
De bouwheer behoudt zich derhalve het recht voor om tot na de verkoop van de laatste privatieve kavel, eventueel na de volledige afwerking van de residentie, de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte en de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privatieve kavels te wijzigen, zelfs indien het aantal privatieve kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan.
Zo mag zij onder meer de niet verkochte privatieve kavels vergroten of verkleinen, ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en/of de niet verkochte privatieve kavels, en mogen zij het aantal aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke delen wijzigen om één van de hierboven vermelde redenen.
4. Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij met akkoord van de betrokken mede-eigenaars.
5. Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd met inachtname van de stedenbouwkundige voorschriften terzake en - voor zover zulks wettelijk is vereist - onder toezicht van de architect van de residentie, of een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars.
De aan deze wijzigingen verbonden werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van de residentie.
6. Al deze wijzigingen moeten worden vastgesteld in wijzigende statuten (*naar gelang het geval en in de gevallen die in de wet zijn bepaald na goedkeuring in een algemene vergadering*), waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en die dan samen met een afschrift van de wijzigende statuten ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.
Per uitzondering dienen echter niet te worden vastgesteld in wijzigende statuten: de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.
7. De kopers van privatieve kavels zullen er zich toe verbinden, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal

worden opgelegd, om aan de bouwheer of de door hem aangestelden, desbetreffend alle medewerking te verlenen en aldus ook alle akten te ondertekenen waarin dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van de residentie worden vastgesteld.
De toepassing van al deze bepalingen zal moeten geschieden met inachtname van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

Afdeling 4. Overgangsbepalingen

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze creatie van de organen van mede-eigendom te waarborgen, wordt bepaald dat:
1) de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars wordt bijeengeroepen door de eerste syndicus;
2) de eerste syndicus is: "SynKo", besloten vennootschap, met zetel te 8500 Kortrijk, Stationsstraat 18;
3) de door de comparante gesloten verzekeringspolissen blijven behouden tot hun einddatum en minstens tot een maand na de eerste algemene vergadering.

HOOFDSTUK III. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1. Beschrijving van het gebouw

Het gebouw wordt opgericht op het hiervoor beschreven perceel grond.
Het gebouw krijgt de benaming "*Residentie Carpe Diem*" (*hierna ook genoemd "het gebouw" of "de residentie"*).
De verschillende onderdelen van het gebouw zijn de volgende:
- de *ondergrondse verdieping* bestaande uit 18 kelders, de technische ruimtes met elektriciteitsmeters, de technische ruimtes met gas- en watermeters en gangen welke toegang geven tot de diverse kelders en lokalen, traphallen en trappen, de liften;
- de *gemeenschappelijke buitenruimte* op het gelijkvloers bestaande uit de gemeenschappelijke doorgang naar de achterliggende garages, de garagestraat, de wandelpaden, de fietsenberging en een groenzone (tuin);
- de 4 autostaanplaatsen op het gelijkvloers voor het gebouw;
- het *gelijkvloerse verdiep* met 6 appartementen, elk met het privatief en exclusief genotsrecht van een terras;
- de *eerste verdieping* met 6 appartementen, elk met het privatief en exclusief genotsrecht van één of meerdere balkons;
- de *tweede verdieping* met 6 appartementen, elk met het privatief en exclusief genotsrecht van één of meerdere balkons.

Afdeling 2. Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 1. Omschrijving begrip privatieve kavel

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.
De beschrijving van de privatieve kavels is gebaseerd op de hierna

vermelde uitvoeringsplannen, opgemaakt door de heer Bernard Decaestecker van de besloten vennootschap "Inoforma architects", te Wevelgem, op 22 februari 2021 (*voor wat het funderingsplan en plan van de kelder* betreft) en 1 oktober 2021 (*voor wat het plan van het gelijkvloers, de eerste verdieping en de tweede verdieping betreft*).
De nummering van de privatieve kavels is echter gebaseerd op het voormelde aangehechte plan opgemaakt door de heer Patrick Carpentier, voornoemd, op 28 oktober 2020, welk plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 34302/10458.
Overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief verbonden is, bepaald te worden in een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.
Aan deze akte zal dan ook het verslag gehecht worden opgesteld door de heer Patrick Carpentier, landmeter-expert te Wevelgem, op 28 oktober 2020.
Zoals blijkt uit voormelde verslaggeving is de waarde bepaald in functie van a) de netto-vloeroppervlakte, b) de bestemming en c) de ligging van het privatieve deel.
Artikel 2. Opsomming privatieve kavels
1° IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING:
Achttien (18) kelders genummerd van A1 tot en met A12 en B1 tot en met B6, hetzij:
- de **kelders** met nummers "**A1**", "**A2**", "**A3**", "**A4**", "**A5**", "**A6**", "**A7**" en "**A8**", elk omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke kelderruimte met haar deur;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zeven/tienduidzendsten (7/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerde perceelnummers:
kelder "A1": *B 1198/A P0023*
kelder "A2": *B 1198/A P0024*
kelder "A3": *B 1198/A P0025*
kelder "A4": *B 1198/A P0026*
kelder "A5": *B 1198/A P0027*
kelder "A6": *B 1198/A P0028*
kelder "A7": *B 1198/A P0029*
kelder "A8": *B 1198/A P0030*
- de **kelders** met nummers "**A9**" en "**A10**", elk omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke kelderruimte met haar deur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zeven/tienduidzendsten (7/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerde perceelnummers:
kelder "A9": *B 1198/A P0031*
kelder "A10": *B 1198/A P0032*
- de **kelder** met nummer "**A11**", omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke kelderruimte met haar deur;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: acht/tienduidzendsten (8/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0033
- de **kelder** met nummer "**A12**", omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke kelderruimte met haar deur;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijf/tienduidzendsten (5/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0034
- de **kelder** met nummer "**B1**", omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke kelderruimte met haar deur;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: acht/tienduidzendsten (8/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0035
- de **kelders** met nummers "**B2**", "**B3**", "**B4**", "**B5**" en "**B6**", elk omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke kelderruimte met haar deur;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zeven/tienduidzendsten (7/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerde perceelnummers:
kelder "B2": *B 1198/A P0036*
kelder "B3": *B 1198/A P0037*
kelder "B4": *B 1198/A P0038*
kelder "B5": *B 1198/A P0039*
kelder "B6": *B 1198/A P0040*

2° OP HET GELIJKVLOERS:

Bestaande uit 4 open autostaanplaatsen en 6 appartementen, onderverdeeld als volgt:

Vier (4) open autostaanplaatsen genummerd van 1 tot en met 4, hetzij:
- de **autostaanplaats** met nummer "**1**", omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond en/of klinkers;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: elf/tienduizendsten (11/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen,

waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0019
- de **autostaanplaats** met nummer "**2**", omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond en/of klinkers;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tien/tienduizendsten (10/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0020
- de **autostaanplaats** met nummer "**3**", omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond en/of klinkers;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tien/tienduizendsten (10/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0021
- de **autostaanplaats** met nummer "**4**", omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond en/of klinkers;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: elf/tienduizendsten (11/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0022
Zes (6) apartementen genummerd van 0.1 tot en met 0.6, hetzij:
- het **appartement** met nummer "**0.1**", *gelegen links achteraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, berging, keuken, leefruimte, nachtgang, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de zijkant en aan de achterzijde en van de tuin;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd éénendertig/tienduizendsten (531/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0001
- het **appartement** met nummer "**0.2**", *gelegen links vooraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de zijkant en aan de voorzijde en van de tuin;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zeshonderd drieënzestig/tienduizendsten (663/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0002
- het **appartement** met nummer "**0.3**", *gelegen rechts achteraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde en van de tuin;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd tweeënvijftig/tienduizendsten (552/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0003
- het **appartement** met nummer "**0.4**", *gelegen rechts vooraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, technische ruimte, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de voorzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd vierenzestig/tienduizendsten (564/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0004
- het **appartement** met nummer "**0.5**", *gelegen links in het rechter gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, berging, keuken, leefruimte, nachtgang, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde en van de tuin;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zeshonderd en twaalff/tienduizendsten (612/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0005
- het **appartement** met nummer "**0.6**", *gelegen rechts in het rechter gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, technische ruimte, leefruimte, keuken, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde en van de tuin;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd tweeënzestig/tienduizendsten (562/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0006
3° OP DE EERSTE VERDIEPING:
Zes (6) appartementen genummerd 1.1 tot en met 1.6, hetzij:
- het **appartement** met nummer "**1.1**", *gelegen links achteraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, berging, keuken, leefruimte, nachtgang, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het balkon aan de zijkant;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierhonderd zevenendertig/tienduizendsten (437/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0007
- het **appartement** met nummer "**1.2**", *gelegen links vooraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van de

balkons aan de zijkant en aan de voorzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd zesennegentig/tienduizendsten (596/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0008
- het **appartement** met nummer "**1.3**", *gelegen rechts achteraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het balkon aan de achterzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierhonderd vijfennegentig/tienduizendsten (495/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0009
- het **appartement** met nummer "**1.4**", *gelegen rechts vooraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, technische ruimte, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van de balkons aan de voorzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd negenenvijftig/tienduizendsten (559/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P00010
- het **appartement** met nummer "**1.5**", *gelegen links in het rechter gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, berging, keuken, leefruimte, nachtgang, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het balkon aan de achterzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd drieëntachtig/tienduizendsten (583/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0011
- het **appartement** met nummer "**1.6**", *gelegen rechts in het rechter gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, technische ruimte, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van de balkons aan de achterzijde en aan de voorzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierhonderd tweeënnegentig/tienduizendsten (492/10.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0012
4° OP DE TWEEDE VERDIEPING:
Zes (6) appartementen genummerd 2.1 tot en met 2.6, hetzij:
- het **appartement** met nummer "**2.1**", *gelegen links achteraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, berging, keuken, leefruimte, nachtgang, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het balkon aan de zijkant;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierhonderd vijfenveertig/tienduizendsten (445/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0013
- het **appartement** met nummer "**2.2**", *gelegen links vooraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van de balkons aan de zijkant en aan de voorzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zeshonderd en drie/tienduizendsten (603/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0014
- het **appartement** met nummer "**2.3**", *gelegen rechts achteraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het balkon aan de achterzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierhonderd vijfennegentig/tienduizendsten (495/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0015
- het **appartement** met nummer "**2.4**", *gelegen rechts vooraan in het linker gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte, keuken, berging, nachtgang, wc, technische ruimte, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van de balkons aan de voorzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd negenenvijftig/tienduizendsten (559/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0016
- het **appartement** met nummer "**2.5**", *gelegen links in het rechter gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, berging, keuken, leefruimte, nachtgang, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van het balkon aan de achterzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd negentig/tienduizendsten (590/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0017
- het **appartement** met nummer "**2.6**", *gelegen rechts in het rechter gebouw, gezien vanop de straat*, omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, technische

ruimte, leefruimte, keuken, nachtgang, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en het uitsluitend genot en gebruik van de balkons aan de achterzijde en aan de voorzijde;
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierhonderd vierennegentig/tienduizendsten (494/10.000^{sten}) van en in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Gereserveerd perceelnummer: B 1198/A P0018

Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in de gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden.
Maken deel uit van de hiervoor beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven, te weten:
- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon, videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:
- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen en videofoon zich bevindende in de gemeenschappelijke doorgang/inkom op het gelijkvloers;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Artikel 4. Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

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

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Zo behoren onder meer tot de gemeenschappelijke delen van de residentie:

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;
- de doorrit (toegang verschaffend naar de achterliggende garages) en de garagestraat met alle aanhorigheden (*zoals: bodemverharding, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen*);
- de gemeenschappelijk wandelpaden, met alle aanhorigheden (*zoals: bodemverharding, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen*);
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;
- alle daken van de residentie, met alle aanhorigheden (*zoals: dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten*);
- de ruwbouw van de terrassen en balkons, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de leuningen en de vloerbedekking (*behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is*);
- de ruimtes voor de brievenbussen en de constructies waarin de brievenbussen zich bevinden;
- de gemeenschappelijke fietsenstalling, met alle aanhorigheden (*zoals: de op de bodem aangebrachte verflijnen die deze ruimte afbakenen*);
- de gemeenschappelijke open ruimte palend aan de lift op de gelijkvloerse, de eerste en de tweede verdieping van het rechter gebouw gezien vanop de straat;
- de gemeenschappelijke onderhoudsruimte(s), met alle aanhorigheden (*zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- de algemeen dienstige meterruimtes/technische ruimtes (*op plan aangeduid als "elektriciteitsmeters" en "gas- en watermeters"*), met alle aanhorigheden (*zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- de algemeen dienstige water-, elektriciteits- en gasmeters;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel

indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen;
- de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (*zoals: de leidingen*);
- de afvoerputten, septische putten, toezichtsputten en dergelijke meer;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;
- alle buizenschachten, verluchtingskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;
- de gebeurlijke waterpompen;
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (*zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- de gemeenschappelijke delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallaties met de daaraan verbonden deuropeners, bestemd voor de privatieve kavels;
- de gemeenschappelijke inkomdeuren en de gemeenschappelijke inkomhallen die toegang verschaffen tot de trap- en lifthallen met alle aanhorigheden (*zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- de trap- en lifthallen, de trappen, de bordessen en de trapleuningen die toegang verschaffen tot de ondergrond en die toegang verschaffen tot de gelijkvloerse, de eerste en de tweede verdieping met alle aanhorigheden (*zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- de volledige liftinstallaties, die toegang verschaft tot de ondergrond, die toegang verschaft tot de gelijkvloerse, de eerste en de tweede verdieping met alle aanhorigheden (*zoals: liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en verluchtingsbuis*);
- de sashallen die toegang verlenen tot de ondergrondse verdieping, tot de trap- en lifthallen, tot de ondergronds gelegen private kelders, en tot de ondergronds gelegen gemeenschappelijke ruimtes, met alle aanhorigheden (*zoals: vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van de residentie.
Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.
De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het on-

derhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben.

Artikel 6. Uitsluitend genot en gebruik van de terrassen, balkons en de tuinen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

6.1. Terrassen en balkons

Het genot van de terrassen en de balkons is privatief bij de appartementen waartoe ze behoren zoals omschreven onder "*Artikel 2. Opsomming privatieve kavels*". De bekleding van de terrassen en balkons is eveneens privatief. Voor het overige zijn de terrassen en balkons (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen en de balkons zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de terras- of balkonbekleding, de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan, zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen en balkons, evenals herstellingskosten die betrekking hebben op de waterdichtheid van de terrassen en balkons, lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar van het gebouw in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terras- of balkonoppervlakte van het desbetreffende privatief.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen en de balkons 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 en balkons, 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.

Bij gebrek aan gevolg, 14 dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

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

6.2. Tuinen

Aan de mede-eigenaars, gebruikers of bewoners van de privatieve kavels van de gelijkvloerse verdieping wordt, bij wijze van erfdienstbaarheid, het uitsluitend en eeuwigdurend gebruik toegekend

van de delen van de onbebouwde gemeenschappelijke grond waarop tuinen zijn aangelegd. Dit gebruik vormt een privatief element dat onlosmakelijk verbonden is met de privatieve kavel die erover beschikt.
Alle kosten van aanleg en onderhoud van deze tuinen zijn ten laste van het gelijkvloerse appartement dat er het uitsluitend genot en gebruik van heeft. De afsluitingen zijn gemeen en worden gemeen onderhouden door de eigenaars, gebruikers of bewoners van de privatieve kavels van de gelijkvloerse verdieping.
De eigenaar van een gelijkvloerse privatieve kavel, begunstigd met het uitsluitende genot en gebruik van een tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privatieve kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privatieve kavel, het tijdelijk plaatsen toe te staan, van een ladder of ladderlift, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings, of bouwwerken of voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende privatieve kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de 3 weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.
Afdeling 4. Nieuw gevestigde erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden
Door de juridische verdeling van de residentie in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie met zijn ganse infrastructuur.
Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikel 3.119 van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.
Dit geldt in het algemeen voor:
- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.
Dit geldt in het bijzonder voor:
De toegang - langs de daartoe voorziene luiken in de tuinen waarvan het uitsluitend genot en gebruik is toegekend aan de apparte-

menten gelegen op de gelijkvloerse verdieping - tot de regenwaterputten, septische putten en de toezichtsputten, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken.

Afdeling 5. Nutsvoorzieningen

Artikel 7. Centrale verwarming

De centrale verwarming is individueel. Om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode de residentie tijdig af te werken zal er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik voor verwarming en droogstoken valt ten laste van de eigenaars-kopers.

Artikel 8. Televisie en radiodistributie - telecommunicatie

De vooraanleg van de kabeldistributie en telecommunicatie zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de uitbreiding van het net, de indienststelling, het openen van de lijn, de abonnementskosten, enzovoort.

Artikel 9. Gas en elektriciteit

De vooraanleg voor elektriciteits- en eventueel ook gasvoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de tellerkast, de indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enzovoort. De verbruikskosten van elektriciteit en eventueel gas, evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

Artikel 10. Water

De vooraanleg voor watervoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor een algemene meter of een tussenteller, de indienststelling, het openen van de leiding, abonnementskosten, enzovoort. De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

Artikel 11. Riolering

De aanleg van de afvoerleidingen binnen het gebouw tot bij de rooilijn zal door de bouwheer worden uitgevoerd. De kosten van de aansluiting van deze afvoerleidingen vanaf de rooilijn tot aan het openbaar rioleringsnet, zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

Artikel 12. Onderhandse contracten - Authentieke akten

De bouwheer, behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars:

a) alle contracten af te sluiten voor de levering aan het gebouw van

water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisie-distributie, en voor afvoer vanuit het gebouw naar het openbaar rioleringsnet;
b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht;
c) het verlenen van het recht - zelfs mits erfdienstbaarheid - aan de aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut, om de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de tellers van elektriciteit, gas en water, alsook de eventuele elektriciteitscabine te bereiken.
In uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd: zullen de kopers van privatieve kavels, zich ertoe dienen te verbinden om desbetreffend aan de bouwheer alle medewerking te verlenen. Aldus: (1) zullen zij onherroepelijk volmacht aan de bouwheer geven voor het ondertekenen van de onderhandse contracten desbetreffend; en (2) zullen zij - op eerste verzoek - ook alle akten ondertekenen waarin deze contracten authentiek worden vastgelegd en/of de desbetreffend vereiste aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van de residentie worden vastgesteld.
De bouwheer ontvangt geen premies van nutsmaatschappijen.

Artikel 13. Brandvoorzorgsmaatregelen

Enkel de brandvoorzorgsmaatregelen opgelegd in de omgevingsvergunning worden geplaatst op last en kosten van de bouwheer.
Alle bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen - zoals het plaatsen van blusapparaten - maken geen deel uit van het aannemingscontract, en vallen ten laste van de verkrijgers van de privatieve kavels in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Afdeling 6. Tijdelijk gebruiksrecht

Zolang de residentie niet afgewerkt is, mogen de bouwheer en derden die een uitdrukkelijke toelating hebben ontvangen van de bouwheer, steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet aanvaarde privatieve delen om materialen, machines en publiciteitsborden te plaatsen.

HOOFDSTUK IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. Algemene uiteenzetting

Artikel 1. Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, zoals laatst gewijzigd door de wet van 18 juni 2018, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.
Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:
1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule;
2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten.

Artikel 2. Tegenstelbaarheid

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

Artikel 3. De vereniging van mede-eigenaars

3.1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de ***"Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie Carpe Diem"*** of in het kort ***"VME van de residentie Carpe Diem"***.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw, te weten en in beginsel te 8560 Wevelgem, Spoorwegstraat 71.
Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

3.3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.
De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

3.4. Vermogen - Doel

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

3.5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

3.6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien 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.

Afdeling 2. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 4. 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 5. Wijzigingen aan 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.

Artikel 6. Werken aan privatieve kavels

Bij het uitvoeren van werken aan privatieve kavels:
- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van de residentie.

Voor werken aan privatieve kavels die de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van het gebouw, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.
De syndicus dient het advies te vragen van een door hem aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bij de bouw van de residentie.
Het advies van de architect moet aan de eigenaar of bewoner worden meegedeeld binnen de 2 maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de syndicus.
Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de voormelde termijn van 2 maanden, dan legt de syndicus de zaak voor aan de algemene vergadering en wordt de uitvoering der werken in elk geval geschorst tot de algemene vergadering haar instemming verleent door een meerderheid van

vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de algemene vergadering werd bekomen, dan mag de eigenaar, gebruiker of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.
Wanneer werken aan privatieve kavels de verbondenheid van de privatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/ of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.
Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of een vermindering van de gemeenschappelijke lasten, dan zal de syndicus aan de algemene vergadering voorstellen, de bijdrage voor de betrokken privatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.
Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privatieve kavel, en de eigenaar, gebruiker of bewoner van deze privatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, gebruiker of bewoner.

Artikel 7. Splitsing en samenvoeging van kavels

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een meerderheid zoals bepaald in artikel 3.88, § 1, 2° van het Burgerlijk Wetboek. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van 2 of meer kavels. Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8. Postinterventiedossier

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.
De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.
Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Artikel 9. Voorschriften over het gebruik

9.1. De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve privatieve kavels binnen de perken vastgesteld door de Wet en dit reglement van mede-eigendom.
De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en indien wettelijk mogelijk voor vrij beroep of kantoor.
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.

9.2. Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke delen binnen deze residentie, te wijzigen.
Het is de mede-eigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

9.3. Bewoning

- de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privébewoning mogen maximaal bewoond worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze appartementen. Wanneer een appartement bestemd voor privé-bewoning betrokken wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op

forfaitaire wijze verhoogd wordt;
- 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;
- de bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de bouwheer 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.
- in de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning wordt het houden van kleine huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen geur- of geluidshinder ondervinden. Het houden van exotische diersoorten wordt er echter geenszins toegelaten. Wanneer het houden van een huisdier aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten voor de duur van het houden van het betrokken huisdier op forfaitaire wijze verhoogd wordt. Wanneer het houden van een huisdier geur- of geluidshinder doet ontstaan, dan kan de algemene vergadering beslissen dat het betrokken huisdier niet langer gedoogd wordt en dat de betrokken mede-eigenaar dit huisdier uit de residentie dient te verwijderen, eventueel zelfs op straffe van een dwangsom van tien euro (€ 10,00) per dag vertraging, geïndexeerd op basis van de index der consumptieprijzen heden in voege. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, te beslissen het betrokken huisdier te laten weghalen door een maatschappij voor dierenbescherming.

9.4. Gebruik

a. algemeen

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie evenals de esthetiek en de globale harmonie van de residentie, te waarborgen.

b. vensters

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van glasgordijnen die wit en doorschijnend moeten zijn en voor zonneblinden/rolgordijnen en/of overgordijnen, die wit moeten zijn langs de straatzijde, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Enkel ingebouwde zonneschermen (*parallel met raam*), type volgens raadgevend architect en kleur overeenstemmend met kleur van

raamwerk zijn toegelaten. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de bouwheer en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld. Het plaatsen van gasverwarmers is niet toegelaten.

c. terrassen en balkons

- de eigenaars van de appartementen zullen instaan voor het onderhoud van hun terrassen en balkons, met inachtname van de esthetiek en de globale harmonie;

De syndicus dient daarop toezicht uit te oefenen gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van de gehele residentie.

Zo een eigenaar inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken terrassen/balkons doen onderhouden op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.

- tot verlichting van de terrassen/balkons is het slechts toegelaten vaste verlichtingselementen te plaatsen - na goedkeuring door de algemene vergadering, bij volstrekte meerderheid - van een door de syndicus aangegeven type en formaat én op een door de syndicus aangegeven plaats, eenvormig voor de gehele residentie;
- het is verboden op de terrassen beplanting in vaste grond aan te brengen.

Bij elke plaatsing van goederen op het terras/balkon zal telkens rekening worden gehouden met de maximale draagkracht van het terras, dit op volledige eigen aansprakelijkheid van de bewoner.

d. autostaanplaatsen

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt het gebruik van de autostaanplaatsen onderworpen aan de navolgende algemene reglementen:

- de autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op luchtbanden die door hun afmetingen de afgebakende grenzen van de autostaanplaats niet overschrijden;
- de gebruikers van de autostaanplaatsen dienen zich te schikken naar de exploitatiereglementen en exploitatievoorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden;
- er mogen op de autostaanplaatsen slechts gevaarlijke of brandbare stoffen gebruikt of opgeslagen worden in zoverre zij zich bevinden in de normale brandstofvergaarbak van de gestalde wagens, én zij niet bijzonder vergunningplichtig zijn;
- de rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie dient door de gebruikers van de autostaanplaatsen gewaarborgd te blijven, aldus zal het te allen tijde verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen of van een vrije uitlaatbuis;
- bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie toegepast worden.

e. naamplaatjes

Het is de eigenaars en/of bewoners verboden buiten hun privatieve

kavels eigenhandig naamplaatjes aan te brengen. Op hun verzoek en kosten zal de syndicus, deze, met oog voor eenvormigheid, bevestigen of doen bevestigen op de deuren der privatieve kavels, aan de bel, op de brievenbus en/of in de lift.

f. antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, is het bevestigen van toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie of airconditioning, aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, niet toegelaten.

Het is in het geheel niet toegelaten om ontvangers of (parabool)antennes aan te brengen aan privatieven of gemene delen.

De algemene vergadering kan slechts andersluidend besluiten na advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect.

Bij andersluidend besluit dienen de toegelaten antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie of airconditioningtoestellen - mits naleving van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - bevestigd te worden op de door voorschreven architect aangegeven plaats.

Bij goedkeuring van plaatsing van zonnepanelen op het dak van de residentie, zal er door de algemene vergadering aan de eigenaar van voormelde zonnepanelen een uitsluitend gebruik en genot van het voormelde dak (*of op een gedeelte ervan*) verleend worden.

De comparante behoudt zich het recht voor, om vóór de oplevering van het gebouw, zonnepanelen te plaatsen op het dak van de residentie. Desgevallend zal de comparante een uitsluitend gebruik en genot van het voormelde dak (*of een gedeelte ervan*) verlenen aan de persoon aan wie het privatief met betreffende zonnepanelen wordt verkocht. Enkel zonnepanelen waarvan het type is goedgekeurd door de comparante, hetzij de algemene vergadering na oplevering van het laatste privatief in het gebouw, mogen worden geplaatst. Alle kosten dienaangaande (*met inbegrip van eventuele kosten van authentificatie van voormeld uitsluitend gebruik en genotsrecht*) zijn uitsluitend ten laste van de eigenaar of gebruiker die deze panelen heeft geplaatst.

g. vliegenramen, rolluiken, zonneluifels, zonnetenten

Het is de mede-eigenaars verboden om rolluiken of zonneluifels te plaatsen aan de gevels van het gebouw, behoudens voor privatieven welke daar reeds in ruwbouwfase de nodige voorzieningen voor maakten om deze in te bouwen. Teneinde de gelijkheid van het gebouw te garanderen wordt er bepaald dat de kleur, vorm en stijl van de eventuele zonneblinden en stores (*zowel opbouw als inbouw*) en vliegenramen eenvormig moet zijn voor alle appartementen. Bij gebreke aan beslissing van de algemene vergadering, stelt de syndicus een type voor en waakt over de eenvormigheid. In het algemeen waakt de syndicus over de esthetische eenvormigheid van

de onderscheiden gebouwen van de residentie.

h. aansprakelijkheid

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privatief deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

9.5. Inrichtingen en activiteiten

a. algemeen

Het is in geen geval toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor:

- het vestigen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;
- het vestigen van een inrichting of het uitvoeren van activiteiten welke voor de mede-bewoners geur- of geluidshinder veroorzaken;
. het vestigen van een commerciële inrichting met activiteiten ook na middernacht en/of voor 7 uur ‘s ochtends (zoals nachtwinkels);
- het vestigen van een horecazaak;
- het vestigen en/of uitbaten van een crèche;
- het vestigen en/of uitbaten van een bed and breakfast.

Het is slechts na goedkeuringsbesluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten onderworpen aan de voorafgaandelijke meldings- of vergunningsplicht zoals bedoeld in het Decreet van de Vlaamse Raad van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten, thans de Omgevingsvergunning.

b. in appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning

Voor de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning is toelaatbaar: de gehele of gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit.

Deze toelaatbaarheid blijft echter steeds afhankelijk van:

- de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- het niet, door de aard van het beroep of de activiteit, berokkenen van ernstige hinder of nadeel aan de mede-bewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

Wanneer een appartement dat naar inrichting bestemd is voor privé-bewoning geheel of gedeeltelijk aangewend wordt voor de uitoefening van een vrij beroep, of een kantooractiviteit, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken

mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

9.6. Publiciteit

a. algemeen

Het is verboden enige publiciteit of reclame te maken op het gebouw, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij een meerderheid van twee/derden (2/3^{den}) van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Geen enkel opschrift mag geplaatst worden op de vensters van de verdiepingen, op de buitenmuren of buitendeuren, noch op de trap, hal en overgang.

b. lichtreclame

Lichtreclame is in geen geval toegelaten in de volledige residentie.

c. vrij beroep

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag, op de inkomdeur van zijn eigen privatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig (40) centimeter en niet hoger mag zijn dan vijfentwintig (25) centimeter.

De syndicus kan hem tevens toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphal en/of lift, de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van de praktijk.

d. verkoop of verhuur

Voor de verkoop of de verhuur van een privatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privatieve kavel.

De syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

Als uitzondering op de principes inzake publiciteit geldt het publiciteitsbord van een immo-kantoor/notariskantoor, welke door een eigenaar gemandateerd werd een privatief te verkopen en/of te verhuren. Immoborden zijn derhalve voor de duur van het mandaat van het immo-kantoor toegestaan aan het raam of aan het terras van een privatief, of in de voortuinstrook.

Artikel 10. 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-eigendoms-recht, 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*" of "*gebruiker*"; de term "*bewoner*" of "*gebruiker*" duidt dus onder

meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont of gebruikt.

Artikel 11. Rechten en plichten van de bewoner/gebruiker

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner/gebruiker in de zin als omschreven in artikel 10.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning of tot gebruik zal de bewoner/gebruiker erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

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

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

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

Artikel 12. 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 reglement van interne orde 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 zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk en dergelijke meer.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aan-

nemers 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 3. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 13. 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 medeeigendom dit toelaat.

Artikel 14. Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende regels.

14.1. uitsluitend genot en gebruik

a. tuinen of terrassen op de vaste grond

Ingevolge onderhavige akte wordt het exclusief gebruik- en genotsrecht van een terras op het gelijkvloers en van een tuin op het gelijkvloers, toebedeeld aan de eigenaars, gebruikers of bewoners van een appartement op het gelijkvloers.
Met betrekking tot voormelde tuin en terras gelden de volgende voorschriften:
- de eigenaars, gebruikers of bewoners van deze privatieve kavels zullen ieder voor het gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtname van de esthetiek en de globale harmonie;
- de beplanting zal verplichtend bestaan uit sierplanten en uit laagbegroeiing opdat het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins zou gehinderd worden;
- de syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw;
- zo een eigenaar, gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner;
- bij voortduring kan de syndicus zelfs aan de algemene vergade-

ring voorstellen om, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar, gebruiker of bewoner.

b. balkons op de verdiepingen

Wanneer, met het oog op de aanleg van een balkon, aan de eigenaars, gebruikers of bewoners van bepaalde privatieve kavels het uitsluitend genot en gebruik ervan wordt toegekend, dan gelden de volgende voorschriften:

- de eigenaars, gebruikers of bewoners van deze privatieve kavels zullen ieder voor het geheel of het deel van het balkon, waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtname van de esthetiek en de globale harmonie;
- bij de aanleg van het balkon mag enkel gebruik gemaakt worden van sierplanten en mag het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins gehinderd worden;
- het is verboden boven een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw diepwortelende beplanting aan te brengen;
- ter verfraaiing van een balkon is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de balkonleuning; het is echter slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de balkonleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van de gehele residentie;
- de syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw;
- zo een eigenaar, gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar, gebruiker of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

14.2. gemeenschappelijk genot en gebruik

a. groenzones - afsluitingen en hagen

- in de residentie is een gedeelte van de gemeenschappelijke buitenruimte niet verhard en aldus bestemd tot groenzone waarbij evenwel de appartementen op het gelijksvloers over een exclusief en privatief genotsrechts van deze zone genieten, te weten een tuin aan de voor- en achterzijde, zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte plannen.

De afsluitingen tussen de verschillende tuinen gelegen op het gelijkvloers behoren aldus tot de gemeenschappelijke groenzone en het uitsluitend genot en gebruik werd dus niet toegekend aan bepaalde mede-eigenaars, dit in tegenstelling tot de tuinzones zelf waarvan een exclusief recht van genot en gebruik werd toegekend

aan bepaalde gelijkvloerse privatieven, als voormeld. De eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels mogen deze groenzone slechts betreden indien zij daardoor de aanleg en de beplanting op generlei wijze beschadigen. Evenwel is het de eigenaars van privatieven waaraan een exclusief recht van genot en gebruik werd toegekend van hun tuinzone, wel toegelaten een opening te maken in deze afsluiting, zodat zij via de voorzijde toegang kunnen nemen tot hun tuin;
- de aanleg en het onderhoud van de afsluitingen tussen de tuinen op het gelijkvloers, wordt verzorgd door de eigenaars, gebruikers oif bewoners van de privatieve kavels die eraan grenzen;
- de afsluiting tussen de tuinen op het gelijkvloers kan enkel worden uitgevoerd met levende hagen.

b. liften

Het is in deze residentie in beginsel niet toelaatbaar meubilair, huishoudtoestellen en/of bouwmaterialen te vervoeren via de liften.
Enkel de syndicus kan hierop een uitzondering toestaan. In geval hij een uitzondering toestaat, houdt hij hetzij zelf, hetzij middels een afgevaardigde, toezicht op het vervoer in kwestie.

c. liftmachinekamers en technische ruimtes

- het is de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de liftmachinekamers en technische ruimtes te betreden;
- slechts de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellings- of vernieuwingswerken mogen de liftmachinekamers en technische ruimtes betreden.

d. tellerlokalen

- de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen het tellerlokaal, waarin zich de tellers bevinden die het verbruik van hun privatieve kavel aangeven, te allen tijde betreden.
- ook de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken, mogen de tellerlokalen ten allen tijde betreden;
- het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels echter verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de toestand van de tellers enigszins te wijzigen;
- slechts de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken mogen deze toestand wijzigen;
- het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels te allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de tellerlokalen.

e. afvalberging

Bij gebreke aan gemeenschappelijke afvalberging, komt het de eigenaars, bewoners en/of gebruikers toe hun afval bij te houden in de hen toebehorende privatieven en dit zonder enige storing te veroorzaken voor de overige bewoners. Zo bijvoorbeeld mag het afval

niet opgeslagen worden op zichtbare plaatsen (*tuin, terras, ...*) of langer dan nodig. Bij hinder komt het de syndicus toe hiertegen op te treden.

f. fietsenberging

- de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen de fietsenberging enkel gebruiken voor het stallen van rijtuigen op luchtbanden bestemd voor het vervoer van personen (*volwassen personen en/of kinderen*);
- het is te allen tijde verboden in de fietsenberging rijtuigen te voorzien van een verbrandingsmotor, aanhangwagens, zijspannen en andere zaken te laten staan, zelfs tijdelijk;
- de rust en de veiligheid van de gebruikers en bewoners van het gebouw dient door de gebruikers van de fietsenberging gewaarborgd te blijven. Het zal aldus onder meer te allen tijde verboden zijn gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen.

g. daken

De toegang tot de daken is in principe verboden, tenzij voor het onderhoud of het herstel ervan.

Geen enkel voorwerp (*zoals antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's*) mag op de daken of gevels geplaatst worden, tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

14.3. Inrichtingen en activiteiten

- in de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;
- onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trapzalen of bordessen, de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen;
- een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 15. Onderhouds- en herstellingswerken

15.1. Algemeen

In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden (2/3^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De syndicus dient er op toe te zien dat bij de uitvoering van de werken die aan de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd de rust van de bewoners van de residentie zo min mogelijk verstoord

wordt.

15.2. Uitsluitend genot en gebruik

Betreffen de werken gemeenschappelijke delen waarvan het uitsluitend genot en gebruik werd toegekend aan de eigenaars, gebruikers of bewoners van bepaalde privatieve kavels, dan kunnen deze uitgevoerd worden, in beginsel zonder dat de algemene vergadering daartoe besloten heeft, doch steeds mits inachtname van de voorwaarden gesteld voor het uitvoeren van werken aan privatieve kavels, zoals hiervoor vermeld.

15.3. Bestemmingswijzigingen

Betreffen de werken aan de gemeenschappelijke delen een bestemmingswijziging, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik, dan kunnen deze enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de algemene vergadering daartoe genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

15.4. Bewaring of voorlopig beheer

In geval van hoogdringendheid kan de syndicus als daad van bewaring of voorlopig beheer beslissen om zonder voorafgaandelijk besluit van de algemene vergadering, werken te laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

15.5. Herstel of heropbouw bij vernieling

a. gedeeltelijke vernieling

- de vernieling van het gebouw zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de waarde van het gebouw na de vernieling minstens nog één/vierde (1/4de) bereikt van de waarde die het vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond;
- de algemene vergadering kan met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{den}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

b. volledige vernieling

- de vernieling van het gebouw zal beschouwd worden als zijnde volledig, ingeval de waarde van het gebouw na de vernieling minder dan één/vierde (1/4de) bedraagt van de waarde die het vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond;
- de algemene vergadering kan mits éénparigheid van alle mede-eigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, onverminderd de toepassing van artikel 3.88, §1, h) van het burgerlijk wetboek;
- indien de algemene vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, dan zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom.

15.6. Vergoeding

Er ontstaat voor de eigenaars, gebruikers of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering

van onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

15.7. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

a. algemeen

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

b. dringende en noodzakelijke werken

Wanneer bij algemene vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, en de gewenste werken dringend en noodzakelijk zijn, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om deze werken, zelfstandig, doch op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, te laten uitvoeren.

c. nuttige werken

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden verzet tegen de uitvoering van nuttige werken, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen deze werken, zelfstandig en op eigen kosten te laten uitvoeren.

Artikel 15 bis. Reinigingswerken

De reiniging van gemeenschappelijke delen, 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.

Er ontstaat voor de eigenaars, gebruikers of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reinigingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 16. 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 17. 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 ver-

houding 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 4. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 18. Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:
- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 19. Bijdrage in deze lasten

19.1 Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

19.2 Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.
De uitgaven met betrekking tot het onderhoud van de liften, de trappen en trappenhallen zullen enkel worden gedragen door de mede-eigenaars van de appartementen en kelders, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. De autostaanplaatsen zullen dus niet moeten bijdragen in de kosten van onderhoud, verbruik en herstelling van de liften, de trappen en de trappenhallen, zolang deze geen gebruik maken van voormelde liften, trappen en de trappenhallen.
Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich

tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 20. Werk- en reservekapitaal.

20.1. 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 bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek 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 periodieke 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.

20.2. 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 herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent (5%) van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden (4/5^{den}) van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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.

20.3. 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 21. Overdracht van een kavel

21.1. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van 15 dagen:

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

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 3.94 §1 en §2 Burgerlijk Wetboek;

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

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

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 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 15 dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

21.2. Optredende notaris en syndicus

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, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder 22.1. opgevraagde informatie:

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

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

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, 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 onder "*22.1. Tekoopstelling en syndicus*" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 30 dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.
De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

21.3. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

a. algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

b. werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.
Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

c. reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de 2 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 2 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. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.
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 23. 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 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen 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 24. 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 1386*bis* van het *oud* 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 bouwheer.
Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.
De polissen kunnen na het afsluiten, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, 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 25. 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 hierop 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 5. Diversen

Artikel 26. 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.

HOOFDSTUK V. OVERGANGSBEPALINGEN

Afdeling 1. Eerste boekjaar

Het eerste boekjaar van de Verenging van Mede-Eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december van het daaropvolgende kalenderjaar.

Afdeling 2. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden binnen de 2 maanden volgend op de voorlopige oplevering van de gemene delen of vroeger indien noodzakelijk.

HOOFDSTUK VI. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na te zijn "*ne varietur*" ondertekend door de voornoemde partij en mij, notaris:
Bijlage 1: de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de gemeente Wevelgem op 19 juli 2017 (dossiernummer gemeente 2017/11878).
Bijlage 2: de vergunde plannen van het gebouw, opgesteld door de heer Bernard Decaestecker van de besloten vennootschap

"Inoforma architects" te 8560 Wevelgem, Kozakstraat 79, op 7 februari 2017, met dossiernummer 2016 227, omvattende:
- Inplantingsplan – plannummer BA_2016227_I_N_ N01;
- Voorgevel – plannummer BA_2016227_G_N_N01;
- Achtergevel – plannummer BA_2016227_G_N_N02;
- Zijgevel links – plannummer BA_2016227_G_N_N03;
- Zijgevel rechts – plannummer BA_2016227_G_N_N04;
- Tussengevel rechts – plannummer BA_2016227_G_N_N05;
- Tussengevel links – plannummer BA_2016227_G_N_N06;
- Legende – plannummer BA_2016227_I_N_N00;
- Plan gelijkvloers – plannummer BA_2016227_P_N_N00;
- Plan 1ste verdieping – plannummer BA_2016227_P_N_N10;
- Fundering- en kelderplan – plannummer BA_2016227_P_N_N-01;
- Plan 2de verdieping – plannummer BA_2016227_P_N_N20;
- Doorsnede BB' – plannummer BA_2016227_S_N_NBB;
- Doorsnede AA' – plannummer BA_2016227_S_N_NBB;
- Terreinprofiel – plannummer BA_2016227_T_N_N01.

Bijlage 3: het globaal meetplan opgesteld door de heer Patrick Carpentier, landmeter te 8560 Wevelgem, Vinkestraat 135, op 28 oktober 2020.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 34302/10458 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door de partij en de instrumenterende notaris "*ne varietur*" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek (*voorheen artikel 1, 4e lid Hypotheekwet*).

Bijlage 4: de uitvoeringsplannen van de privatieven, opgemaakt door de heer Bernard Decaestecker van de voornoemde vennootschap "Inoforma architects", op 22 februari 2021 en op 1 oktober 2021, met dossiernummer 2016 227, omvattende:
- Plan fundering en kelder;
- Plan gelijkvloers;
- Plan verdieping 1;
- Plan verdieping 2.

De voormelde plannen gelden als grafische voorstelling, ter verduidelijking van de tekst van de statuten, waarmee ze één geheel vormen.

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

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde omgevingsvergunning.

Bijlage 5: het hiervoor vermelde verslag opgemaakt door de heer

Patrick Carpentier, voornoemd, op 28 oktober 2020, met betrekking tot de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK VII. VOLMACHT

De comparante, vertegenwoordigd als voorzegd, verklaart de hierna aangeduide lasthebbers aan te stellen, ieder met volheid van bevoegdheid:
- mevrouw LANGEDOCK Liliane Augusta Maria, met woonplaats te 8560 Wevelgem, Roeselarestraat 19;
- de heer SABBE Dick Gabriel Elisabeth Edmond André Cornelius, met woonplaats te 8560 Wevelgem, Roterijstraat 45;
- de heer DONCKELS Christophe Daniël, met woonplaats te 8500 Kortrijk, Patersmotestraat 39;
- de heer DANHIEUX Joeri Oscar Ida, notarieel medewerker, dewelke woonplaats kiest op het notariskantoor "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13;
- mevrouw DELEERSNYDER Isabelle, notarieel medewerkster, dewelke woonplaats kiest op het notariskantoor "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13;
- mevrouw DU MOULIN An-Sophie, notarieel medewerkster, dewelke woonplaats kiest op het notariskantoor "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13;
- mevrouw SOREYN Goedele Laurette Cecilia, notarieel medewerkster, dewelke woonplaats kiest op het notariskantoor "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13;
- de heer TYTGAT Mattias, notarieel medewerker, dewelke woonplaats kiest op het notariskantoor "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13;
- mevrouw VANASSCHE Hanne Noëlla Sophie, notarieel medewerkster, dewelke woonplaats kiest op het notariskantoor "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13;
- mevrouw VANDEN BUVERIE Femke, notarieel medewerkster, dewelke woonplaats kiest op het notariskantoor "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13.

Aan wie zij volmacht geeft om voor haar en in haar naam te verkopen, hetzij ten dele, eigendomsrechten in de residentie voorwerp van deze akte, alsook de garages gelegen aan de garagestraat, nabij de Spoorwegstraat, kadastraal bekend te Wevelgem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummers 819/F/2 P0000, 826/A/2 P0000, 819/V P0000 en 825/W P0000 (*met volgende gereserveerde perceelidentificatienummers B 1197/A P0000, B 1197/B P0000, B 1197/C P0000, B 1197/D P0000, B 1197/E P0000, B 1197/E P0000, B 1197/F P0000, B 1197/G P0000, B 1197/H P0000, B 1197/K P0000, B 1197/L P0000, B 1197/M P0000, B 1197/N P0000, B 1197/P P0000, B 1197/R P0000, B 1197/S P0000, B1197/T P0000, B 1197/V P0000 en B 1197/W P0000)*.

De beschrijving van deze onroerende goederen aan te vullen of te verbeteren.

Over te gaan tot het vestigen, wijzigen of afstand doen van alle

erfdienstbaarheden.
De prijs en de voorwaarden van deze verrichtingen vast te stellen.
De prijs - zowel hoofdsom als interesten en bijkomende bedragen - te ontvangen; ervan kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
De notariële verkoopakten omtrent alle in deze basisakte beschreven privatieven (*en eraan verbonden gemeenschappelijke delen*), alsook de garages gelegen aan de garagestraat, nabij de Spoorwegstraat, kadastraal bekend te Wevelgem, tweede afdeling, sectie B, deel van nummers 819/F/2 P0000, 826/A/2 P0000, 819/V P0000 en 825/W P0000 (*met volgende gereserveerde perceelidentificatienummers B 1197/A P0000, B 1197/B P0000, B 1197/C P0000, B 1197/D P0000, B 1197/E P0000, B 1197/E P0000, B 1197/F P0000, B 1197/G P0000, B 1197/H P0000, B 1197/K P0000, B 1197/L P0000, B 1197/M P0000, B 1197/N P0000, B 1197/P P0000, B 1197/R P0000, B 1197/S P0000, B1197/T P0000, B 1197/V P0000 en B 1197/W P0000)*, te ondertekenen, alle onderhandse overeenkomsten vaststellende deze verkopen te ondertekenen, alsmede alle annulatiedocumenten inzake gezegde onderhandse overeenkomsten te ondertekenen, met mogelijkheid deze ter registratie aan te bieden.
Van de verkrijgers, alle waarborgen, zowel roerende als onroerende, te aanvaarden.
Alle verklaringen betreffende de overdracht van eigendom af te leggen, aan te nemen.
Toe te stemmen en opdracht te geven tot het nemen van alle inschrijvingen, overschrijvingen of doorhalingen in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers, te ontslaan van alle inschrijvingen, zelfs ambtshalve te nemen.
De basisakten op te stellen, aan te vullen en te wijzigen, daartoe alle stukken en akten te ondertekenen.
Alle verklaringen te doen omtrent erfdienstbaarheden, zowel lijdende als heersende, deze te aanvaarden, toe te zeggen, aanvullen, wijzigingen, afschaffen en zo meer.
Over te gaan tot de (kosteloze) afstand aan de gemeente Wevelgem, ten dele, van eigendomsrechten in de residentie voorwerp van deze akte.
Alle rechtsmiddelen te bedingen en aan te wenden tegen de in gebreke blijvende verkrijger.
Alle bewijsstukken van de burgerlijke stand of alle bewijsstukken, die vereist zijn voor de inschrijvings-, overschrijvings- of doorhalingsformaliteiten in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers te verschaffen of over te leggen.
Ten voorbeschreven einde alle akten en stukken te doen verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen zelfs wat in deze akte niet uitdrukkelijk te voorzien.

HOOFDSTUK VIII. SLOTBEPALINGEN

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten, natuurlijke personen, haar werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart en het rijksregister.

WAARMERKING

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.
De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

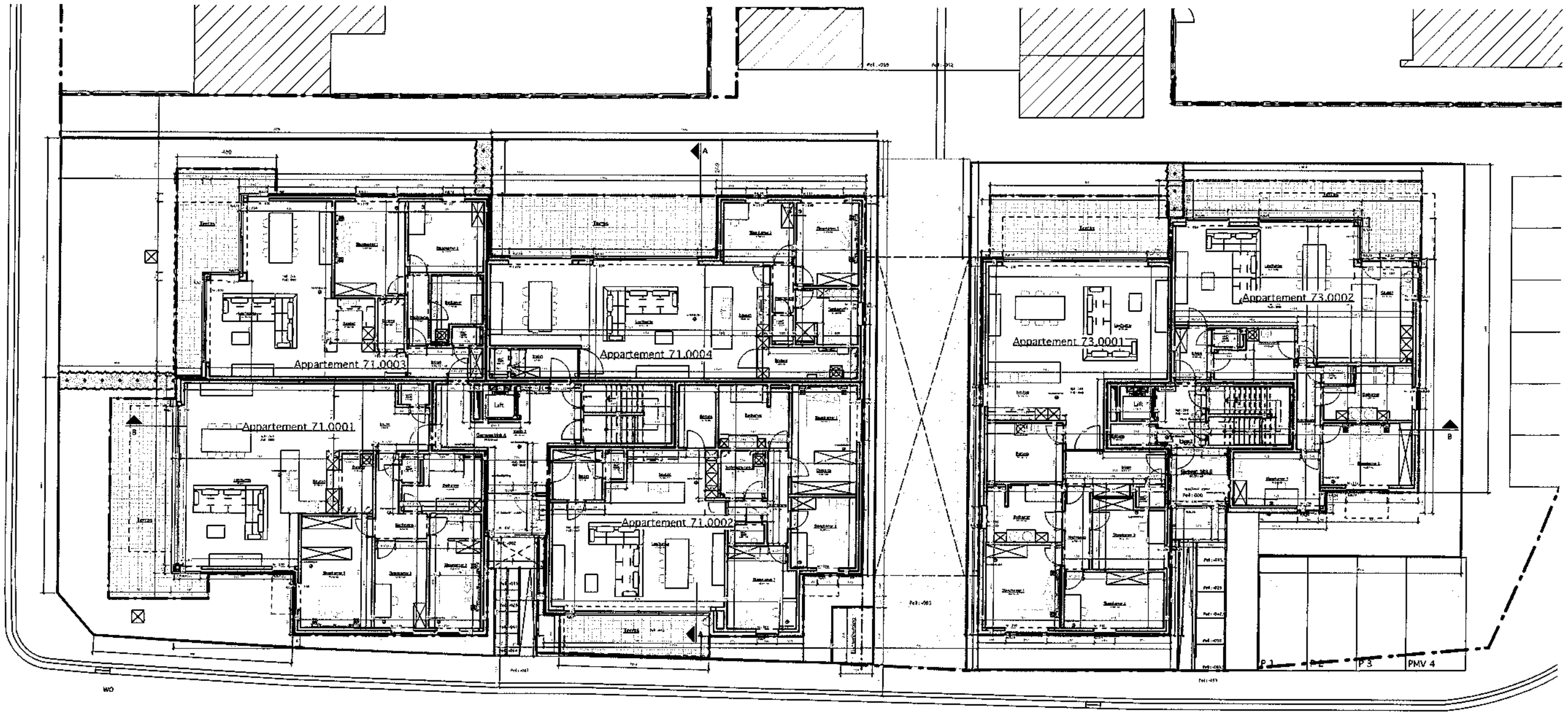
SLOTBEPALINGEN

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, eerste paragraaf, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.
De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.
De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens 5 werkdagen voor het verlijden dezer.
2. Onderhavige akte werd integraal 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 meegedeelde ontwerp van akte.
3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Kortrijk, ten kantore.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals voormeld, getekend samen met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen



Appartement huisnummer 71/0003.
Appartement : 117,28m2
Terras :23,02m2
Totaal : 140,30 m²
Privatief genot : 99,00m2 (groen)

Appartement huisnummer 71/0001.
Appartement : 161,00m2
Terras :31,00m2
Totaal : 192,00 m²
Privatief genot : 55,92m2 (groen)

Gemeendeel A.0
Oppervlakte : 59,96 m² (rood)
Opp. grind+ fietsen : 40,07m2
Privatief genot : 204,18m2(groen)

Appartement huisnummer 71/0004.
Appartement : 132,23m2
Terras : 32,70m2
Totaal : 164,41 m²
Privatief genot : 49,26m2 (groen)

Appartement huisnummer 71/0002.
Appartement : 152,73m2
Terras : 14,01m2
Totaal : 166,74 m²

Appartement huisnummer 73/0001.
Appartement : 159,08m2
Terras :25,95m2
Totaal : 185,03 m²
Privatief genot : 17,43m2

Gemeendeel B.0
Oppervlakte : 50,47m²(rood)
Opp. grind : 49,56m2 (grind)
Privatief genot : 87,66m2 (groen)

Appartement huisnummer 73/0002.
Appartement : 133,49m2
Terras :26,43m2
Totaal : 159,92 m²
Privatief genot : 70,23m2

P 1 : 12,79m2
P 2 : 12,79m2
P 3 : 12,79m2
PMV 4 : 15,88m2

Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte

25 NOV 2021

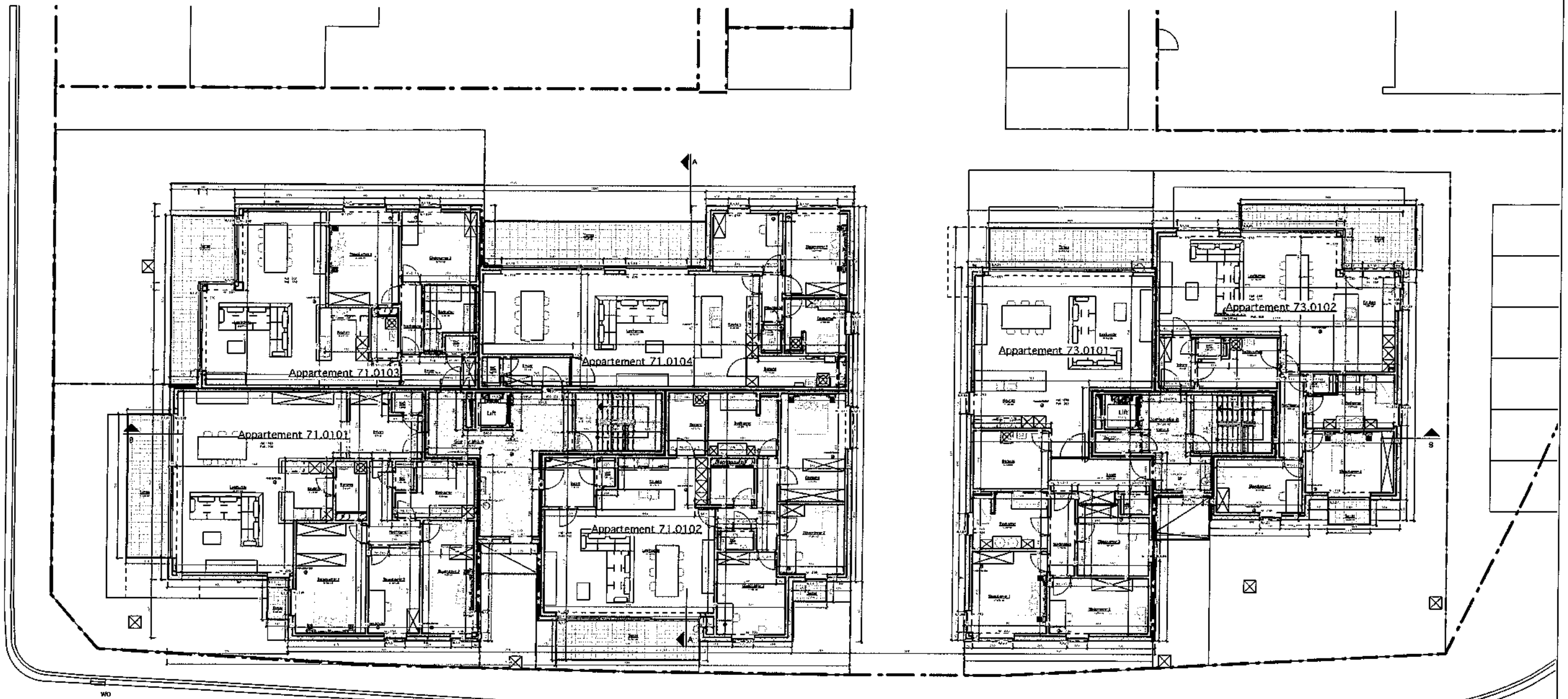
voor Notaris
Liesbet Degroote
te KORTRIJK

2016 227 - PROJECT-I BVBA
Spoorwegstraat, 71-73
8560 Wevelgem
01/10/2021 - bd Schaal : 1/200

BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN

Plan gelijkvloers

inoforma architects
Kazakstraat 79 8560 Wevelgem | T +32 (0)56 44 04 28 | info@inoforma.be | www.inoforma.be



Appartement 1.1. huisnummer 71/0103
Oppervlakte : 117,54m²
Terras : 17,02 m²
Totaal : 134,56 m²

Appartement 1.2. huisnummer 71/0101
Oppervlakte : 161,15 m²
Terras : 15,80 m²
Totaal : 1876,95 m²

Gemeendeel A.1
Oppervlakte : 48,04 m²

Appartement 1.3. huisnummer 71/0104
Oppervlakte : 132,04m²
Terras : 23,70 m²
Totaal : 155,74 m²

Appartement 1.4. huisnummer 71/0102
Oppervlakte : 152,59 m²
Terras : 14,87 m²
Totaal : 167,46 m²

Appartement 1.5. huisnummer 73/0101
Oppervlakte : 159,36 m²
Terras : 15,20 m²
Totaal : 174,56 m²

Appartement 1.6. huisnummer 73/0102
Oppervlakte : 134,58 m²
Terras : 19,44 m²
Totaal : 154,02 m²

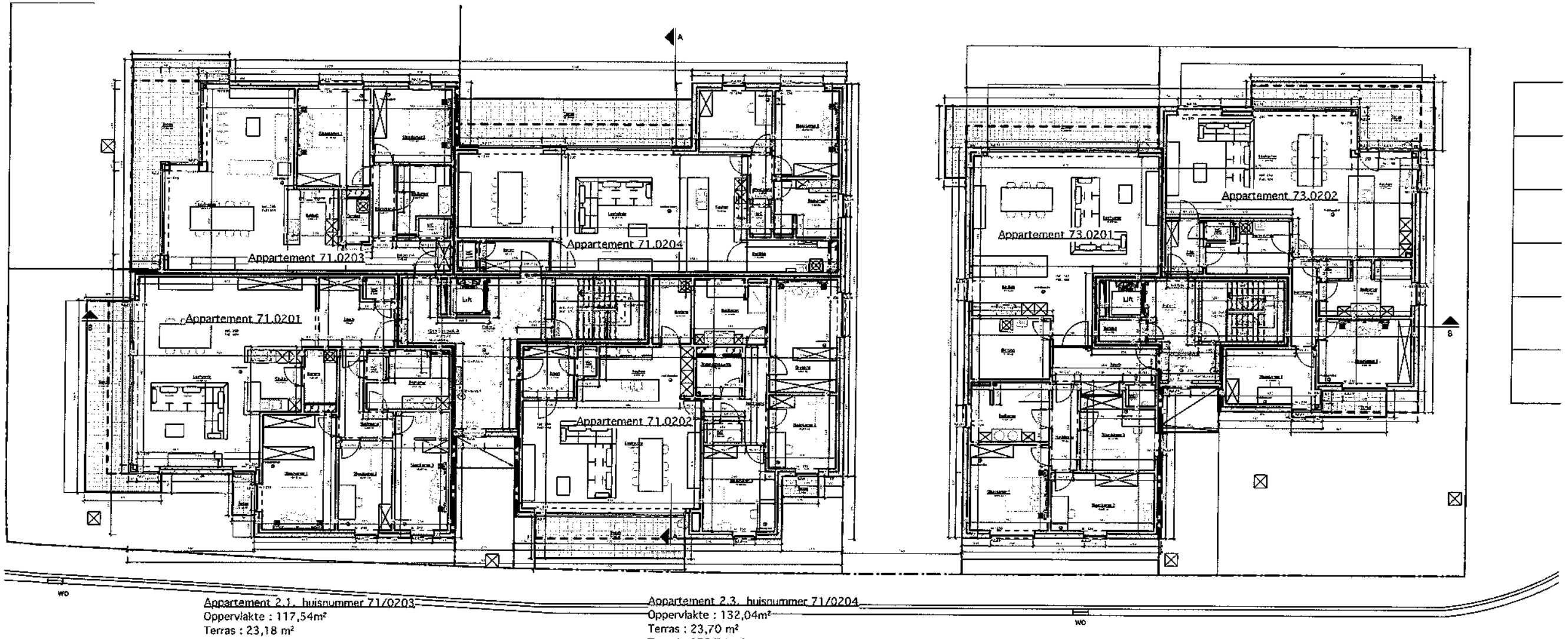
Gemeendeel B.1
Oppervlakte : 29,94 m²

2016 227 - PROJECT-I BVBA
Spoorwegstraat, 71-73
8560 Wevelgem
01/10/2021 - bd Schaal : 1/200

BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN

Plan verdieping 1

inoforma architects
Kozakstraat 79 8560 Wevelgem | T +32 (0)56 44 04 28 | info@inoforma.be | www.inoforma.be



Appartement 2.1, huisnummer 71/0203
Oppervlakte : 117,54m²
Terras : 23,18 m²
Totaal : 140,72 m²

Appartement 2.2, huisnummer 71/0201
Oppervlakte : 161,15 m²
Terras : 20,96 m²
Totaal : 182,11 m²

Gemeendeel A.2
Oppervlakte : 48,04 m²

Appartement 2.3, huisnummer 71/0204
Oppervlakte : 132,04m²
Terras : 23,70 m²
Totaal : 155,74 m²

Appartement 2.4, huisnummer 71/0202
Oppervlakte : 152,59 m²
Terras : 14,87 m²
Totaal : 167,46 m²

Appartement 2.5, huisnummer 73/0201
Oppervlakte : 159,36 m²
Terras : 20,33 m²
Totaal : 179,69 m²

Appartement 2.6, huisnummer 73/0202
Oppervlakte : 134,58 m²
Terras : 20,96 m²
Totaal : 155,54 m²

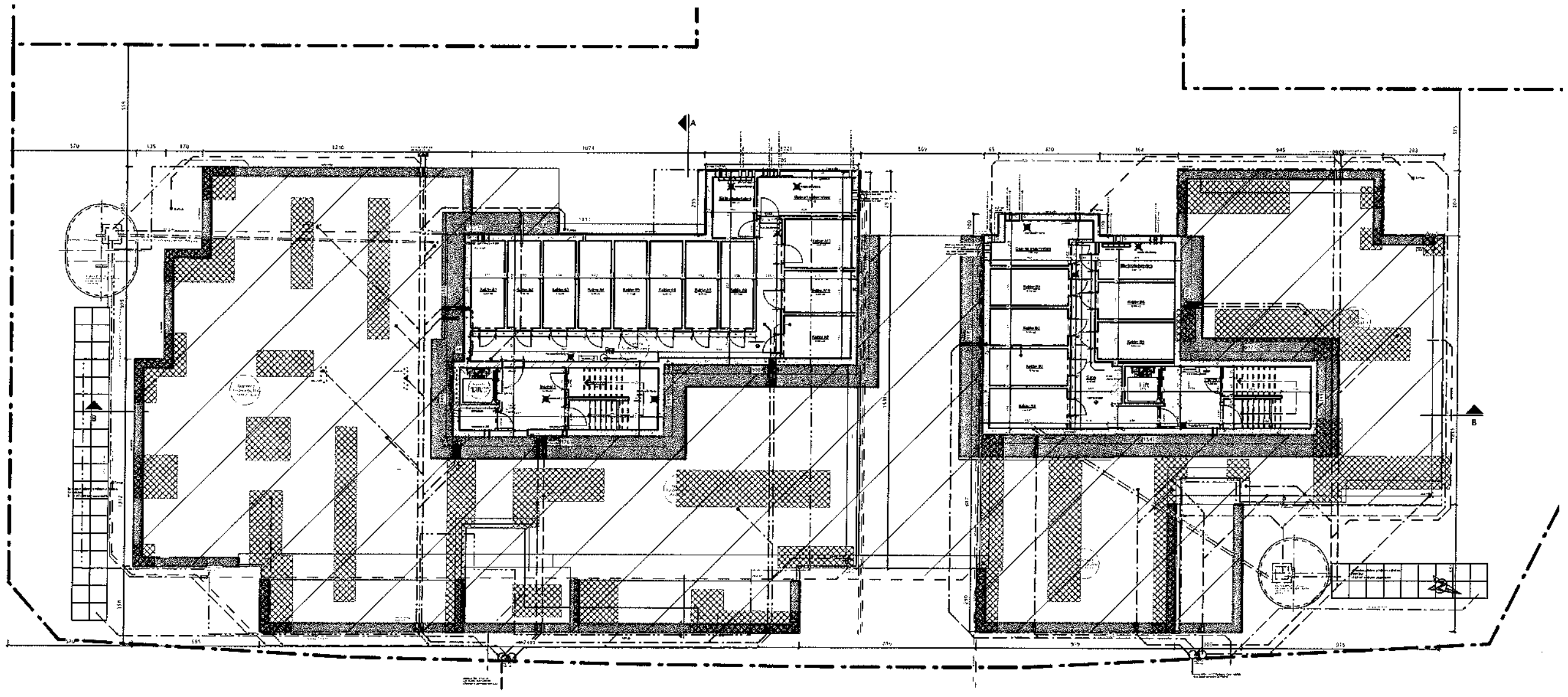
Gemeendeel B.2
Oppervlakte :29,94 m²

2016 227 - PROJECT-I BVBA
Spoorwegstraat, 71-73
8560 Wevelgem
01/10/2021 - bd Schaal : 1/200

BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN

Plan verdieping 2

inoforma architects
Kozakstraat 79 | 8560 Wevelgem | T +32 (0)56 44 04 28 | info@inoforma.be | www.inoforma.be

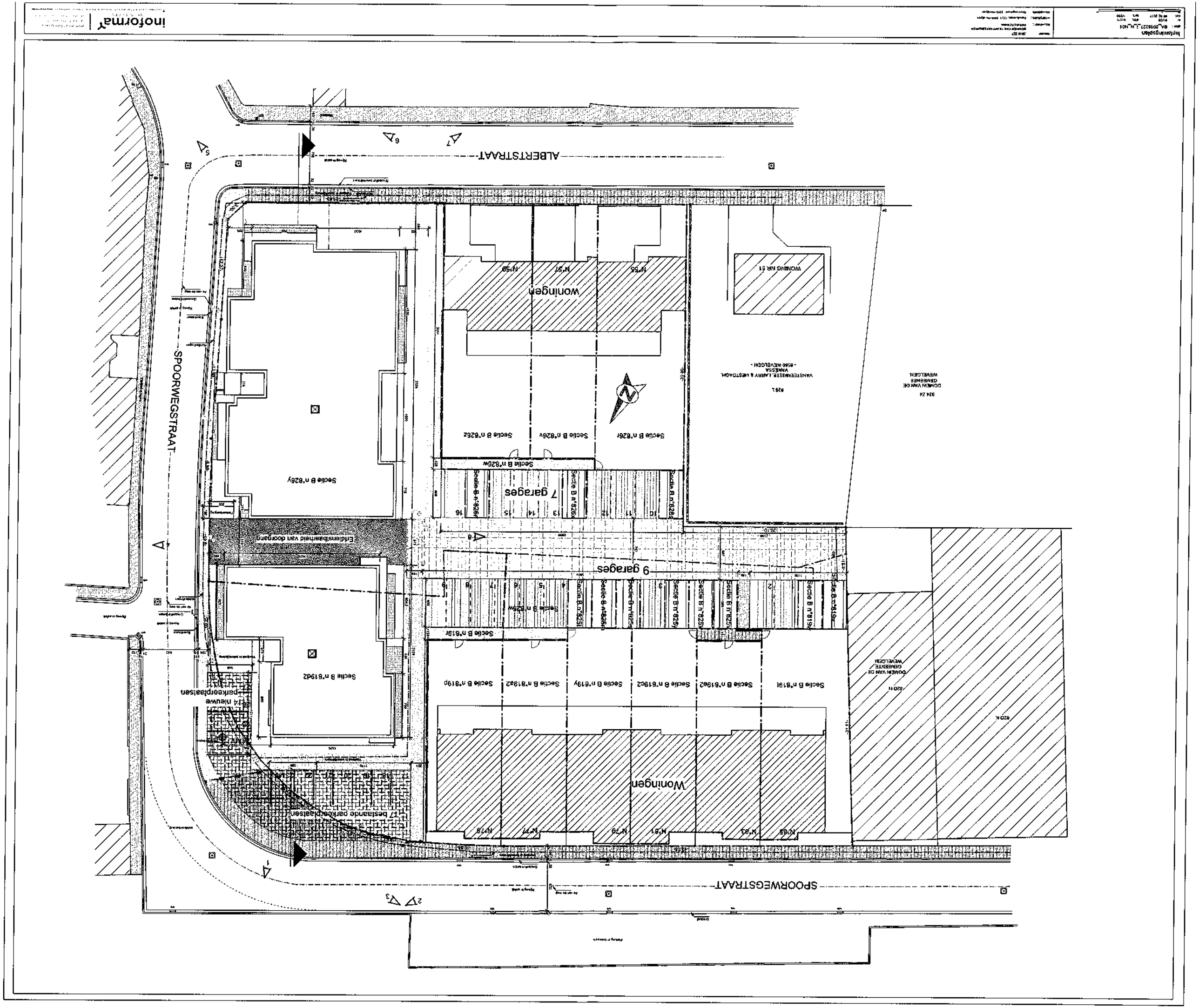


2016 227 - PROJECT-I BVBA
Spoorwegstraat, 73
8560 Wevelgem
22/02/2021 - NQ/bd Schaal : 1/200

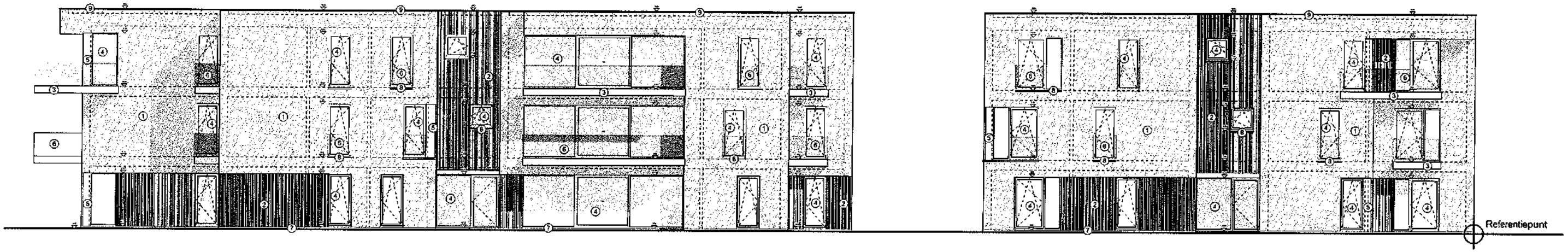
BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN

Plan fundering en kelder

inoforma architects
Kozakstraat 79 | 8560 Wevelgem | T +32 (0)56 44 04 78 | info@inoforma.be | www.inoforma.be



ALBERTSTRAAT
SPOORWEGSTRAAT
SPOORWEGSTRAAT
woningen
Woningen
7 garages
9 garages
Erfdienstbaarheid van doorgang
14 nieuwe parkeerplaatsen
17 bestaande parkeerplaatsen
WONING NR 51
Sectie B n°826y
Sectie B n°826z
Sectie B n°826v
Sectie B n°826r
Sectie B n°826w
Sectie B n°819d2
Sectie B n°819r
Sectie B n°819p
Sectie B n°819a2
Sectie B n°819y
Sectie B n°819c2
Sectie B n°819a2
Sectie B n°819t
N°59
N°57
N°55
N°78
N°77
N°79
N°81
N°83
N°85



Voorgevel

plan: BA_2016227_G_N_N01

nr.	07/20	afm.	n.cm
dat.	07.02.2017	sch.	1/100

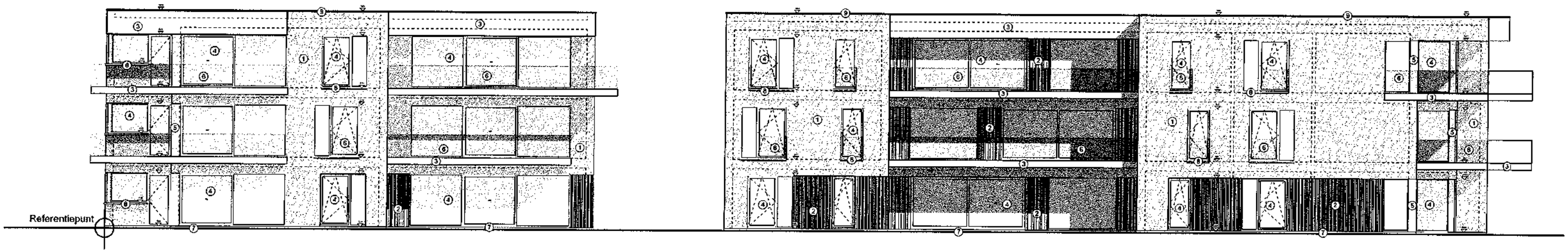
dossier: 2016 227

bouwheer: BOUWEN VAN 19 APPARTEMENTEN PROJECT4 BVBA

woonplaats: Kasteelstraat, 8201 6560 Vervelgem

bouwplaats: Bouwweg/straat 6560 Vervelgem

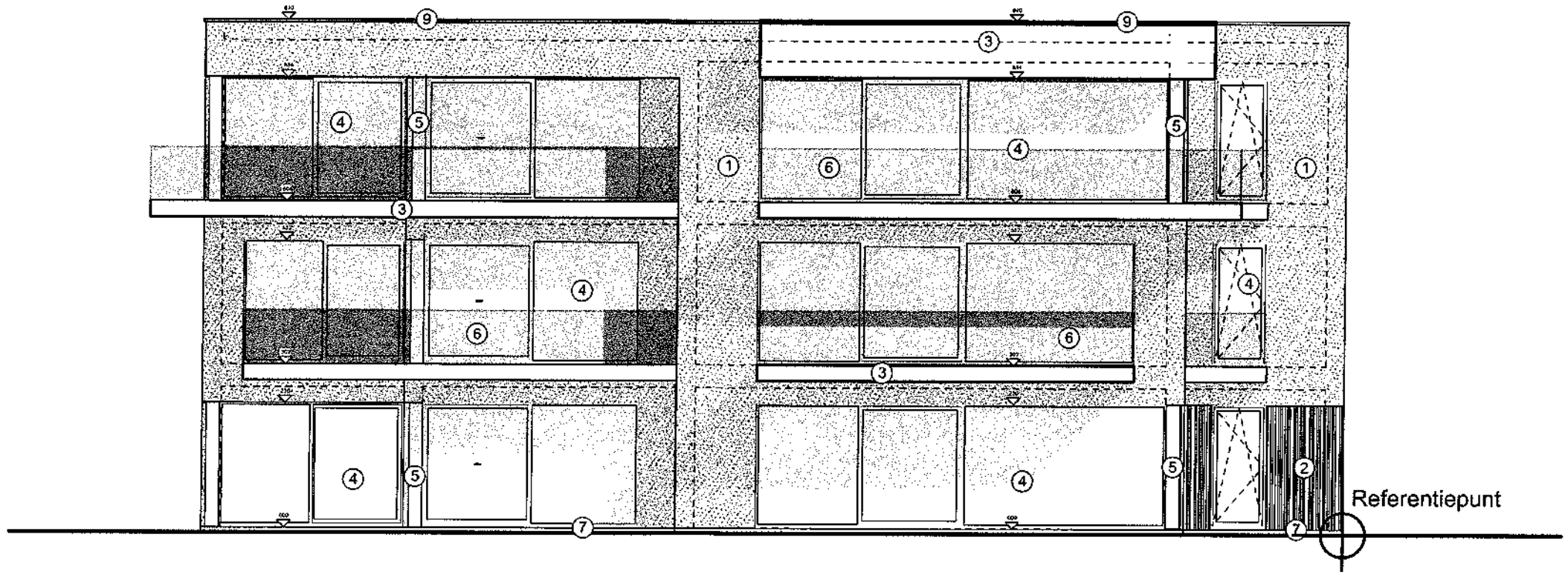
inoforma architects



Achtergevel
plan: BA_2016227_G_N_N02
rv. 08/29 afm. in cm
dat. 07.02.2017 sch. 1/100

dossier: 2016 227
BOUWEN VAN 16 APPARTEMENTEN
bouwheer: Proefcollegevijs
woonplaats: Kapellerpad, 125-1 5563 Westerhoven
bouwplaats: Stoomregistraat 8260 Wezelgem

inoforma architecten



Zijgevel links

plan : BA_2016227_G_N_N03

nr. 09/29 afm. in cm

dat. 07 02 2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227

bouwheer : BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT4 BVBA

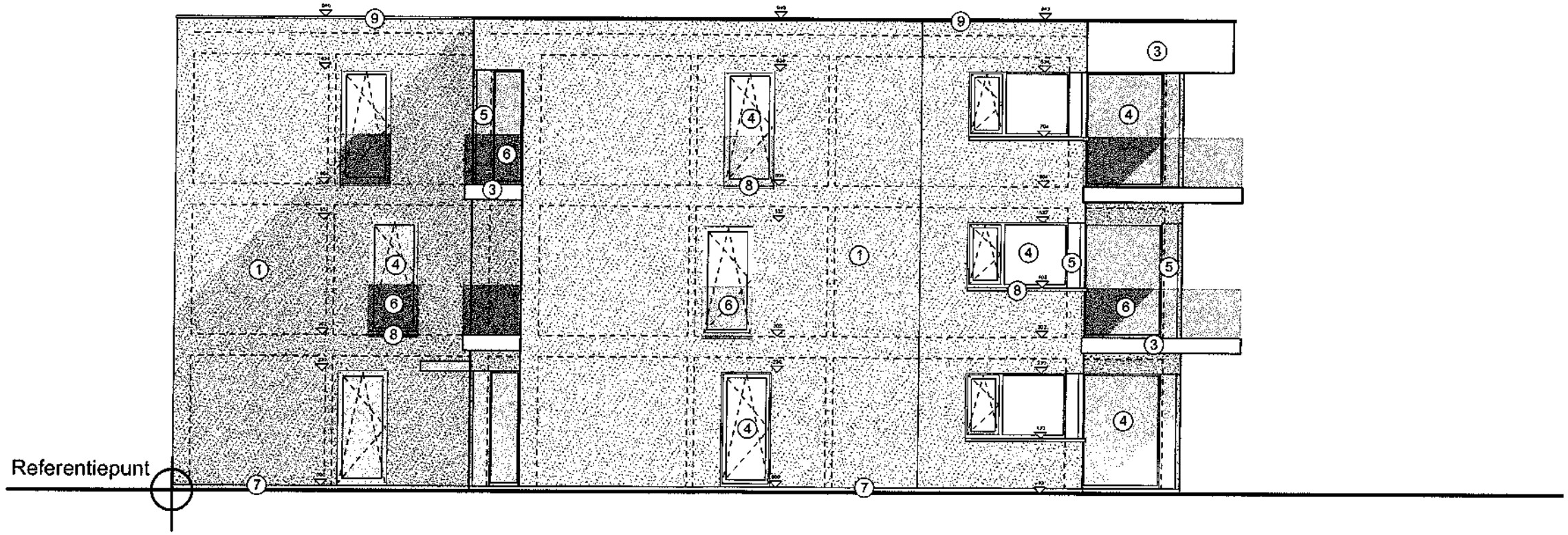
woonplaats : Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem

bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects

inoforma architects cvba
architect Regi Boucqué
architect Bernard Dechesteeker

Vanaerdenstraat 39 | 8560 Wevelgem | T 056 44 04 78 | F 056 40 01 96 | info@inoforma.be | www.inoforma.be



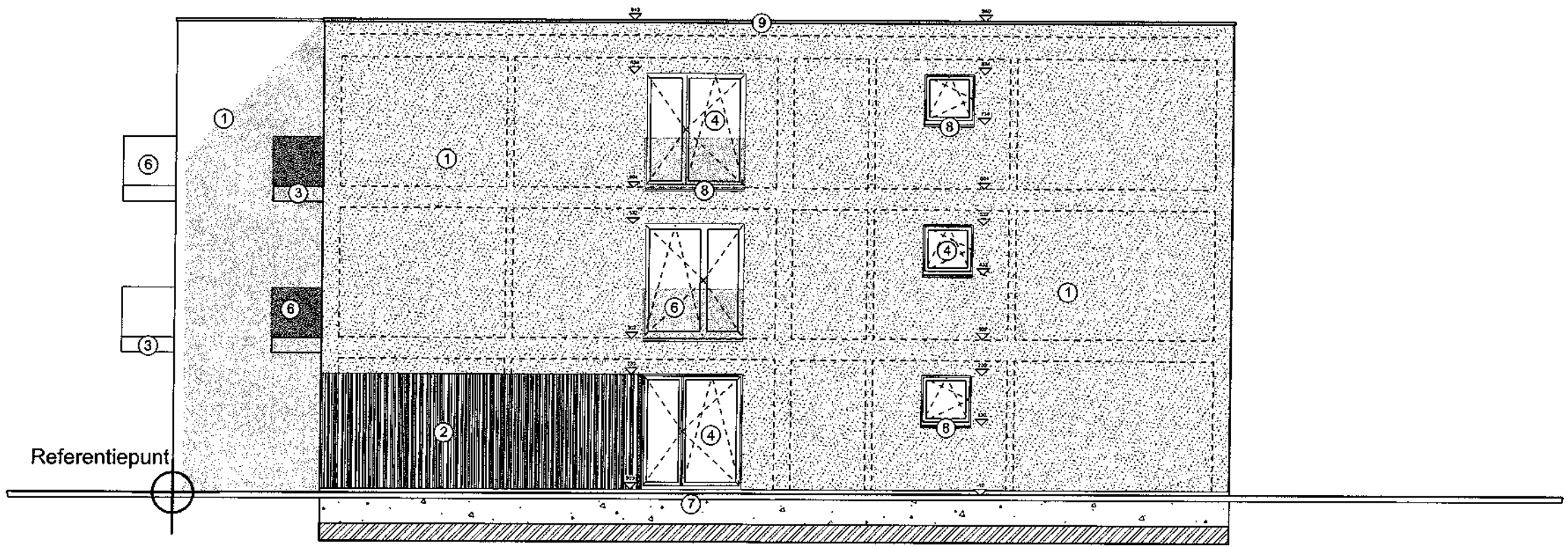
Zijgevel rechts

plan : BA_2016227_G_N_N04

nr. 10/29 afm. in cm
dat. 07 02 2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227
BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN
bouwheer : PROJECT-I BVBA
woonplaats : Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem
bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects
inoforma architects cvba
architect Regi Boriaud
architect Bernard Decaestecker
Vanaykestraat 39 | 8560 Wevelgem | T 056 44 04 28 | F 056 40 01 86 | info@inoforma.be | www.inoforma.be



Tussengevel rechts

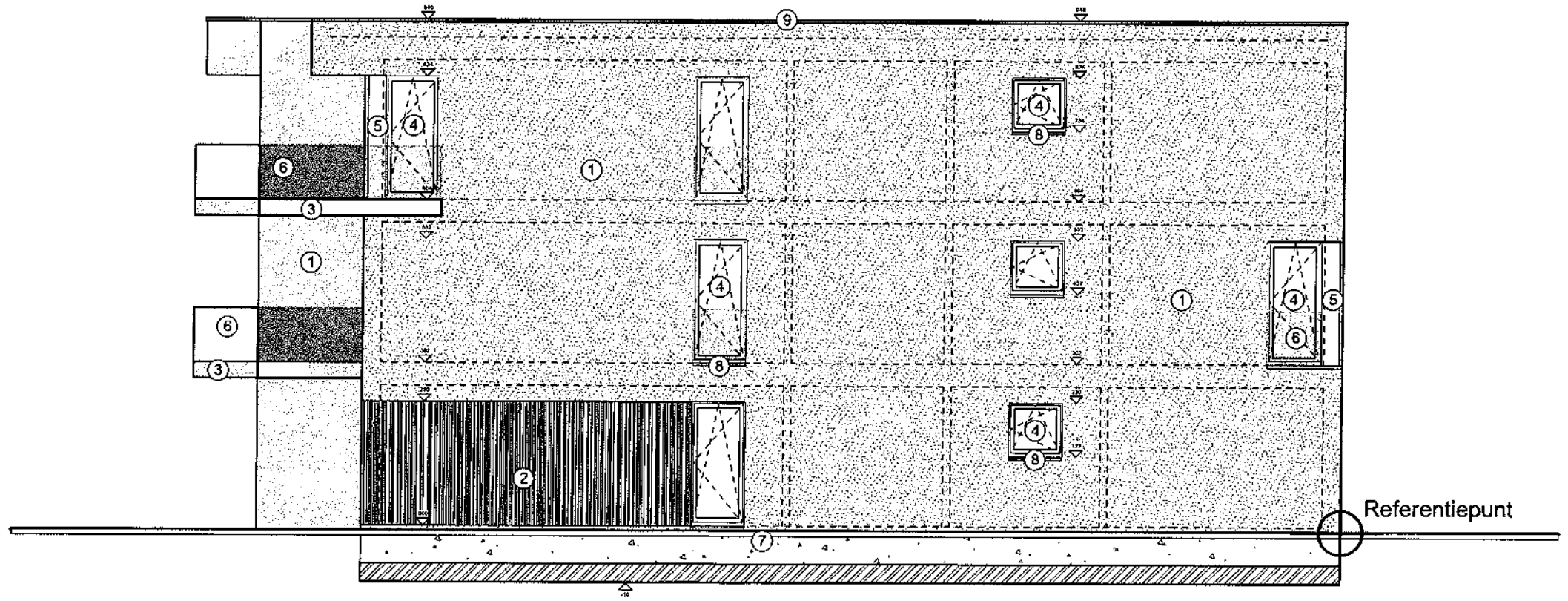
plan : BA_2016227_G_N_N05

nr. 11/29 afm. in cm
dat. 07 02 2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227
bouwheer : BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT-I BVBA
woonplaats : Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem
bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects

inoforma architects cvba
architect Rigo Boutique
architect Bernard Deckestecker
Vaneckerestraat 39 | 8560 Wevelgem | T 056 44 04 28 | F 056 40 01 96 | info@inoforma.be | www.inoforma.be



Tussengevel links

plan : BA_2016227_G_N_N06

nr. 12/29 afm. in cm

dat. 07 02 2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227

bouwheer : BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT-I BVBA

woonplaats : Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem

bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects

inoforma architects cvba
architect Regi Boucque
architect Bernard Decoustecker
Vanackerestraat 39 | 8560 Wevelgem | T 056 44 04 78 | F 056 40 01 90 | info@inoforma.be | www.inoforma.be

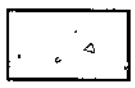
Legende materialen gevels

1. Sierpleister lichtgrijs
2. Hout bekleding vertikaal
3. Sierbeton grijs
4. Buitenschrijnwerk aluminium donker grijs
   Dubbele beglazing 1,0W/m²K
5. Aluminium bekleding donker grijs
6. Borstwering glas
7. Dorpels en plint in blauwe hardsteen
8. Dorpels aluminium
9. Dakrand aluminium

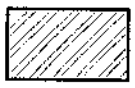
Legende bouwmaterialen



Snelbouwer in gebakken aarde



Beton



Gewapende beton



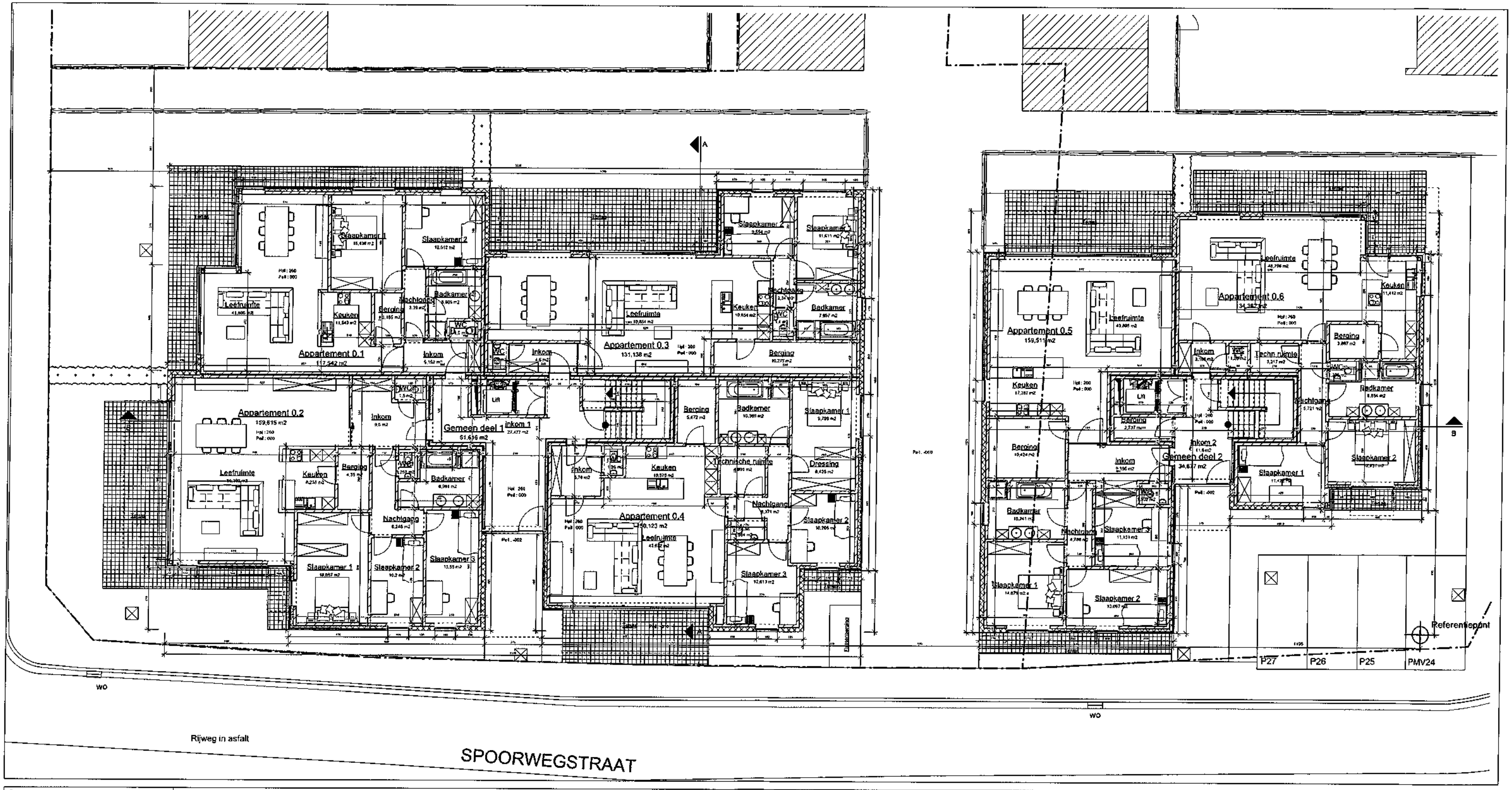
Thermische isolatie



Terras tegels

Legende		dossier :	2016 227
plan :	BA_2016227_L_N_N00	bouwheer :	BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT-I BVBA
nr.	15/29 afm. -	woonplaats :	Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem
dat.	07 02 2017 sch. -	bouwplaats :	Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

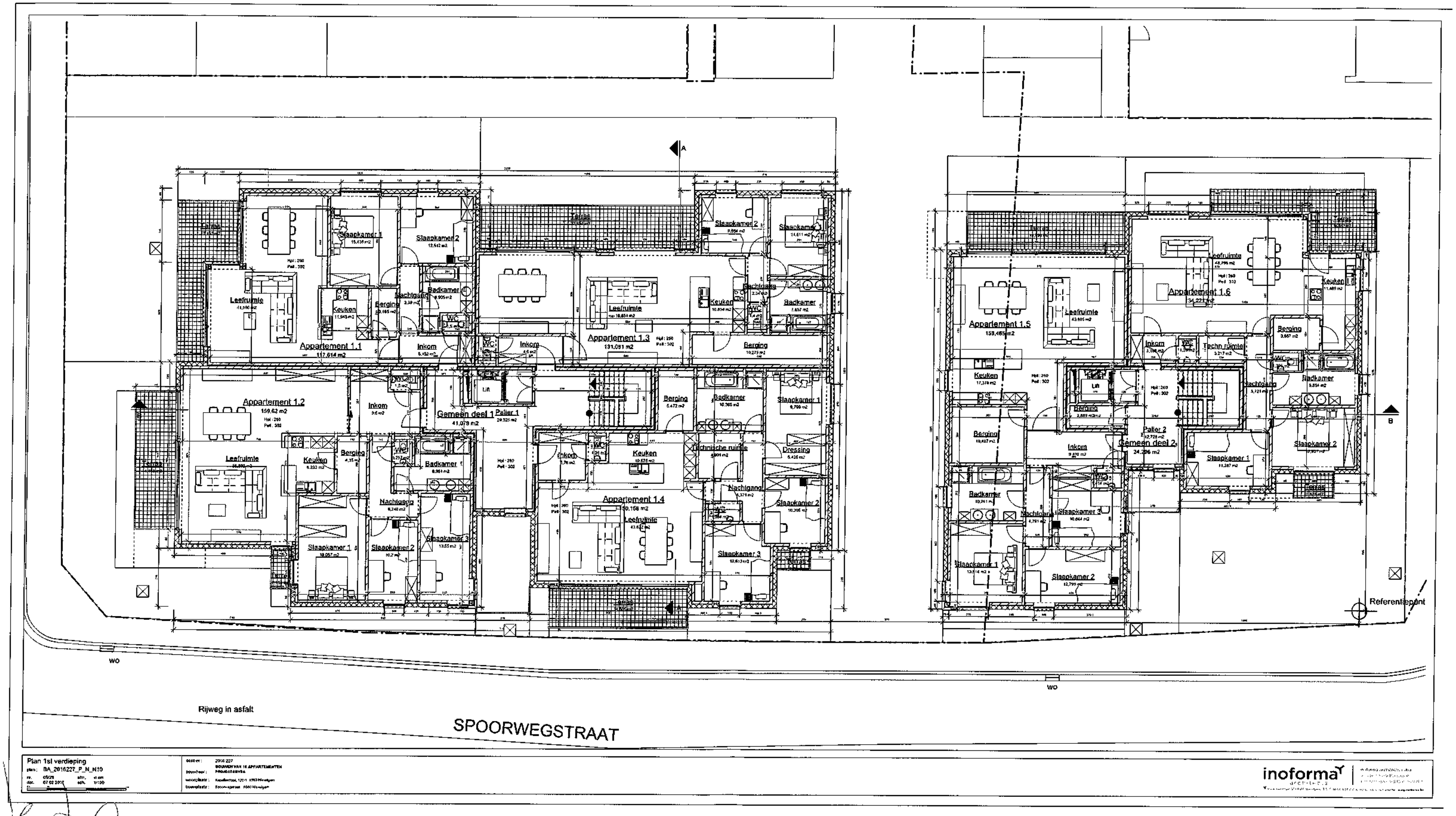
inoforma architects
Vanackerestraat 39 | 8560 Wevelgem | T 056 44 04 28 | F 056 40 01 06 | info@inoforma.be | www.inoforma.be
inoforma architects cvba
architect Regi Boucqué
architect Bernard Decaestecker



Plan gelijkvloers
plan: BA_2016227_P_N_N00
nr. 04/29 sim. n om
dat. 07 02 2017 sch. 1/100

dossier: 2016 227
BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN
bouwheer: PROJECT4 BVBA
woonplaats: Kapelstraat 120/1 8580 Wevelgem
bouwplaats: Spoorwegstraat 4560 Wevelgem

inoforma architects

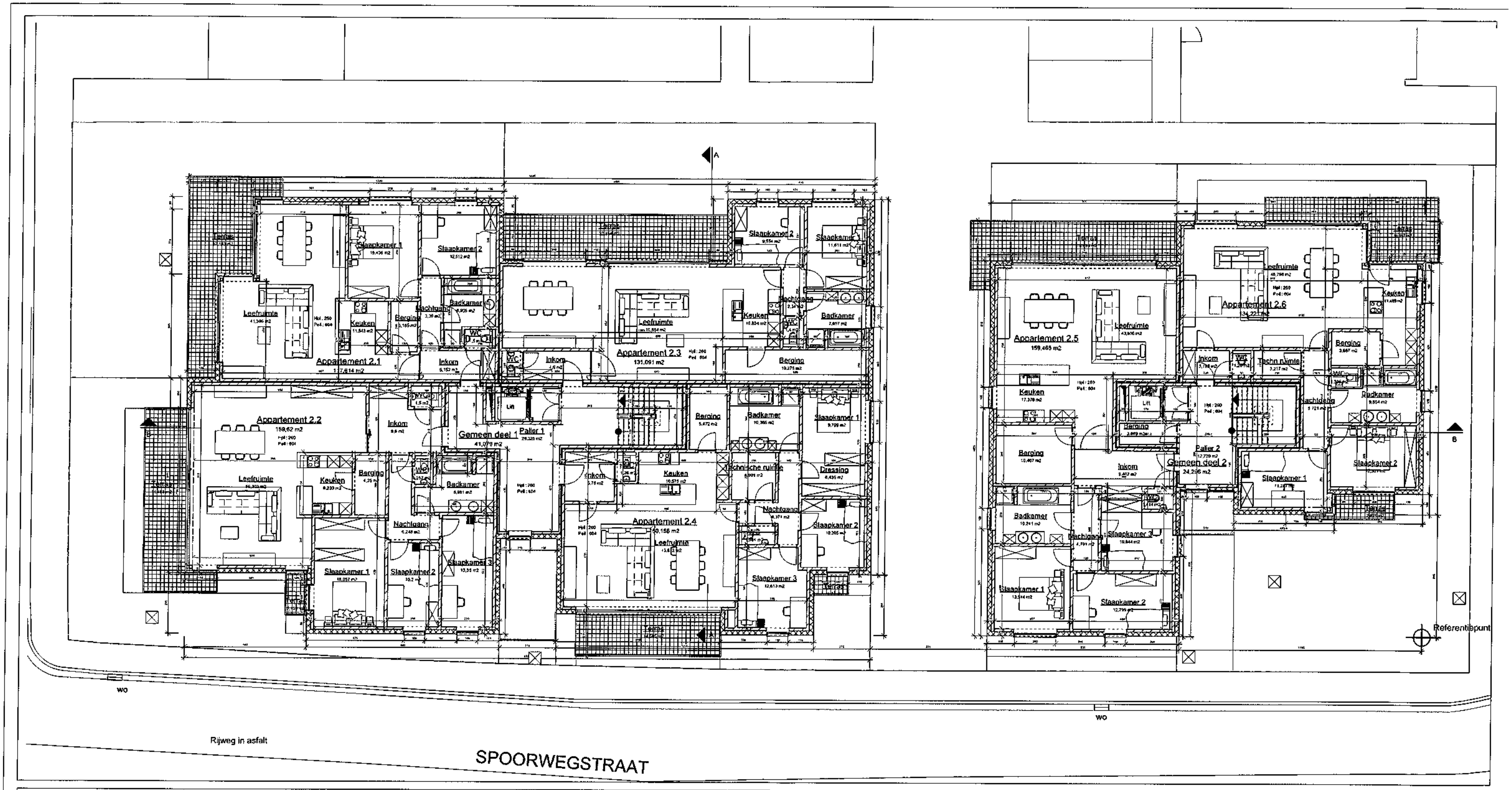


Plan 1st verdieping
plan: BA_2016227_P_N_N10
rev. 05/29 afm. 1 cm
dat. 07.02.2017 sch. 1/100

dossier: 2016 227
bouwheer: BOUWEN VAN 16 APPARTEMENTEN PROJECTGEBIED
woonplaats: Kapellestraat, 1201 1563 Winkelgem
bouwplaats: Spoorwegstraat 8560 Winkelgem

inoforma architects

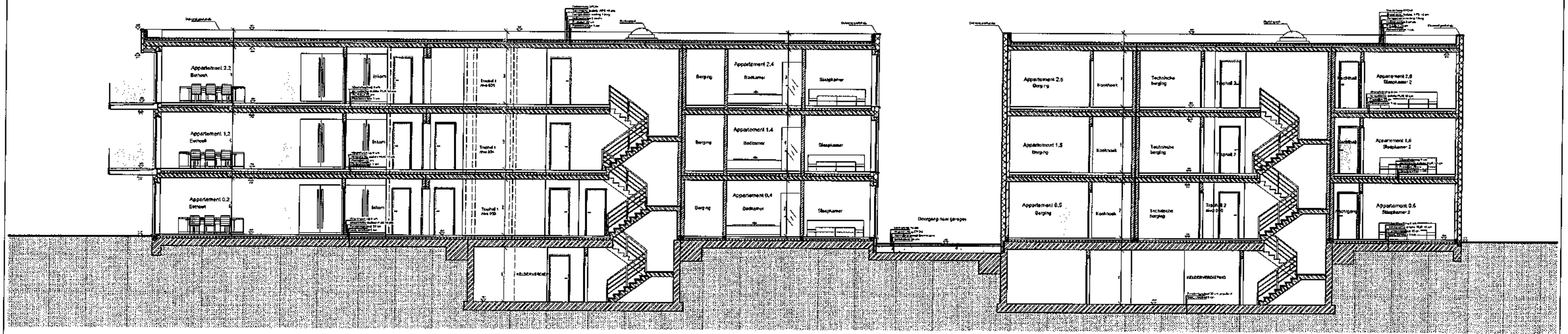
Elektriciteitsmeters
Gas- en watermeters
Lokaal vuilnis
Kelder 1
Kelder 2
Kelder 3
Kelder 4
Kelder 5
Kelder 6
Kelder 7
Kelder 8
Kelder 9
Kelder 10
Gang
Traphal 1
Trapkast
Gas- en watermeters
Elektriciteitsmeters
Lokaal vuilnis
Kelder 5
Kelder 3
Kelder 2
Kelder 1
Kelder 6
Gang
Lift
Trapkast
Trapkast
Trapkast



Plan 2de verdieping
plan: BA_2016227_P_N_N20
nr. 08/29 dat. 07.02.2017 sch. 1/100

dossier: 2016 227
BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN
bouwheer: PROJECT-I BVBA
woonplaats: Kapellenstraat, 125-1 4500 Wevelgem
bouwplaats: Spoorwegstraat 4500 Wevelgem

inoforma architecten

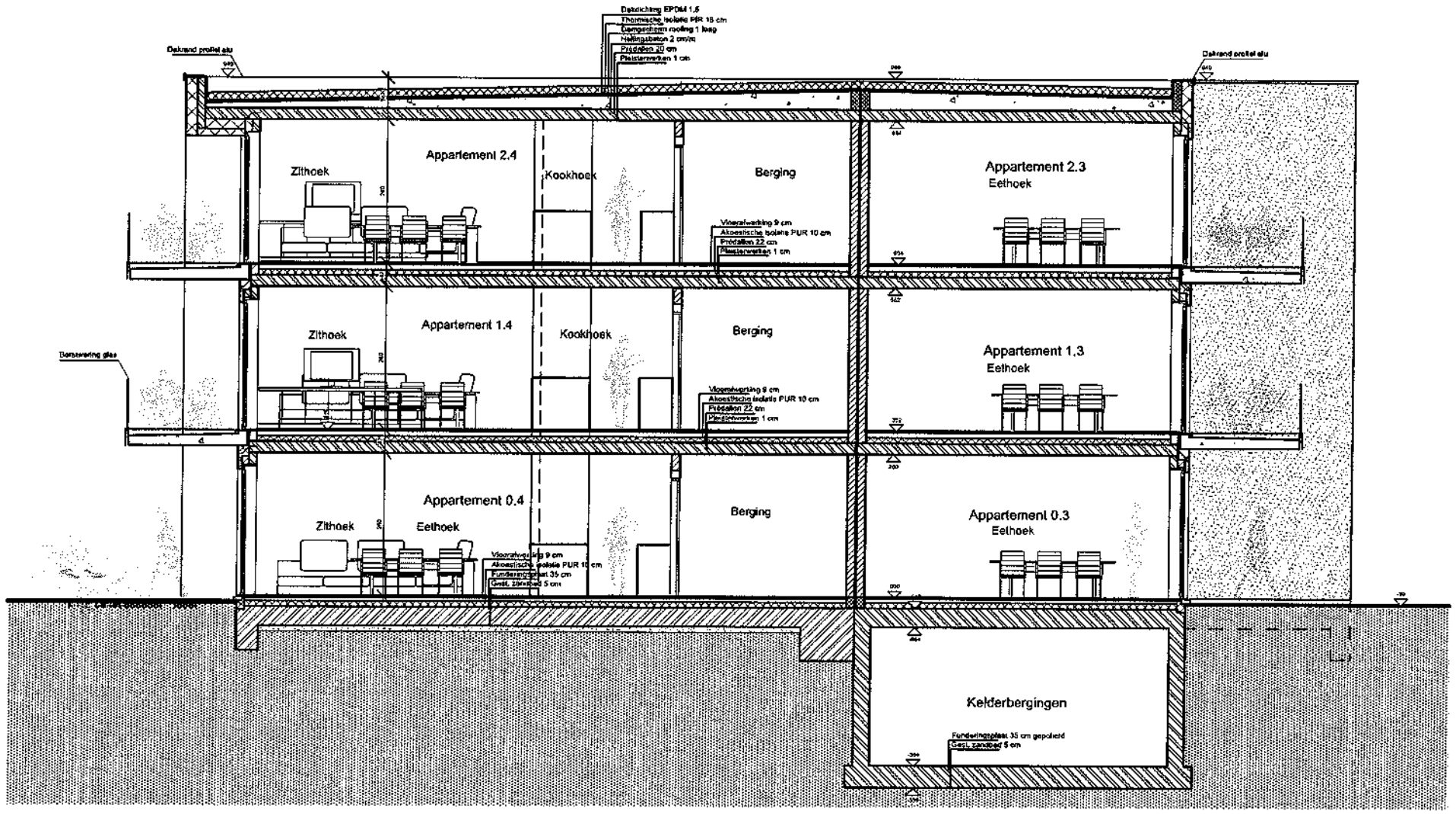


Doorsnede BB'

plan: BA_2016227_S_N_NBB
nr. 13/29 grnt. m cm
dat. 07 02 2017 sch. 1/100

dossier: 2016 227
bouwheer: PROJECT4 BVBA

inoforma architects



Doorsnede AA'

plan : BA_2016227_S_N_NBB

nr. 14/29 afm. in cm

dat. 07 02 2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227

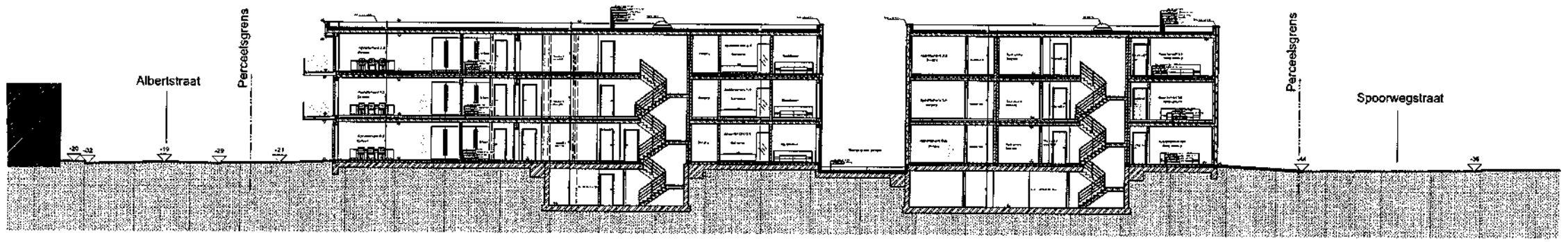
bouwheer : BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT-I BVBA

woonplaats : Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem

bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects

inoforma architects cvba
architect Regi Boutique
architect Bernard Deckestecker



Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte

25 NOV 2021

voor Notaris
Liesbet Degroote
te KORTRIJK

Terreinprofiel
plan: BA_2016227_T_N_N01
nr. 02/29 elev. n.m.
dat. 07.02.2017 sch. 1/200

ocas-nr.: 2016 227
bouwheer: BOUWEN VAN 10 APPARTEMENTEN PROJECT-SIRVEA
woonplaats: Kapellenstraat 123-1 8950 Wervigem
bouwplaats: Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architecten

Verslag bij basisakte
Spoorwegstraat – 8560 Wevelgem

Patrick Carpentier
landmeter-expert LAN040592
patrick.carpentier@skynet.be
+32 475 / 82 79 36

Vinkestraat 135 – 8560 Wevelgem
BTW (BE) 0506.896.462

INHOUD

IDENTIFICATIE EN ALGEMENE DEFINITIE 3
BESCHRIJVING 5
Gemene delen per definitie : 5
Privatieve delen per definitie : 5
ONDERVERDELING VAN DE EIGENDOM 5
De algemene gemeenschappelijke delen 5
Bijzondere gemeenschappelijke delen 5
DE PRIVATIEVE DELEN 6
BEPALING VAN DE ONVERDEELDE AANDELEN 12
1. De netto-vloeroppervlakte 12
2. De bestemming 12
3. De ligging 12
BIJLAGEN 20

IDENTIFICATIE EN ALGEMENE DEFINITIE

Een nieuwbouw appartementsgebouw gelegen te Wevelgem, Spoorwegstraat, kadastraal gekend als Wevelgem, 2e afdeling, sectie B, nummer 819 D2 & 819 V & 825 W & 826 Y & 1196 B.

Deze eigendom bevat een gebouw met gelijkvloers en twee verdiepen en een kelderverdiep met achttien kelderruimtes, en voor het gebouw vier autostaanplaatsen.

De eigenaars hebben de intentie het geheel onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom te plaatsen en 40 loten te vormen, te weten :

Voor het gebouw :

- Appartement 0.1. zijnde een appartement op het gelijkvloers aan de achterzijde;
- Appartement 0.2 .zijnde een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde;
- Appartement 0.3. zijnde een appartement op het gelijkvloers aan de achterzijde;
- Appartement 0.4. zijnde een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde;
- Appartement 0.5. zijnde een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde.
- Appartement 0.6. zijnde een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde.
- Appartement 1.1. zijnde een appartement op het eerste verdiep aan de achterzijde;
- Appartement 1.2 .zijnde een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde;
- Appartement 1.3. zijnde een appartement op het eerste verdiep aan de achterzijde;
- Appartement 1.4. zijnde een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde;
- Appartement 1.5. zijnde een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde.
- Appartement 1.6. zijnde een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde.
- Appartement 2.1. zijnde een appartement op het tweede verdiep aan de achterzijde;
- Appartement 2.2 .zijnde een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde;
- Appartement 2.3. zijnde een appartement op het tweede verdiep aan de achterzijde;
- Appartement 2.4. zijnde een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde;
- Appartement 2.5. zijnde een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde.
- Appartement 2.6. zijnde een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde.

Voor de kelder :

- Kelder A1 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A2 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A3 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A4 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A5 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A6 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A7 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A8 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A9 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A10 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A11 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder A12 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder B1 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder B2 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder B3 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder B4 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder B5 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;
- Kelder B6 zijnde een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw;

Voor de autostaanplaatsen:

- Autostaanplaats 1 zijnde een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde;
- Autostaanplaats 2 zijnde een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde;
- Autostaanplaats 3 zijnde een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde;
- Autostaanplaats 4 zijnde een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde.

BESCHRIJVING

Gemene delen per definitie :

De grond.

De ruwbouw van de constructie, zijnde de funderingen, de draagmuren en gemene muren, het geheel van de structuur, alle wanden tussen privatieve en gemene delen, de dakbedekkingen, alle kokers, technische kokers en ventilatiekokers, schouwkanalen, rioleringsstelsel... Deze opsomming is niet beperkend.

Privatieve delen per definitie :

De installaties van de diverse nutleidingen, water, gas, elektriciteit, en dit gerekend vanaf de tellers of verdelingsinstallaties, alle sanitaire installaties en de binnen aansluitingen, dit tot en met inbegrip van de aansluiting op de algemene afvoerleiding. Alle vloerbekledingen, inbegrepen de chape, parketten, betegeling of andere bekledingen, de haard van de schouw, alle binneninrichting zoals verf en behangwerk, lambriseringen. Het raamwerk, de binnendeuren en de deur gevend op de gemene trapzaal. De individuele installaties van centrale verwarming. Deze opsomming is niet beperkend.

ONDERVERDELING VAN DE EIGENDOM

De algemene gemeenschappelijke delen

Als algemeen gemeenschappelijk is er aanwezig:

- De grond
- De inkom
- De traphal
- De lift
- De technische ruimtes met elektriciteitsmeters en gas- en watermeters.
- De fietsenstalling
- Bergingen
- Garagestraat

Bijzondere gemeenschappelijke delen

Vermits er geen delen zijn die uiteenlopende lasten hebben op de verschillende loten, zijn er geen bijzondere gemeenschappelijke delen aanwezig.

DE PRIVATIEVE DELEN

Appartement 0.1., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het gelijkvloers aan de achterzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
531/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 0.2., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
663/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 0.3., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het gelijkvloers aan de achterzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
552/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 0.4., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
564/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 0.5., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
612/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 0.6., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
562/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 1.1., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het eerste verdiep aan de achterzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
437/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 1.2., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
596/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 1.3., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het eerste verdiep aan de achterzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
495/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 1.4., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
559/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 1.5., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
583/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 1.6., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het eerste verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
492/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 2.1., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het tweede verdiep aan de achterzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
445/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 2.2., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
603/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 2.3., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het tweede verdiep aan de achterzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
495/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 2.4., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
559/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 2.5., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
590/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Appartement 2.6., bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een appartement op het tweede verdiep aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
494/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A1, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A2, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A3, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A4, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A5, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A6, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A7, bevattende

a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A8, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A9, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A10, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A11, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
8/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder A12, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
5/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder B1, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
8/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder B2, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder B3, bevattende

a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder B4, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder B5, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Kelder B6, bevattende

a) in privatieve en exclusieve eigendom
een kelderruimte in de kelderverdieping onder het gebouw
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
7/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Autostaanplaats 1, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
11/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Autostaanplaats 2, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
10/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Autostaanplaats 3, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
10/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

Autostaanplaats 4, bevattende
a) in privatieve en exclusieve eigendom
een autostaanplaats buiten op het gelijkvloers aan de straatzijde
b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid
11/10.000sten van de algemene gemeenschappelijke delen

BEPALING VAN DE ONVERDEELDE AANDELEN

Het aandeel van de gemene delen dat aan ieder privatief deel is verbonden wordt bepaald met inachtneming van de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatief deel.

Er wordt op dezelfde wijze rekening gehouden met gemene delen waarvan een lot het permanent en exclusief genot heeft.

De wettelijke criteria zijn :

1. De netto-vloeroppervlakte

De netto-vloeroppervlakten van de privatieve delen worden opgemeten zonder de gemene delen en ruwbouwelementen zoals gemene hal en doorgangen, gemeen trappenhuis, technische kokers, luchtkokers, schoorsteenschachten, draagmuren, gevelmuren of scheidingsmuren tussen privatieve en gemene delen of tussen twee kavels. Worden verwaarloosd, de kleine technische kokers, onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat zij in geen enkel geval zonder het voorafgaand akkoord van de mede-eigendom mogen worden weggenomen.

Worden in de privatieve delen behouden de vloeroppervlakten van de wanden met uitsluiting van de wanden die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk deel scheiden. Bij het dichten of verwezenlijken van eventuele openingen in die wanden dienen de regels van de kunst en de veiligheidsregels voor de structuur van het gebouw echter nageleefd te worden, evenals de van kracht zijnde stedenbouwkundige regels.

Diezelfde werken verricht in draagmuren die deel uitmaken van de structuren vereisen bovendien nog het akkoord van de mede-eigendom.

De oppervlakten worden op vloerniveau gemeten, zonder rekening te houden met eventuele plinten. Wel wordt hier rekening gehouden met het feit dat een deel van de plaatsen gelegen zijn onder schuine wanden (dakwanden), waardoor het volume t.o.v. rechte wanden verminderd. Er wordt een correctie uitgevoerd voor de delen die geen vrije hoogte hebben van 1,80 m.

2. De bestemming

De bestemming van de privatieve delen, in dit geval kantoor, bewoning, berging, enz. wordt in aanmerking genomen.

3. De ligging

De relatieve ligging in het gebouw van de verschillende privatieve delen wordt in aanmerking genomen.

De respectieve waarden van de privatieve delen houden geen rekening met de graad van afwerking, de verkoopwaarde, de staat of de min of meer gunstige huuropbrengst van de verschillende kavels. Zij worden in relatieve waarden omgezet door de toepassing van wegingscoëfficiënten op de criteria bestemming en ligging. De gemiddelde wegingscoëfficiënten worden verkregen door de coëfficiënten *bestemming* en *ligging* met elkaar te vermenigvuldigen. Toegepast op de netto-vloeroppervlakten, geven zij de gewogen netto-vloeroppervlakten. Zij worden door een regel van drie in duizendsten omgezet.

De berekening van de onverdeelde aandelen, in tienduizendsten uitgedrukt, is in de tabellen hieronder hernomen :

Verdeling aandelen in gedwongen mede eigendom te Spoorwegstraat – 8560 Wevelgem

Ruimte	Opp. (m²)	Bestemming	Ligging	Coëfficient	Verrekende Opp. (m²)	10000'ste
Appartement 0.1						
Leefruimte	105,06	100,00%	100,00%	100,00%	105,06	
Terras	23,73	35,00%	100,00%	35,00%	8,31	
Tuin	99,39	20,00%	100,00%	20,00%	19,88	
Totaal	228,18				133,24	531 /10000
Appartement 0.2.						
Leefruimte	145,70	100,00%	100,00%	100,00%	145,70	
Terras	25,25	35,00%	100,00%	35,00%	8,84	
Tuin	59,72	20,00%	100,00%	20,00%	11,94	
Totaal	230,67				166,48	663 /10000
Appartement 0.3.						
Leefruimte	117,13	100,00%	100,00%	100,00%	117,13	
Terras	33,55	35,00%	100,00%	35,00%	11,74	
Tuin	48,37	20,00%	100,00%	20,00%	9,67	
Totaal	199,05				138,55	552 /10000
Appartement 0.4.						
Leefruimte	136,89	100,00%	100,00%	100,00%	136,89	
Terras	13,60	35,00%	100,00%	35,00%	4,76	
Totaal	150,49				141,65	564 /10000
Appartement 0.5.						
Leefruimte	141,23	100,00%	100,00%	100,00%	141,23	
Terras	23,74	35,00%	100,00%	35,00%	8,31	
Tuin	20,28	20,00%	100,00%	20,00%	4,06	
Totaal	185,25				153,60	612 /10000

Ruimte	Opp. (m²)	Bestemming	Ligging	Coëfficient	Verrekende Opp. (m²)	10000'ste
Appartement 0.6.						
Leefruimte	117,45	100,00%	100,00%	100,00%	117,45	
Terras	28,11	35,00%	100,00%	35,00%	9,84	
Tuin	68,34	20,00%	100,00%	20,00%	13,67	
Totaal	213,90				140,96	562 /10000
Appartement 1.1.						
Leefruimte	103,99	100,00%	100,00%	100,00%	103,99	
Terras	16,26	35,00%	100,00%	35,00%	5,69	
Totaal	120,25				109,68	437 /10000
Leefruimte	143,96	100,00%	100,00%	100,00%	143,96	
Terras	15,80	35,00%	100,00%	35,00%	5,53	
Totaal	159,76				149,49	596 /10000
Leefruimte	115,90	100,00%	100,00%	100,00%	115,90	
Terras	23,43	35,00%	100,00%	35,00%	8,20	
Totaal	139,33				124,10	495 /10000
Appartement 1.4.						
Leefruimte	135,00	100,00%	100,00%	100,00%	135,00	
Terras	14,87	35,00%	100,00%	35,00%	5,20	
Totaal	149,87				140,20	559 /10000
Appartement 1.5						
Leefruimte	140,86	100,00%	100,00%	100,00%	140,86	
Terras	15,20	35,00%	100,00%	35,00%	5,32	
Totaal	156,06				146,18	583 /10000

Ruimte	Opp. (m²)	Bestemming	Ligging	Coëfficient	Verrekende Opp. (m²)	10000'ste
Appartement 1.6.						
Leefruimte	116,83	100,00%	100,00%	100,00%	116,83	
Terras	18,90	35,00%	100,00%	35,00%	6,62	
Totaal	135,73				123,45	492 /10000
Appartement 2.1.						
Leefruimte	103,79	100,00%	100,00%	100,00%	103,79	
Terras	22,32	35,00%	100,00%	35,00%	7,81	
Totaal	126,11				111,60	445 /10000
Appartement 2.2.						
Leefruimte	143,96	100,00%	100,00%	100,00%	143,96	
Terras	20,97	35,00%	100,00%	35,00%	7,34	
Totaal	164,93				151,30	603 /10000
Appartement 2.3.						
Leefruimte	115,90	100,00%	100,00%	100,00%	115,90	
Terras	23,43	35,00%	100,00%	35,00%	8,20	
Totaal	139,33				124,10	495 /10000
Appartement 2.4.						
Leefruimte	135,00	100,00%	100,00%	100,00%	135,00	
Terras	14,87	35,00%	100,00%	35,00%	5,20	
Totaal	149,87				140,20	559 /10000
Leefruimte	140,86	100,00%	100,00%	100,00%	140,86	
Terras	20,33	35,00%	100,00%	35,00%	7,12	
Totaal	161,19				147,98	590 /10000

Ruimte	Opp. (m²)	Bestemming	Ligging	Coëfficient	Verrekende Opp. (m²)	10000'ste
Appartement 2.6.						
Leefruimte	116,84	100,00%	100,00%	100,00%	116,84	
Terras	20,32	35,00%	100,00%	35,00%	7,11	
Totaal	137,16				123,95	494 /10000
Kelder A1						
Kelder	6,23	30,00%	100,00%	30,00%	1,87	
Totaal	6,23				1,87	7 /10000
Kelder A2						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000
Kelder A3						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000
Kelder A4						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000
Kelder A5						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000
Kelder A6						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000

Ruimte	Opp. (m²)	Bestemming	Ligging	Coëfficient	Verrekende Opp. (m²)	10000'ste
Kelder A7						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000
Kelder A8						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000
Kelder A9						
Kelder	6,04	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,04				1,81	7 /10000
Kelder A10						
Kelder	5,95	30,00%	100,00%	30,00%	1,79	
Totaal	5,95				1,79	7 /10000
Kelder A11						
Kelder	6,97	30,00%	100,00%	30,00%	2,09	
Totaal	6,97				2,09	8 /10000
Kelder	2,47	30,00%	100,00%	30,00%	0,74	
Kelder <1,8	4,07	10,00%	100,00%	10,00%	0,41	
Totaal	6,54				1,15	5 /10000
Kelder B1						
Kelder	6,66	30,00%	100,00%	30,00%	2,00	
Totaal	6,66				2,00	8 /10000

Ruimte	Opp. (m²)	Bestemming	Ligging	Coëfficient	Verrekende Opp. (m²)	10000'ste
Kelder B2						
Kelder	6,15	30,00%	100,00%	30,00%	1,85	
Totaal	6,15				1,85	7 /10000
Kelder B3						
Kelder	6,15	30,00%	100,00%	30,00%	1,85	
Totaal	6,15				1,85	7 /10000
Kelder B4						
Kelder	6,15	30,00%	100,00%	30,00%	1,85	
Totaal	6,15				1,85	7 /10000
Kelder	6,04	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,04				1,81	7 /10000
Kelder B6						
Kelder	6,03	30,00%	100,00%	30,00%	1,81	
Totaal	6,03				1,81	7 /10000
Autostaanplaats 1						
Staanplaats	13,39	20,00%	100,00%	20,00%	2,68	
Totaal	13,39				2,68	11 /10000
Autostaanplaats 2						
Staanplaats	12,54	20,00%	100,00%	20,00%	2,51	
Totaal	12,54				2,51	10 /10000

Ruimte	Opp. (m²)	Bestemming	Ligging	Coëfficient	Verrekende Opp. (m²)	10000'ste
Autostaanplaats 3						
Staanplaats	13,10	20,00%	100,00%	20,00%	2,62	
Totaal	13,10				2,62	10 /10000
Autostaanplaats 4						
Staanplaats	13,39	20,00%	100,00%	20,00%	2,68	
Totaal	13,39				2,68	11 /10000
TOTAAL	3110,67				2509,71	10000 /10000

BIJLAGEN

Achteraan het verslag zijn er plannen van het gebouw per bouwlaag, met aanduiding van de privatieve delen en de gemene delen.

Het verslag telt 20 bladzijden.

Ik zweer dat ik in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk mijn opdracht heb vervuld.

Opgemaakt te Wevelgem op 28 oktober 2020.

Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte

25 NOV 2021

voor Notaris
Liesbet Degroote
te KORTRIJK

Patrick Carpentier
Landmeter-expert LAN040592

WEVELGEM
SPREEKT JE AAN

Formulier I

ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP 19/07/2017

AANWEZIG:

Jan Seynhaeve, burgemeester
Mathieu Desmet, Lobke Maes, Bernard Galle, Stijn Tant, Kevin Defieuw, schepenen;
Kurt Parmentier, secretaris.

Verlaat de zitting; Bernard Galle
Verontschuldigd: Geert Breughe, Marie De Clerck, Frank Acke

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossiernummer: 2017/11878
Energieprestatienummer: 34041_G_2017_105

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ontvangen ingediend door **mevrouw LANGEDOCK Liliane**,
met als adres **Roeselarestraat 23 8560 Wevelgem.**

De aanvraag, die per beveiligde zending werd bezorgd op **13/03/2017**, werd ontvangen op **28/03/2017**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd op 3 april 2017 verzonden.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Spoorwegstraat 73 en met als kadastrale omschrijving WEVELGEM 2 AFD/WEVELGEM, Sectie B, nrs. 0819D 2, 0826Y.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van 2 appartementsblokken.**

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

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 12/07/2017.

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

WETTELIJK GEDEELTE

STEDENBOUWKUNDIGE BASISVOORSCHRIFTEN UIT DE PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag.
De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een verkaveling. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het gewestplan.

De aanvraag is volgens het gewestplan KORTRIJK (KB 04/11/1977) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, gewijzigd bij koninklijk besluit van 13.12.1978 voor het Vlaams Gewest en bij decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd 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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De aanvraag is verenigbaar met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing (de aanvraag wijkt niet af)

Verordeningen

-2.31_3_1 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer. Datum goedkeuring: 29 april 1997.
-2.33_1_1 Stedenbouwkundige verordening lozing huishoudelijk afvalwater en afkoppeling hemelwater. Datum goedkeuring: 8 november 2001.
-2.33_1_2 Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening inzake lozing huishoudelijk Afval. Datum: 16 maart 2006.
-2.33_4_1 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. Datum goedkeuring: 8 juli 2005.
-2.33_5_1 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het rooien van bomen en houtige landschapselementen. Datum goedkeuring: 18 januari 2007.
-2.33_7_1 Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten. Datum goedkeuring: 23 juli 2008.
-2.33_8_1 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Datum goedkeuring: 5 juni 2009 (datum in werking treding 1 maart 2010).
-2.33_8_2 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Datum goedkeuring: 4 december 2009 (wijziging).
-2.33_8_3 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid Datum goedkeuring: 18 februari 2011 (wijziging).
-2.33_8_4 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Datum goedkeuring: 10 juni 2011 (wijziging).
-2.33_9_1 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Datum goedkeuring: 5 september 2013 (datum in werking treding 21 oktober 2013).
-2.33_10_1 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Datum goedkeuring: 5 juli 2013 (datum in werking treding 1 januari 2014).

Andere zoneringsgegevens
Er zijn geen verdere zoneringsgegevens van toepassing op deze aanvraag.

Verplichte externe adviezen
Er werden geen adviezen van externe instanties aangevraagd en/of bekomen.

Openbaar onderzoek
De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Zij valt immers onder de bepalingen omschreven in het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen, omtrent het instellen van openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, artikel 3 §3. 3°, aanvragen voor het oprichten van gebouwen of constructie waarvan de totale bruto grondoppervlakte meer dan 500 vierkante meter bedraagt.

Richtlijnen en omzendbrieven
De omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, is van toepassing op de aanvraag.

Archeologienota
Niet van toepassing.

Watertoets
Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een effectief of mogelijk overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Aan de verordening van het hemelwater is voldaan.

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

Andere voorschriften
Niet van toepassing
(monumenten en landschappen, vogelrichtlijngebieden, habitatgebieden, erfdienstbaarheden, ...)

Conclusie
De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen.

OPPORTUNITEITSGEDEELTE

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag.
De bouwplaats is gelegen ten oosten van de kern van de deelgemeente Wevelgem. Ten noorden van de bouwplaats bevindt zich de spoorweg. Aan de overzijde van de Spoorwegstraat bevinden zich een aantal oudere woningen van diverse bouwtypologie. Huidige bouwwerken maken deel uit van een 4 fasen project, waarvan fase A en B, nl. het oprichten van 6 woningen langs de Spoorwegstraat en het oprichten van 3 woningen langs de Albertstraat reeds uitgevoerd zijn. (zie historiek).
In huidige fase C en D worden 18 appartementen opgericht, de vorige aanvraag betrof het oprichten van 15 appartementen. Achterliggend aan de appartementsgebouwen, in het binnengebied, zijn reeds 27 garages opgericht ten behoeve van voornoemde projecten. De appartementsgebouwen bestaan telkens uit 3 verdiepingen en een kelderverdieping. De kelderverdiepingen zijn reeds uitgevoerd. De kelderverdiepingen bestaan telkens uit een traphal met lift, enkele afzonderlijke kelderruimtes, een ruimte voor het vuilnis en twee ruimtes voor de tellers. In het linkerblok zijn er 10 afzonderlijke kelderruimtes voorzien, in de rechterblok zijn dit er 6. Op het gelijkvloers van het linkerblok worden 4 appartementen van 117,54 m², 159,62 m², 131,14 m² en 150,12 m² gecreëerd met een gemeenschappelijke inkom en traphal. Op het gelijkvloers van het rechterblok worden 2 appartementen van 159,51 m² en 134,36 m² gecreëerd. Op de eerste verdieping van het linkerblok worden 4 appartementen van 117,61 m², 159,62 m², 131,10 m² en 150,16 m² gecreëerd met een gemeenschappelijke inkom en traphal. Op het gelijkvloers van het rechterblok worden 2 appartementen van 159,47 m² en 134,22 m² gecreëerd. Op de tweede verdieping van het linkerblok worden 4 appartementen van 117,61 m²,

159,62 m², 131,10 m² en 150,16 m² gecreëerd met een gemeenschappelijke inkom en traphal.
Op het gelijkvloers van het rechterblok worden 2 appartementen van 159,47 m² en 134,22 m² gecreëerd.
De appartementen worden uitgerust met een inkom met wc, een leefruimte, een berging, een badkamer, 2 slaapkamers en een terras. Appartementen 2 en 4 van iedere verdieping in het linkerblok en appartement 1 van iedere verdieping in het rechterblok zullen over 3 slaapkamers beschikken. Alle verdiepingen in beide blokken worden voorzien van een gemeenschappelijke traphal en lift, die bereikbaar is via de gezamenlijke inkom.
De twee blokken worden afgewerkt met een plat dak in epdm met een maximale hoogte van 9,40m. De gevels worden afgewerkt met lichtgrijze sierpleister met houten accenten en donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk.
Tussen de beide blokken is er een doorgang voorzien naar achterliggende garages. Naast de reeds aangelegde parkeerplaatsen, nl. 7 aan de noordzijde van de site, worden voor het rechterblok nog 4 parkeerplaatsen aangelegd in klinkers.

Historiek.
2005/6471 Bouwen van 6 woningen (fase A) – vergund op 2 mei 2006.
2005/6473 Bouwen van 3 woningen (fase B) – vergun dop 2 mei 2006.
2008/7987 Bouwen van 15 appartementen en 27 garage (fase C en D) – vergund op 21 mei 2008.
2013/10116 Regulariseren van een stedenbouwkundige vergunning d.d. 21.05.2008 nr. 2008/7987 voor het bouwen van 15 appartementen - vergund op 19 juni 2013.

Niet verplichte adviezen
Op 4 mei 2017 werd advies gevraagd aan Fluvia.
Dit advies werd ontvangen op 29 mei 2017 en is **voorwaardelijk gunstig**.
Het brandvoorkomingsadvies van 17 mei 2017 moet strikt gevolgd worden.

Op 4 mei 2017 werd advies gevraagd aan de West-Vlaamse Intercommunale Vliegveld Wevelgem-Bissegem.
Dit advies werd ontvangen op 16 juni 2017 en is **voorwaardelijk gunstig**.
DE W.I.V. heeft de bouwplannen geanalyseerd en heeft **geen bezwaar** tegen de hoogte van de bouwwerken zoals ze in de plannen staan beschreven, rekening houdende met de kwalificaties van de luchthaven.
Wat de komende werkzaamheden betreft: het gebruik van een kraan kan grote impact hebben op de luchtverkeersveiligheid! Een kraan kan de veiligheidsvlakken doorboren indien deze hoger zou zijn dan **26 meter boven grondniveau**. In dat geval dienen de tijdstippen van gebruik van een kraan vooraf gemeld te worden aan de lichthavencommandant omdat dit tijdig moet gepubliceerd worden door Belgocontrol, ter verwittiging van de luchtvaart. Tevens moet in dat geval tijdens de dag een rood/wit dambordpatroon vlag op top van de kraan aangebracht worden.
De bouwheer dient tijdig met de lichthaven contact op te nemen voor duidelijke afspraken hieromtrent.
Absoluut verkieslijk is het een telescopische kraan te gebruiken: deze kan 's avonds worden ingetrokken, zoniet dient er een rood obstructielicht aangebracht te worden op de top ter waarschuwing aan de mogelijk passerende luchtvaart. Meer inlichtingen hierover zijn te bekomen bij de luchthavencommandant.

Op 4 mei 2017 werd advies gevraagd aan de dienst openbare infrastructuur en mobiliteit.
Dit advies werd ontvangen op 14 juli 2017 en is **gunstig**.

Beoordeling openbaar onderzoek
De wettelijke procedure werd gevolgd. Er werd één bezwaarschrift ingediend op 8 mei 2017. Het bezwaarschrift is bijgevolg ontvankelijk en handelt over:
Op het inplantingsplan staat het perceel dat achteraan de toegang verzorgt tot het perceel van de bezwaarindiener verkeerd getekend. Dit perceel loopt enkel achter nummer 79, terwijl dit op de plannen ook achter het perceel van de bezwaarindiener getekend staat.
Behandeling van het bezwaar
Dit is eerder een opmerking, geen bezwaar. De aanduiding van de garages op het inplantingsplan, evenals de private toegangen tot de verschillende tuinen van de aanpalende woningen is niet conform de uitvoering in de realiteit. Het verkeerd weergeven van de garages en

toegangen tot de tuinen doet niets aan het juridisch statuut/eigendomsstatuut van de paden en garages. Dit heeft echter geen impact op de beoordeling van de aanvraag voor de meergezinswoningen, voor zover de opgegeven 16 vrije garages correct zijn. Er kan in de voorwaarden een correct plan opgevraagd worden.
Er wordt kennis genomen van deze opmerking.

Beoordeling goede plaatselijke aanleg
De aanvraag is niet van die aard dat zij enige beduidende invloed zou kunnen uitoefenen op de goede plaatselijke ordening en/of op de omgeving. De meergezinswoningen zullen naar het straatbeeld toe, noch naar de aanpalende buurpercelen toe, enige ruimtelijk hinderende impact uitoefenen, noch een schaalbreuk met zich mee brengen.

Algemene conclusie
Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de opgelegde voorschriften, is de aanvraag in overeenstemming geacht met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving.

Besluit: Het advies is Voorwaardelijk gunstig
- Het brandvoorkomingsadvies van Fluvia van 17 mei 2017 moet strikt gevolgd worden.
- Het advies van de West-Vlaamse Intercommunale Vliegveld Wevelgem-Bissegem van 15 juni 2017 moet strikt gevolgd worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 19/07/2017 HET VOLGENDE:

- Zich aan te sluiten bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar
- Vijf kalenderdagen na de beslissing de stedenbouwkundige vergunning op te nemen in het vergunningenregister.
- De vergunning af te geven aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor een vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen aanvullen op het digitaal loket, alsook de datum van voltooiing van de werken zodra die uitgevoerd zijn ;

2° **BIJZONDERE VOORWAARDEN:**
- Het brandvoorkomingsadvies van Fluvia van 17 mei 2017 moet strikt gevolgd worden.
- Het advies van de West-Vlaamse Intercommunale Vliegveld Wevelgem-Bissegem van 15 juni 2017 moet strikt gevolgd worden.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
Er worden geen lasten opgelegd.

3° **ALGEMENE VOORWAARDEN**:
a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.
b) Voor de aanvang van de werken, lijnstelling aan gemeentebestuur aan te vragen.
c) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen.
d) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten

onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.

e) Er kan geen enkel financieel beroep gedaan worden op het gemeentebestuur voor de aanleg, uitbreiding en/of aanpassing van de nutsleidingen en/of andere infrastructuurwerken.

f) Indien omwille van de bouw- of verbouwingswerken een openbare verlichtingspaal verplaatst en/of verwijderd dient te worden, zijn de kosten ten laste van de bouwheer.

g) Er kan geen enkel financieel beroep gedaan worden op het gemeentebestuur voor het verwijderen van groenaanleg op openbaar domein.

h) Het woongebouw moet voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid.

i) De voorwaarden vermeld in de nota "info aansluiting op de riolering" dienen strikt nageleefd te worden.

j) In de hierna opgesomde gevallen dient een keuring te worden uitgevoerd volgens het Algemeen Waterverkoopreglement invoege op 1 juli 2011:
voor de eerste ingebruikname;
bij belangrijke wijzigingen;

- het plaatsen van een regenwaterput of grondwaterput waardoor tweedecircuitwater ter beschikking wordt gesteld
- het plaatsen van een zwembad met verwarming en/of bijvulling
- een grondige renovatie van een wooneenheid
- een grondige vernieuwing/uitbreiding van het leidingnet
- het plaatsen van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater.

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag:
1° een afschrift van deze beslissing naar de aanvrager met een aangetekende brief;
2° een afschrift van deze beslissing naar de toezichthoudende architect, als die erom verzocht heeft;
3° een afschrift van deze beslissing naar de instanties die advies dienen uit te brengen;
4° een afschrift van deze beslissing samen met het volledige dossier naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Namens het college van burgemeester en schepenen.

(get)
Kurt Parmentier
Gemeentesecretaris

(get.)
Jan Seynhaeve
Burgemeester

Ondertekend door: Kurt Parmentier (Signatu
Ondertekend op: 2017-07-20 12:31:31
Reden: Digitale handtekening

Voor eensluidend afschrift.
Wevelgem, 19 juli 2017

Ondertekend door: Jan Seynhaeve (Signatu
Ondertekend op: 2017-07-20 08:00:11
Reden: digitale handtekening

GEMEENTEBESTUUR VAN WEVELGEM
W.Vl.

Kurt Parmentier
Gemeentesecretaris

Jan Seynhaeve
Burgemeester

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

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

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

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

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

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

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager: de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

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

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.

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

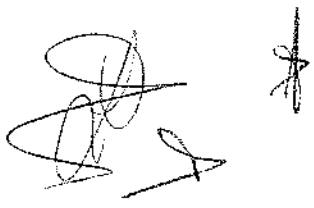
De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid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

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie, 091-0131312-03.

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

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

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



Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de administratieve beroepsprocedure

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

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

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

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

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

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, (...), wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

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

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

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

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

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

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

ART. 3. De deputatie, haar gemachtigde en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kunnen bij de gemeente alle informatie en documenten, nuttig voor het dossier, opvragen.

Verval van de vergunning

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

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

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

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

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

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

Mededeling

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

BIJLAGE AAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VAN:

mevrouw LANGEDOCK Liliane, met als adres Roeselarestraat 23 8560 Wevelgem met betrekking tot een perceel gelegen te 8560 Wevelgem, Spoorwegstraat 73 en met als kadastrale omschrijving WEVELGEM 2 AFD/WEVELGEM, sectie B, nr(s) 0819D 2, 0826Y tot het bouwen van 2 appartementsblokken

1. ALGEMENE VOORWAARDEN

Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.
Alvorens de bouwwerken aan te vatten, dienen de lijn- en pasrichting aangevraagd te worden minstens 2 dagen vóór de aanvang van de werken. (zich wenden tot de Technische Dienst, Vanackerestraat 12, Wevelgem, eerste verdieping, bij de heer Deman Kris, tel. 056/43.34.68)
Deze lijn- en pasrichting is vereist, daar bij verkeerde inplanting van het gebouw, de afbraak kan bevolen worden op kosten van de bouwheer.

- **BOUWCONTROLE VOLGT.**

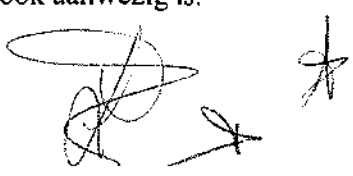
Wanneer het een verbouwing betreft, dient de aanvrager, vóór de aanvang der werken, contact op te nemen met de Cel Wonen, Vanackerestraat 12, Wevelgem, tweede verdieping, tel. 056/43.34.77 voor het eventueel bekomen van een saneringspremie.
Een reglementaire brievenbus te voorzien langs de openbare weg voordat de woning betrokken wordt.
De kaart 'Werken met stedenbouwkundige vergunning' uit te hangen op de plaats van de werken.
De gemeente in kennis te stellen van de aanvang en de voltooiing van het gebouw door middel van de bijgevoegde kaartjes.

2. AFVALWATER / REGENWATER

- De richtlijnen in verband met waterbeheer, zoals onder andere de aansluiting op de riolering en het plaatsen van een individuele waterzuiveringsinstallatie dienen te worden opgevolgd zoals in de bijgaande nota van de technische dienst vermeld.
Aansluitingen op de riolering, andere dan via een wachtbuis, worden enkel door de gemeente of door een aannemer in opdracht van de gemeente gerealiseerd. Het is de bouwheer of een door hem/haar aangestelde aannemer verboden werken op het openbaar domein uit te voeren. De kosten hiervoor worden verhaald op de bouwheer.
De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele waterschade, ingevolge de aansluiting van een kelder of een keldergarage op de openbare riolering.
- Het niet naleven van de bovenstaande bepalingen of van de bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is een bouwovertreding, die via gerechtelijke weg kan worden vervolgd.

3. VOETPADEN

De strook grond, gelegen tussen de rooilijn en de wegverharding, is openbaar domein en bestemd voor de aanleg van nutsleidingen en voetpad. Deze strook mag niet verhard worden, tenzij door de gemeente of door een aannemer in opdracht van de gemeente.
Noch afsluitingen, noch beplantingen, noch brievenbussen of andere opstaande materialen mogen erin aangebracht worden.
De aanpalende eigenaar zorgt ervoor dat er steeds een begaanbare voetpadstrook aanwezig is.



In afwachting van een definitieve aanleg wordt volgende toegestaan:
het aanleggen en onderhouden van de voetpadstrook in gazon
het aanleggen en onderhouden van de voetpadstrook in steenslag of dolomiet
Deze voetpadstrook mag als openbaar domein door iedereen bewandeld worden.

TOESTAND VAN EVENTUEEL BESTAAND VOETPAD
➔ Indien er voor het bouwperceel een voetpad (betondallen of betonstraatstenen) ligt, en dit werd beschadigd bij de uitvoering van de bouwwerken, dan dient het te worden hersteld door de bouwheer, binnen de maand na voltooiing van de woning, dit volgens de regels der kunst.
➔ Er wordt verondersteld dat het voetpad zich, voor de aanvang der werken, in goede staat bevond, tenzij er bij de lijnstelling schade wordt vastgesteld door de technische dienst, dus voor de uitvoering van de werken.

Definitieve aanleg:
Volgens de beslissing van het CBS 10/4/2001 gelden volgende regels:

In straten met doorgaand verkeer, gelegen binnen de bebouwde kom, wordt steeds een voetpad aangelegd. Deze werken worden uitgevoerd door de gemeente of een door de gemeente aangestelde aannemer en dit op kosten van de aanpalende.

In straten zonder doorgaand verkeer, gelegen binnen de bebouwde kom, wordt steeds een voetpad aangelegd indien minstens 75 % van de betrokken bewoners dit vragen. Indien minder dan 75 % dit vraagt, wordt enkel een voetpad aangelegd voor de woning van wie dit individueel vraagt.

Buiten de bebouwde kom, kan de voetpadstrook aangelegd worden in rode shiste.

Waar geen voetpad is aangelegd dient niettemin de voetpadstrook steeds totaal vrijgehouden te worden.

Praktisch:
Na de voltooiing van de bouwwerken (nieuwbouw & verbouwing) zal het voetpad aangelegd worden door de gemeente.
Bij de herinrichting van straten of uitvoering van weg-en rioleringswerken zal de gemeente overal in de straat voetpaden aanleggen.
De voetpaden kunnen eveneens aangevraagd worden bij de technische dienst (Van Heuverswijn Steven, 056/43 34 67)
Gevaarlijke situaties, handelszaken, openbare gebouwen worden prioritair behandeld.

Kostprijs:
Volgens de geldende tarieven op het moment van de aanvraag van het aanleggen van het voetpad.

De gemeente bepaalt, afhankelijk van de plaatselijke situatie in welke materialen het voetpad wordt aangelegd. De voorkeur wordt hierbij gegeven aan betonstraatstenen.

Belangrijke nota:
Het peil van de inkomdorpel en de dorpel van de garage dient dusdanig te worden bepaald dat de helling van het voetpad tussen de inkomdorpel/garagedorpel en de straat maximum 10 % bedraagt.

4. NUTSLEIDINGEN.

Er mag geen enkel financieel beroep gedaan worden op het gemeentebestuur voor de aanleg, uitbreiding en/of aanpassing van de nutsleidingen en/of infrastructuurwerken.
Er kan geen enkel financieel beroep gedaan worden op het gemeentebestuur voor het verwijderen van groenaanleg op openbaar domein

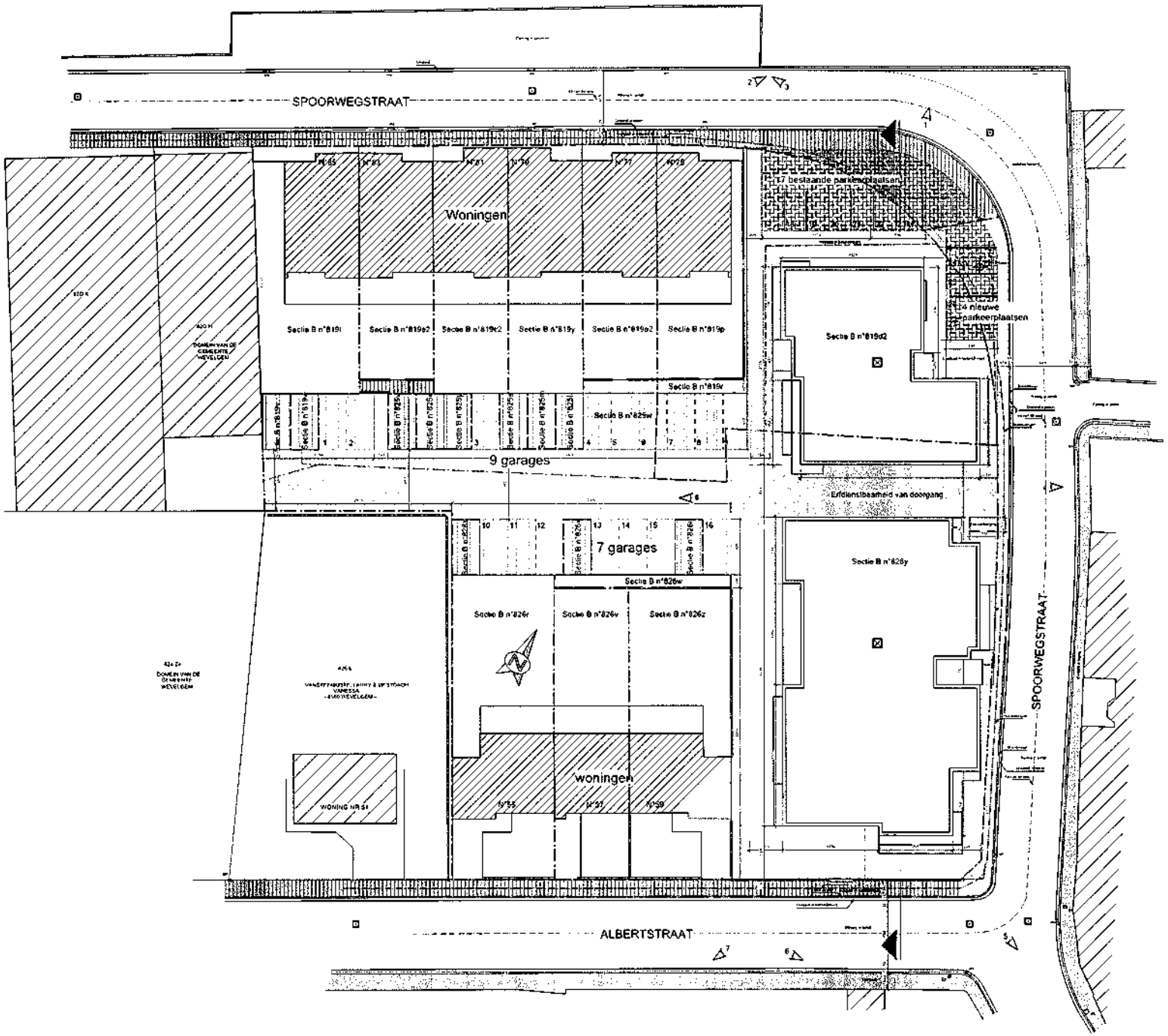
Indien omwille van de bouw- of verbouwingswerken een openbare verlichtingspaal verplaatst en/of verwijderd dient te worden, zijn de kosten ten laste van de bouwheer.
Specifieke voorwaarde inzake appartementsgebouwen: De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor aardgas, inzake de distributie van gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.gaselwest.be."

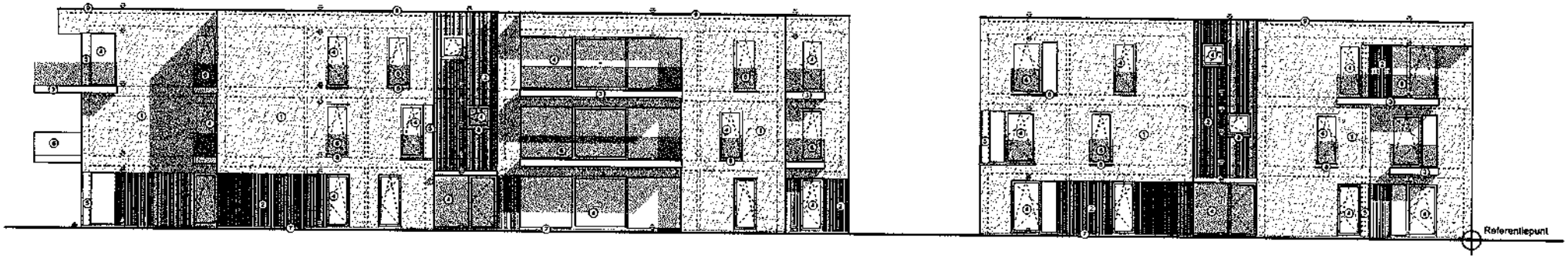
5. BANKGARANTIE - GROENZONE.

Indien het een stedenbouwkundige vergunning betreft waarbij een groenzone dient aangelegd te worden, verzoeken wij U, van zodra de groenzone aangeplant werd, contact te nemen met de gemeentelijke groendienst, de heer G. Delaere, tel. 43.34.00, teneinde de gestelde bankgarantie vrij te kunnen geven.
De aanleg van de groenzone dient binnen het jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd te worden, tenzij het uitdrukkelijk anders gesteld wordt.
De eigenaar wordt verzocht de groendienst op de hoogte te stellen van de uitvoering van de opgelegde groenzones. Pas na controle van de groendienst, met een positieve evaluatie, gaat een wachtperiode van 3 jaar in. Tijdens deze periode dient de beplanting goed onderhouden te worden en dient men eventueel afgestorven planten te vervangen.
Na deze wachtperiode wordt de groenaanleg gecontroleerd. Bij een positieve evaluatie wordt de bankwaarborg vrijgegeven.
Bij een negatieve evaluatie wordt de eigenaar verzocht om deze binnen het jaar in orde te stellen, zodat de bankwaarborg kan vrijgegeven worden.
Indien de eigenaar geen gevolg geeft aan het verzoek, wordt de bankwaarborg onherroepelijk opgevraagd.

6. PREMIES

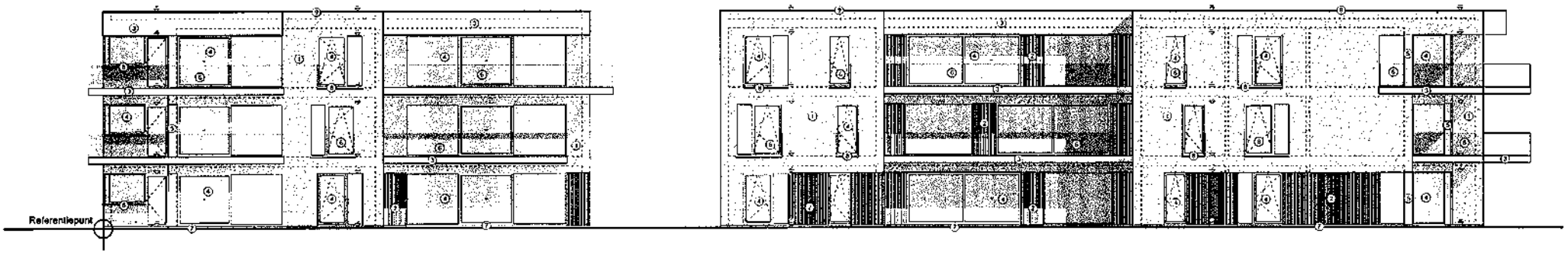
Indien u meent in aanmerking te komen voor een renovatiepremie, wendt u zich best tot de Cel Wonen van de gemeente.


SPOORWEGSTRAAT
Woningen
17 bestaande parkeerplaatsen
14 nieuwe parkeerplaatsen
Sectie B n°819l
Sectie B n°819d2
Sectie B n°819c2
Sectie B n°819y
Sectie B n°819o2
Sectie B n°819p
Sectie B n°819v
Sectie B n°825w
9 garages
Erfdienstbaarheid van doorgang
7 garages
Sectie B n°826w
Sectie B n°826r
Sectie B n°826v
Sectie B n°826z
Sectie B n°826y
woningen
WONING NR 51
ALBERTSTRAAT
SPOORWEGSTRAAT
inoforma



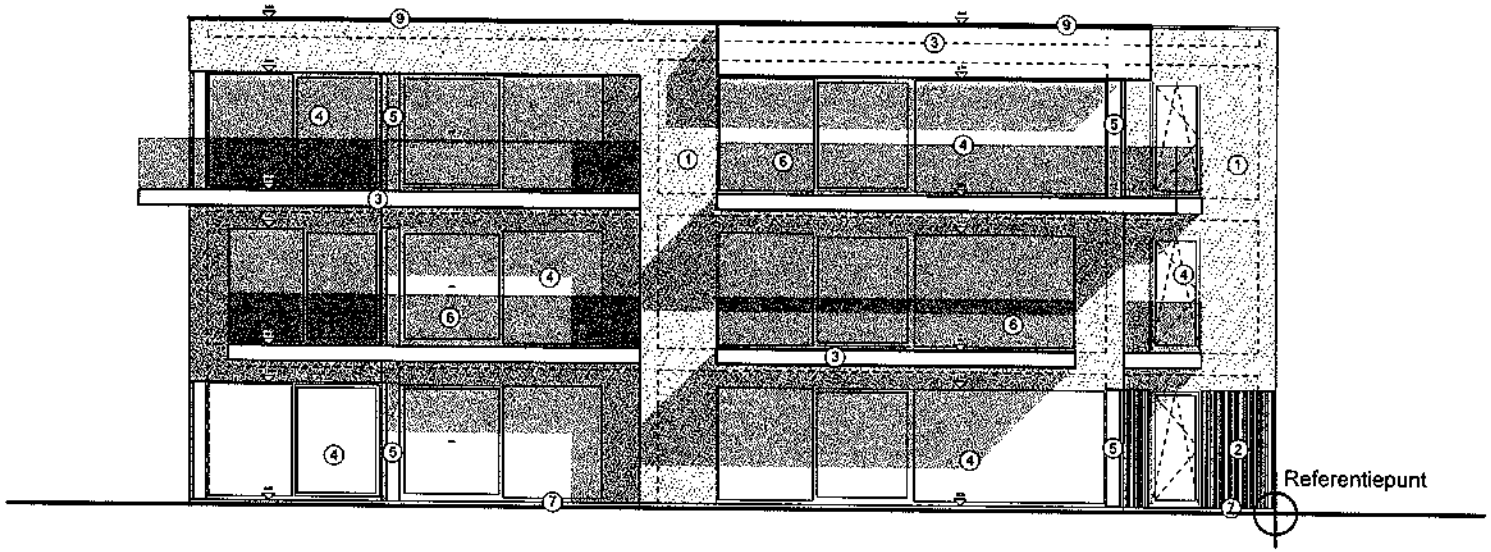
Voorgevel

inoforma



Achtergevel

inoforma

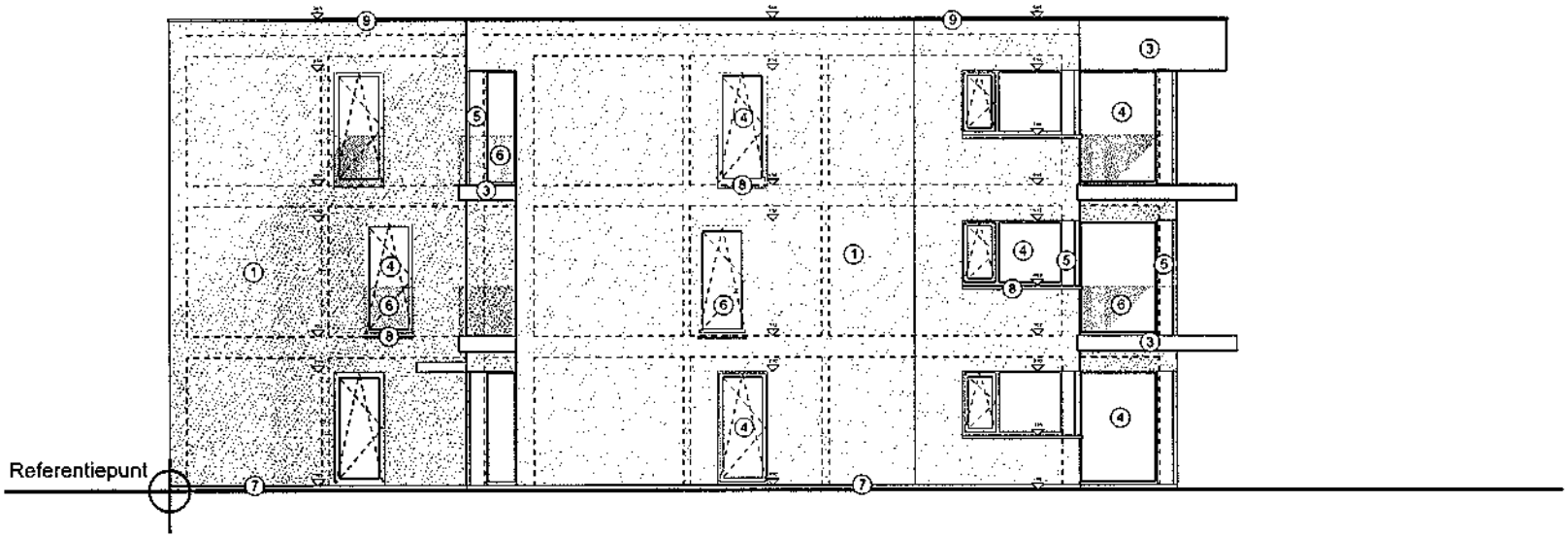


Zijgevel links

plan : BA_2016227_G_N_N03
nr. 09/29 alm. in cm
dat. 07 03 2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227
Bouwheer : BOUWEN VAN 19 APPARTEMENTEN PROJECT-4 BVBA
woonplaats : Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem
Bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects
inoforma Architecten cvba
architect Regi Bouckaert
architect Bertold Declercq



Zijgevel rechts

plan : BA_2016227_G_N_N04

nr. 10/29 afm. in cm

dat. 07 02 2017 sch. 1/100

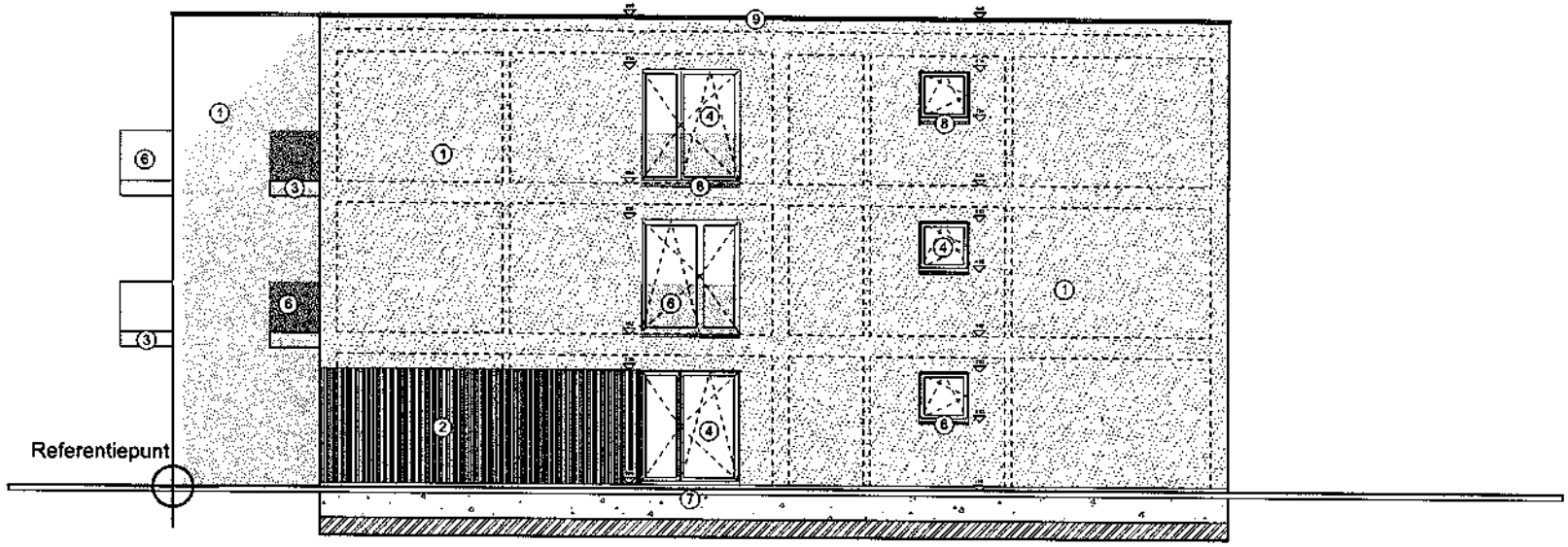
dossier : 2016 227
BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN

bouwheer : PROJECT4 BVBA

woonplaats : Kapelleskaai 120/1 8560 Wevelgem

bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects



Tussengevel rechts

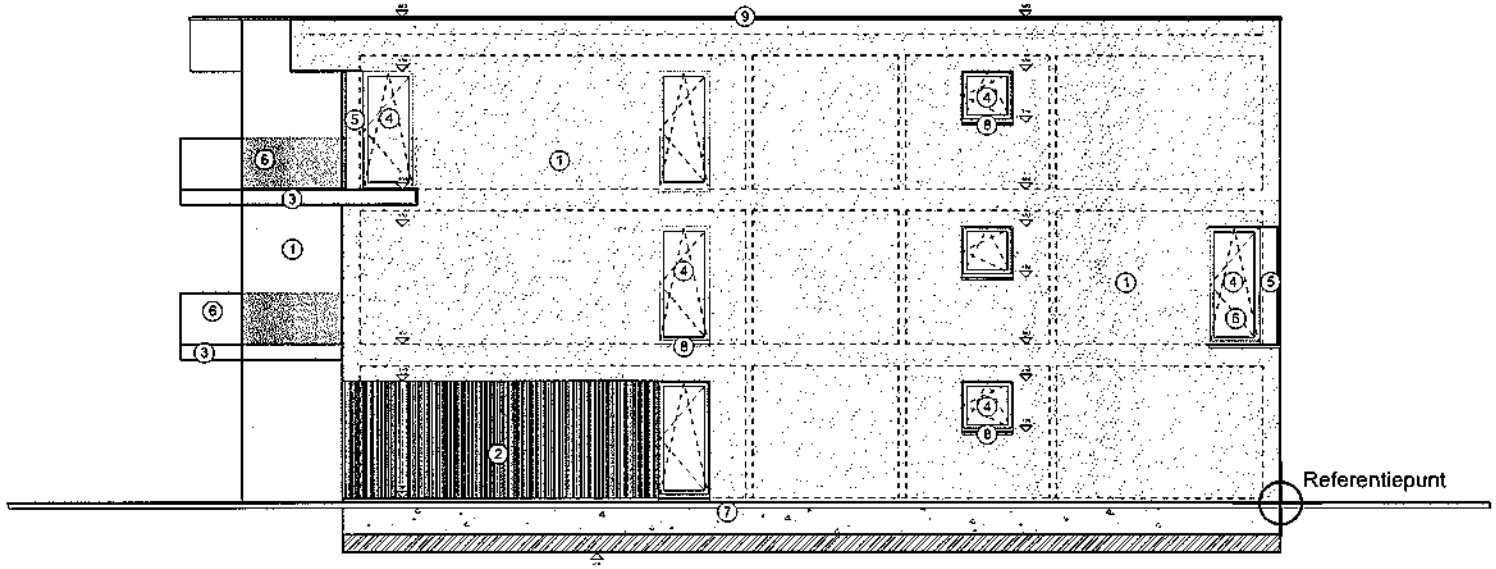
plan : BA_2016227_G_N_N05

nr.	11/29	afm.	in cm
dat.	07.02.2017	sch.	1/100

dossier :	2016 227
bouwheer :	BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT-I BVBA
woonplaats :	Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem
bouwplaats :	Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects

inoforma architects cvba
architect Regi Bodeluse
architect Bernard Decaestecker



Tussengevel links

plan : BA_2016227_G_N_N06

nr. 12/29 alm. in cm

dat. 07.02.2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227
BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN

bouwheer : PROJECT4 BVBA

woonplaats : Kasteelstraat 129/1 8560 Wevelgem

bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma Architects

Legende materialen gevels

1. Sierpleister lichtgrijs
2. Hout bekleding vertikaal
3. Sierbeton grijs
4. Buitenschrijnwerk aluminium donker grijs
   Dubbele beglazing 1,0W/m²K
5. Aluminium bekleding donker grijs
6. Borstwering glas
7. Dorpels en plint in blauwe hardsteen
8. Dorpels aluminium
9. Dakrand aluminium

Legende bouwmaterialen



Snelbouwer in gebakken aarde



Beton



Gewapende beton



Thermische isolatie

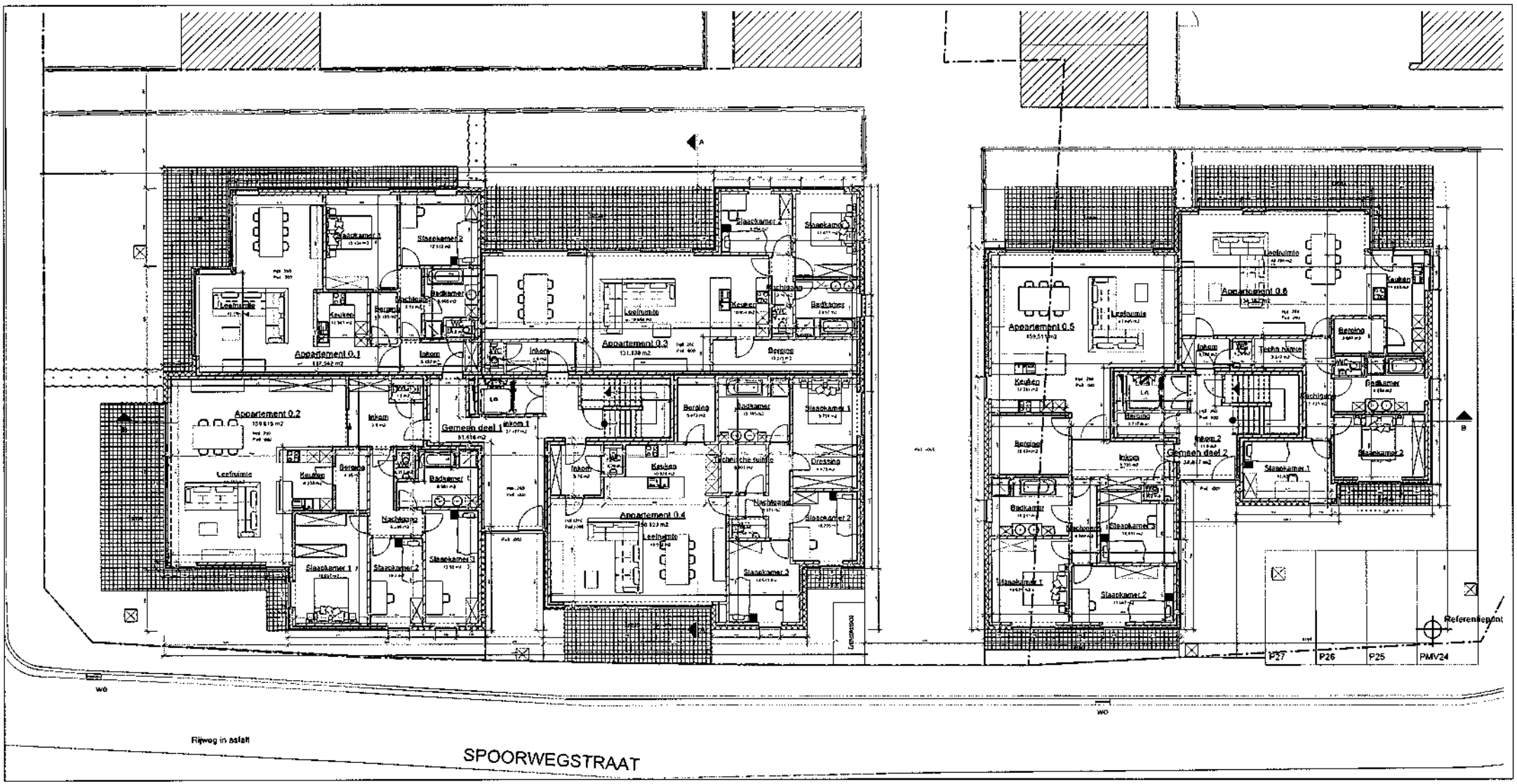


Terras tegels

Legende			
plan :	BA_2016227_L_N_N00		
nr.	15/29	afm.	-
dat.	07 02 2017	sch.	-

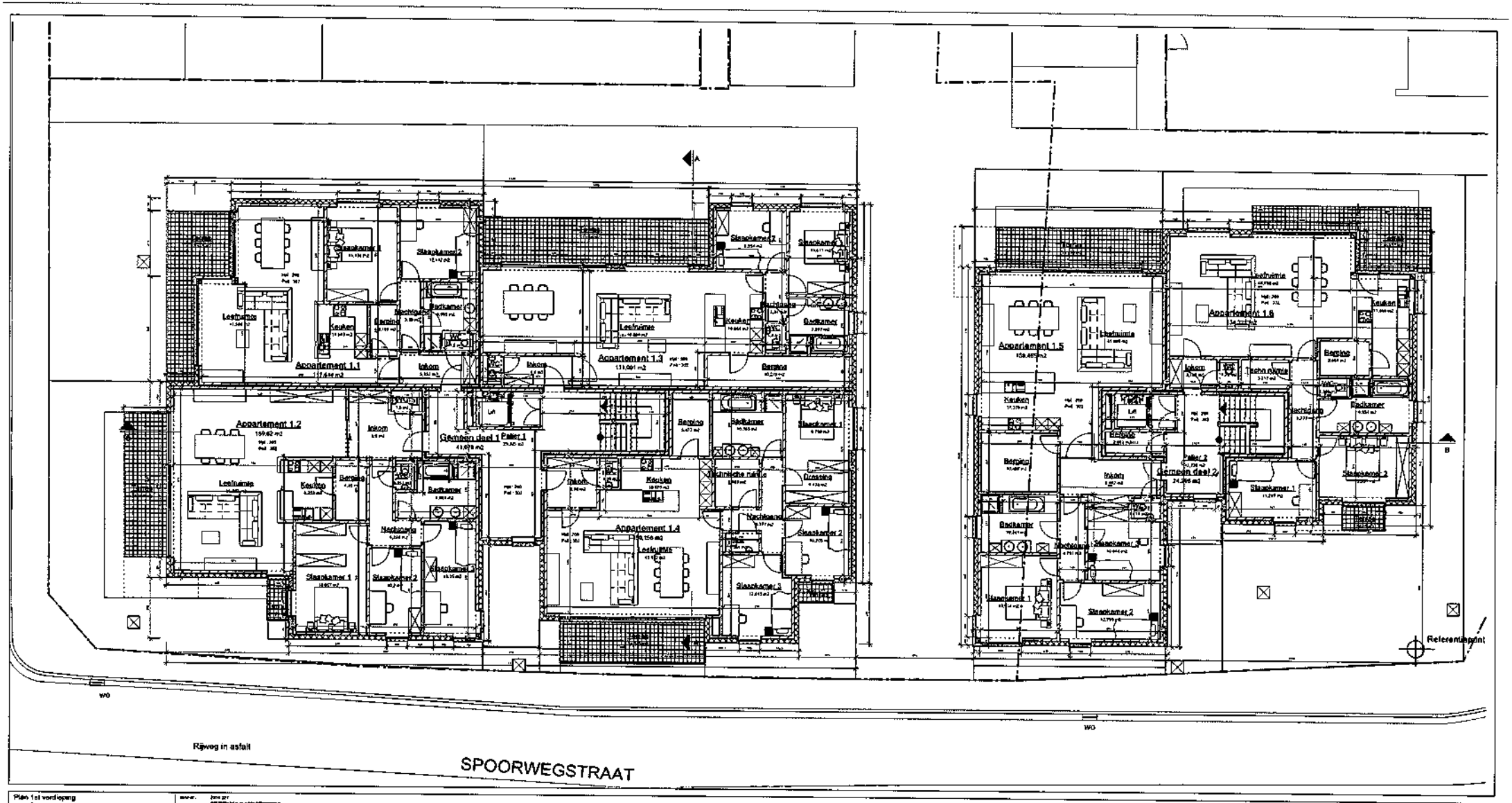
dossier :	2016 227
bouwheer :	BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT-I BVBA
woonplaats :	Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem
bouwplaats :	Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

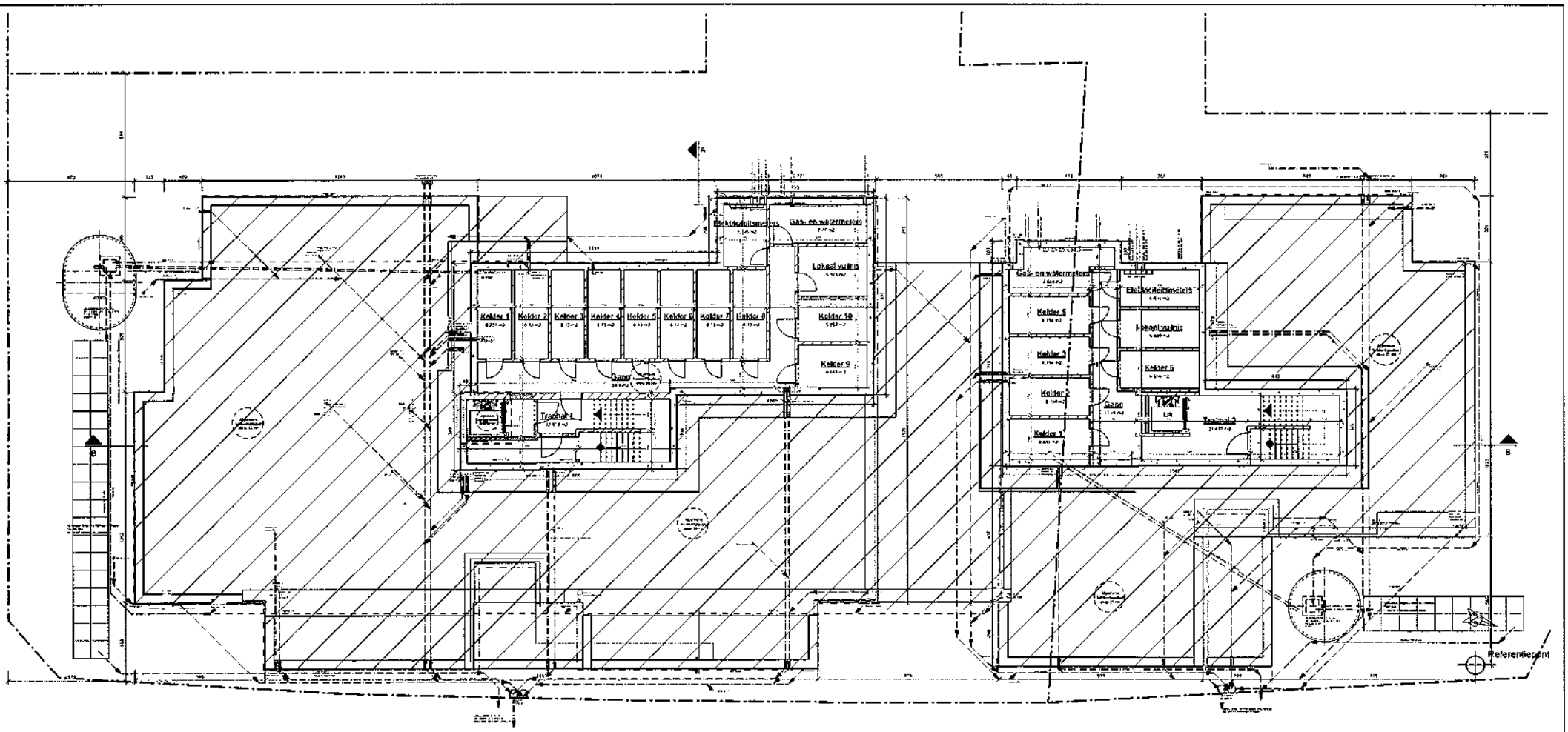
inoforma architects
inoforma architects cvba
architect Regi Boucique
architect Bernard Decaestecker
Vanackerestraat 39 | 8560 Wevelgem | T 056 44 04 28 | F 056 40 01 96 | info@inoforma.be | www.inoforma.be



Plan gelijkvloers

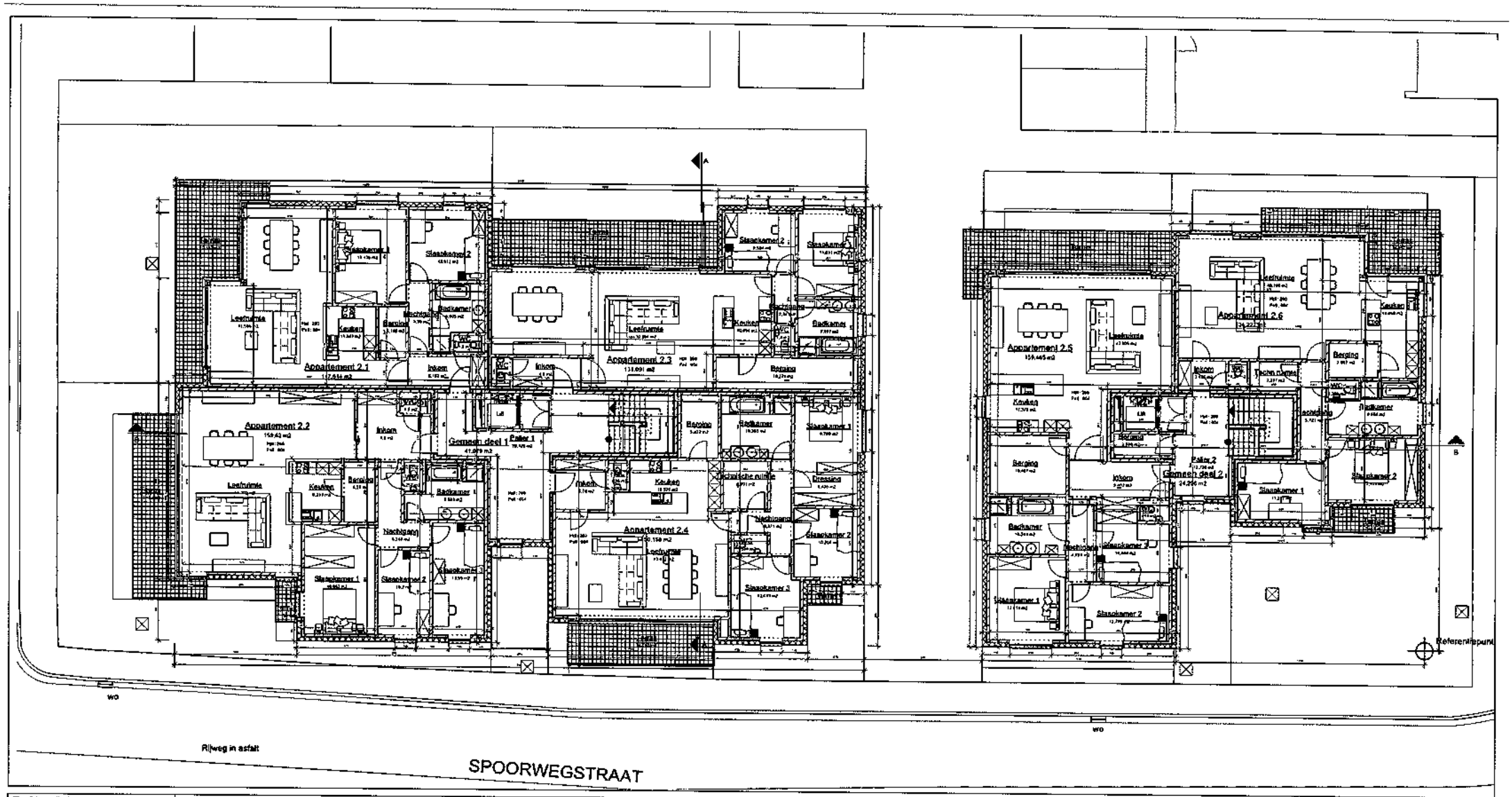
inoforma


Appartement 1.1
Appartement 1.2
Appartement 1.3
Appartement 1.4
Appartement 1.5
Appartement 1.6
Gemeen deel 1
Gemeen deel 2
Referentiepunt
WO
Rijweg in asfalt
SPOORWEGSTRAAT



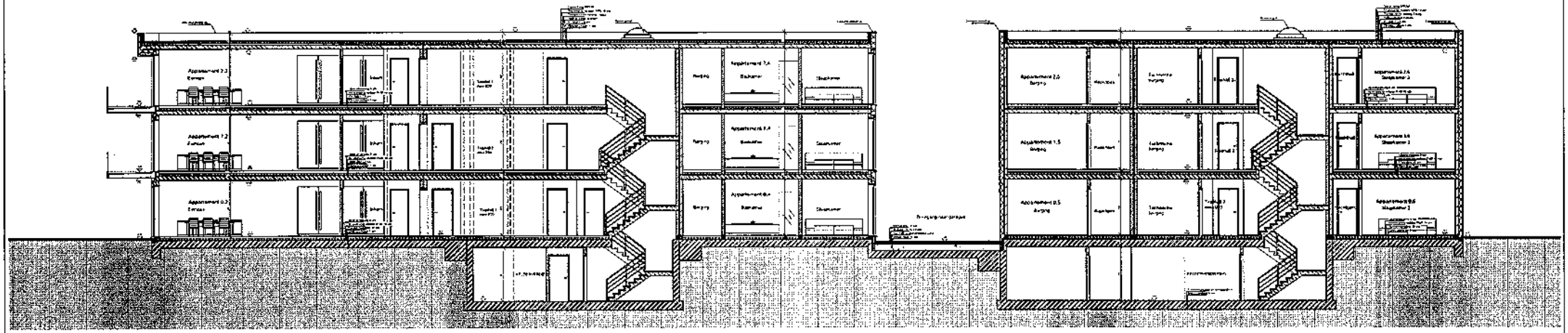
Fundering- en kelderplan

inoforma



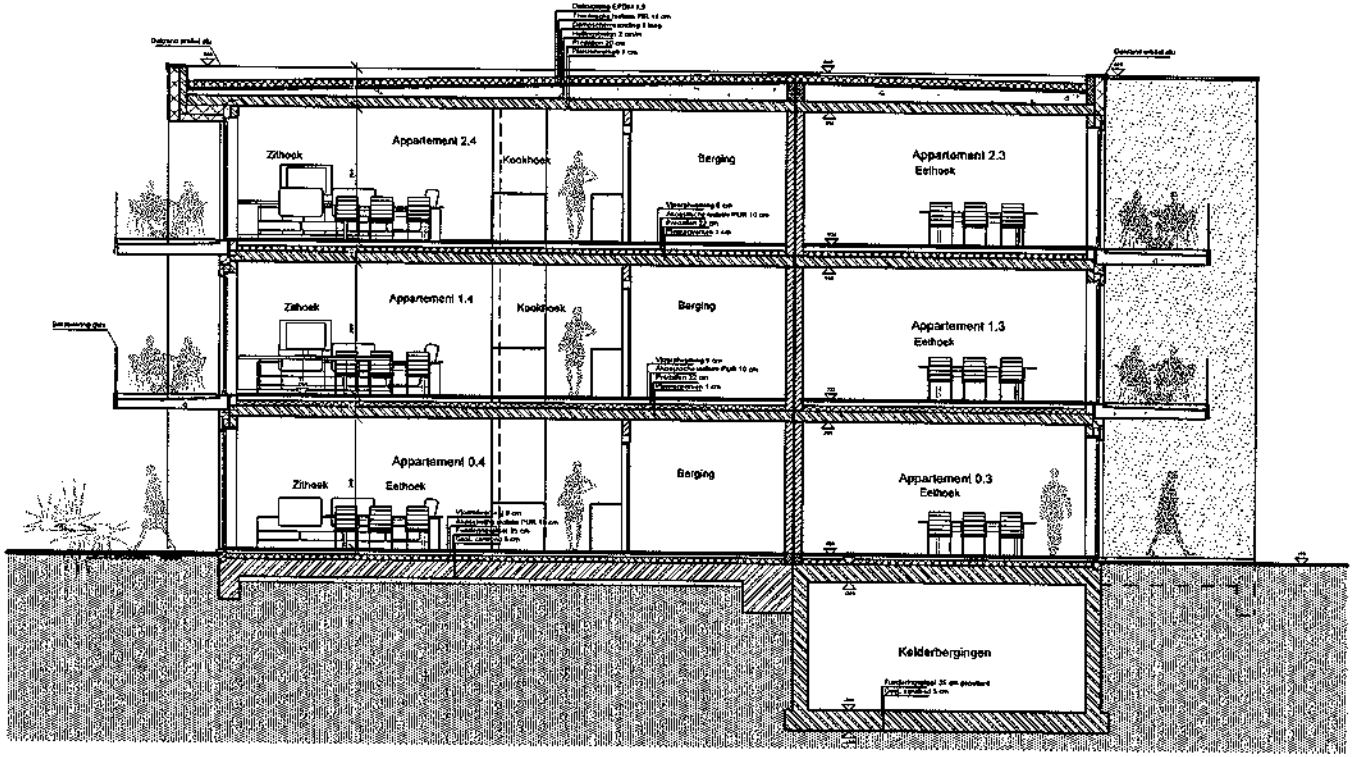
Plan 2de verdieping

inoforma



Doorsnede BB'

inoforma



Doorsnede AA'

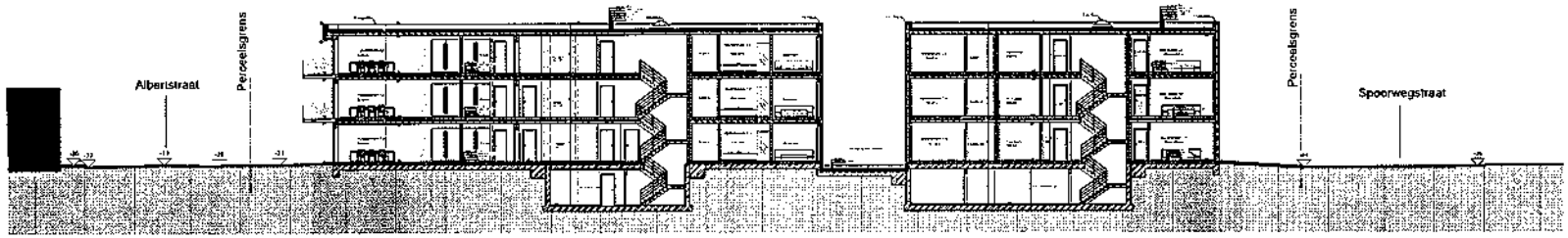
plan : BA_2016227_S_N_NBB

nr. 14/29 alm. in cm
dat. 07.02.2017 sch. 1/100

dossier : 2016 227
bouwheer : BOUWEN VAN 18 APPARTEMENTEN PROJECT4 BVBA
woonplaats : Kapellestraat, 120/1 8560 Wevelgem
bouwplaats : Spoorwegstraat 8560 Wevelgem

inoforma architects

inoforma architects cvba
architect Regi Bouckaert
architect Renard Decaestecker



Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte

25 NOV 2021

voor Notaris
Liesbet Degroote
te KORTRIJK

Terreinprofiel

inoforma

Voor akte met repertoriumnummer 2021/1588, verleden op 25 november 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeënvijftig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 30 november 2021
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 28974
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE
Geregistreerd vijfenzestig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 30 november 2021
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 5645
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 2 op 29 november 2021
Referentie: 65-T-29/11/2021-15494.
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)