

DW0032045

Akte Basisakte 19-12-2018 Basis

Basisakte - 19 december 2018 - BI - 18-04-6895/001

Rep.nr. 017872

**STATUTEN VAN HET GEBOUW
GINGELOM (BORLO), KEIBERGSTRAAT 5**

Het jaar tweeduizend achttien.

Op negentien december.

Voor mij, Meester Frank DE WILDE, notaris met standplaats te Gingelom, ten kantore, Steenweg 214.

IS VERSCHENEN :

De heer VANMOLLE Pascal Denise Luc, geboren te Sint-Truiden op 27 augustus 1975, rijksregisternummer 75.08.27-179.60, identiteitskaart nummer 591-8939353-32, echtgenoot van mevrouw VANDENRYT Carolien Arthur Julie, wonende te 3891 Gingelom (Borlo), Keibergstraat 5/001.

Gehuwd te Sint-Truiden op 20 mei 2005 onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen zoals bepaald ingevolge akte huwelijkscontract verleden voor notaris Philip Odeurs te Sint-Truiden op 17 februari 2005, niet gewijzigd tot op heden.

Hierna genoemd "de eigenaar".

De eigenaar verklaart mij notaris hetgeen volgt:

HET GEBOUW

Hij is eigenaar van volgend onroerend goed :

GENEENTE GINGELOM, vijfde afdeling - BORLO

Een appartementsgebouw met drie wooneenheden op en met grond en alle aanhorigheden, genaamd residentie "de Keiberg", gelegen te Gingelom, Keibergstraat 5, gekend volgens laatst overgeschreven titel sectie B, nummer 0042/N/P0000, met een oppervlakte van vierhonderd zesenvoertig (446) vierkante meter (04a 46ca), thans gekend ten kadaster sectie B, nummer 0042/N/P0001, met een oppervlakte van vierhonderd zesenvoertig (446) vierkante meter (04a 46ca) omvattende :

- A. Appartement gelijkvloers, gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 0042/N/P0002;
Gekend ten kadaster "APP/GV"
- B. Appartement met toegewezen huisnummer 101, gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 0042/N/P0003;
Gekend ten kadaster "A1/101"
- C. Appartement met toegewezen huisnummer 102, gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 0042/N/P0004.

Met als nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie : 0042/R/P0000

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

EIGENDOMSTITEL

Oorspronkelijk hoorde voormeld goed toe aan mevrouw MIEVIS Maria Martha, geboren te Borlo op 29 juni 1928, om het te hebben verkregen van haar deelgenoten ingevolge akte verdeling verleden voor notaris Pierre Daenen destijds te Montenaken op 5 september 1975, overgeschreven op het 2de hypotheekkantoor van Hasselt op 18 september 1975, boek 978 nummer 23.

Mevrouw MIEVIS Maria is testamentloos overleden te Sint-Truiden op 24 oktober 2015, nalatende als haar wettige erfgenenamen:

- haar zus, mevrouw Paula MIEVIS, en haar broer, de heer Lucianus MIEVIS, elk voor één vierde volle eigendom;
- de kinderen van haar vooroverleden broer (de heer Maurice MIEVIS): de heren Ivo, Charles, Georges, Benny en Jose MIEVIS en mevrouw Nadine MIEVIS, elk voor één vierentwintigste volle eigendom;

- de kinderen van haar vooroverleden broer (de heer Joseph MIEVIS): de heer Camille MIEVIS en mevrouwen Marie Coleta, Paulette, Chantal, Viviane en Jeanine MIEVIS, elk voor één achtentwintigste volle eigendom;
- de kinderen van de vooroverleden dochter (mevrouw Reinildis MIEVIS) van haar vooroverleden broer (de heer Joseph MIEVIS): de heren Olivier en Stéphane MASSON, elk voor één zesenvijftigste volle eigendom.

Voormeld goed behoort wat de grond aangekocht door de heer VANMOLLE Pascal ingevolge akte verleden voor notaris Frank De Wilde te Gingelom, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Erik Lerut te Sint-Joris-Winge, op 14 september 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 19 september 2016, onder formaliteit nummer 71-T-19/09/2016-09683.

De constructies werden door de heer VANMOLLE opgericht.

BASISAKTE - STATUTEN VAN HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting heeft de eigenaar mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van haar besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.

De eigenaar verklaart bij deze de bepalingen te willen vastleggen die de rechten en plichten zullen beheersen van de onderscheiden eigenaars van de kavels van dit gebouw.

ONTTREKKING AAN HET APPARTEMENTENRECHT

De eigenaar verklaart ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende het appartementenrecht (gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen) en meer in het bijzonder over artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens welk artikel de beginselen voorzien door deze wet toepasselijk zijn op elk gebouw waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De eigenaar is er tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen **niet** van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt, en alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen.

De eigenaar verklaart dat de aard van het gebouw, dat slechts in drie privatieve kavels zal worden gesplitst, inderdaad de onderwerping aan de appartementenwet niet vereist en dat de organisatie van het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer worden ervaren, dan een als een steun ervoor.

De eigenaar verklaart dat hij de voorschreven residentie onder het regime van mede – eigendom, en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar **dat zij beslist hebben dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede – eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen** (namelijk de artikel 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) **niet van toepassing is, aangezien deze residentie slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat**, naast de grond en constructieve elementen van de residentie, zoals hierna gemeld.

Gezien wat voorgaat en ondanks het feit dat het gebouw in slechts drie privatieve kavels zal worden opgesplitst, verklaart de eigenaar uitdrukkelijk het gebouw te onttrekken aan de toepassing van de appartementenwet, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van de voormelde wet waarbij de overschrijving op het hypotheekkantoor, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars.

TEGENWERPELIJKHEID.

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zullen bindend zijn voor alle kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders en/of bewoners van het goed, in de mate door de wet of de overeenkomst bepaald, doch niet krachtens het appartementenrecht.

De bepalingen van dit reglement zullen gelden als erfdienstbaarheden, opgelegd ten laste van iedere privative kavel en ten voordele van iedere privative kavel met het oog op de ordening van de mede-eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De bepalingen die een verplichting om iets te doen of iets te betalen bevatten, moeten als accessoria van de erfdienstbaarheden worden beschouwd en als dusdanig zullen zij evenzeer de kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners binden.

Het appartementsrecht zal evenmin kunnen ingeroepen worden om daaruit enig verhaalrecht bij de vrederechter te putten tegen beslissingen die rechtsgeldig en wetmatig door de eigenaars zouden zijn genomen en waarmee sommige eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of huurders en bewoners het niet eens zouden zijn.

STATUTEN VAN HET GEBOUW EN RECHTEN EN Plichten MET BETREKKING TOT HET GEBOUW

Afdeling 1. – Beschrijving van het gebouw.

a) Stedenbouwkundige vergunning en plan.

Er werd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Gingelom op 27 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van 3 appartementen + 3 carports na het afbreken van een woning + hangaar.

b) Aan te hechten bijlagen

De eigenaar heeft de volgende documenten overhandigd aan de instrumenterend notaris met het oog op aanhechting van deze akte:

- 1) Een voor eensluidend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom op 27 september 2016
- 2) Het plan opgemaakt door architectenbureau Govaerts dd. 19 augustus 2016, deel uitmakend van de stedenbouwkundige vergunning en bekleed met de vergunningsstempel;
- 3) Het afbakeningsplan opgemaakt door landmeter-expert Bert Briffoz, de dato 29 oktober 2018.
- 4) Gemotiveerd verslag van de landmeter-expert Bert Briffoz te Landen op 29 oktober 2018.

Voormelde plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder hierna vermelde referentenummers en werd sindsdien niet meer gewijzigd : 71008-10070 .

Voormelde plannen - na door voormelde partij en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. De eigenaar vraagt toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg., artikel 3.12.3.0.6. V.C.F. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

c) Juridische verdeling van het complex.

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

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

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

Afdeling 2.- Beschrijving van de privative kavels.

I. Beschrijving van de privative kavels

Het gebouw bestaat uit gemeenschappelijke delen en drie privatieven, respectievelijk genoemd "Appartement 1", "Appartement 2" en "Appartement 3", samengesteld zoals hierna omschreven:

A. KAVEL EEN "APPARTEMENT 1"

Het appartement nummer 1, gelegen op het gelijkvloers, omvat zoals aangeduid op het vergunde plan:

1. in privatieve en exclusieve eigendom :

- in het gebouw op het gelijkvloers : hall, living, berging, slaapkamer 1, badkamer, dressing, slaapkamer 2, badkamer 2, gang en zorgstudio

- in het gebouw op de tweede verdieping – toegankelijk via trap op eerste verdieping : een zolder

- buiten het gebouw:

a) autostaanplaats, aangeduid in donker grijze kleur op het aangehecht afbakeningsplan, gelegen achteraan het perceel, de autostaanplaats gelegen uiterst rechts, met een gemeten oppervlakte van achtentwintig komma twintig (28,20) vierkante meter.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd achtenegentig/duizendsten (398/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Eenvoudig exclusief gebruiks- en genotsrecht van een perceel tuin met terras gelegen achter het gebouw voor een gemeten oppervlakte van zesentachtig komma éénenvijftig (86,51), vierkante meter.

Zoals vermeld goed staat afgebeeld in de donker grijze kleur (rood gestippeld wat betreft het perceel tuin) op het aangehechte afbakeningsplan opgemaakt door landmeter-expert Bert Briffoz te Landen op 29 oktober 2018.

Kavel met als nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie : "B 42 R P0001" met inbegrip van "B 42 R P0004" en "B 42 R P0005" (autostaanplaatsen)

Volgens verklaring van de eigenaar en zoals aangeduid op het aangehecht afbakeningsplan omvat het appartement nummer 1, gelegen op het gelijkvloers, omvat:

1. in privatieve en exclusieve eigendom :

- in het gebouw op het gelijkvloers : hall, living, berging, slaapkamer 1, badkamer, dressing, slaapkamer 2.

- in het gebouw op de zolder verdieping : een zolder

- buiten het gebouw:

a) autostaanplaats, aangeduid in donker grijze kleur op het aangehecht afbakeningsplan, gelegen achteraan het perceel, de autostaanplaats gelegen uiterst rechts, met een gemeten oppervlakte van achtentwintig komma twintig (28,20) vierkante meter.

b) tuinberging, gelegen links van het perceel, met een gemeten oppervlakte van vijf komma zesentachtig (5,36) vierkante meter.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd achtenegentig/duizendsten (398/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Eenvoudig exclusief gebruiks- en genotsrecht van een perceel tuin met terras gelegen achter het gebouw voor een gemeten oppervlakte van zesentachtig komma éénenvijftig (86,51) vierkante meter.

De eigenaar verbindt zich ertoe een definitieve regulariserende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van de huidige toestand aan te vragen.

B. KAVEL TWEE " APPARTEMENT 2"

Het appartement nummer 2, omvat:

1. in privatieve en exclusieve eigendom :

- in het gebouw :

a) op de eerste verdieping : living en keuken, berging, badkamer.

b) op de zolder verdieping - toegankelijk via vaste trap: slaapkamer 1, slaapkamer 2 en zolder.

- buiten het gebouw:

a) autostaanplaats aangeduid in rode kleur op het aangehecht afbakeningsplan, gelegen achteraan het perceel, de middelste van alle autostaanplaats, met een gemeten oppervlakte van veertien komma tien (14,10) vierkante meter.

b) verharde autostaanplaats vooraan het gebouw, met een gemeten oppervlakte van negen komma zesenzestig (9,66) vierkante meter

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieënnegentig/duizendsten (293/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Eenvoudig exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras gelegen op de eerste verdieping uiterst links van het gebouw voor een gemeten oppervlakte van vijf komma zevenenvijftig (5,57) vierkante meter.

Zoals vermeld goed staat afgebeeld in de rode kleur (zwart gestippeld wat betreft het terras) op het aangehechte afbakeningsplan opgemaakt door landmeter-expert Bert Briffoz te Landen op 29 oktober 2018.

Kavel met als nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie : "B 42 R P0002" met inbegrip van "B 42 R P0006" en "B 42 R P0008" (autostaanplaatsen)

C. KAVEL DRIE "APPARTEMENT 3"

Het appartement nummer 3 omvat:

1. in privatieve en exclusieve eigendom :

- in het gebouw :

a) op de eerste verdieping : berging, badkamer, living en keuken, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) op de zolder verdieping – toegankelijk via zolderluik: zolder nummer 1 en zolder nummer 2.

- buiten het gebouw: autostaanplaats aangeduid in licht grijze kleur op het aangehecht afbakeningsplan, gelegen achteraan het perceel, uiterst links van alle autostaanplaatsen, met een gemeten oppervlakte van veertien komma twaalf (14,12) vierkante meter.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en negen/duizendsten (309/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Eenvoudig exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras gelegen op de eerste verdieping in het midden van het gebouw voor een gemeten oppervlakte van vijf komma negenenzestig (5,69) vierkante meter.

Zoals vermeld goed staat afgebeeld in de licht grijze kleur (rood gestippeld wat betreft het terras) op het aangehechte afbakeningsplan opgemaakt door landmeter-expert Bert Briffoz te Landen op 29 oktober 2018.

Kavel met als nieuwe gereserveerde perceelsidentificatie "B 42 R P0003" met inbegrip van "B 42 R P0007" (autostaanplaats)

Tabel der aandelen

Kavel "appartement één"	001	398/1.000sten	Verde
Kavel "appartement twee"	101	293/1.000sten	C 2 3P
Kavel "appartement drie"	102	+ 309/1.000sten	Wijlson
Totaal		1.000/1.000sten	

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 1. Onderdelen van privatieve kavels.

De onderdelen van een privatieve kavel bevinden zich deels binnen de privatieve kavel, en deels buiten de privatieve kavel. Ze kunnen - niet limitatief - beschreven worden als volgt:

- de vloer, het parket of andere vloerbekleding, de chape en isolatie, de onderbevoering aansluitend op de betonnen vloerplaat (die gemeen is);
- de bevoering en bekleding van de terrassen;
- de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn;

. de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gedeelten, de deuren binnen de kavels en de deuren van privatieve afhankelijkheden, de terrasdeuren, eventueel het glas in de privatieve deuren;

. de vensters met name het raam, het glaswerk, eventueel het screen of rolluik (met uitzondering van deze die behoren tot de gemeenschappelijke delen);

. de eventuele garagepoort van de individuele autostaanplaats (voor zover door stedenbouwkundige vergunning toegestaan);

. alle binnenleidingen van de appartementen of autostaanplaatsen in zoverre deze niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, de parlofooninstallatie binnen een privatieve kavel;

. de individuele sanitaire installaties, lavabo's, wasbak, wc, bad, douche, enzovoort;

. de betegeling van muren, radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele brander of boilers en verwarmingsleidingen die zich in iedere privatieve kavel bevinden, alsook de individuele verluchtingsunit;

. de binnenplafonnering, de binnenversiering van de privatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve kavels bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, de bel aan de inkomdeur van het appartement of de handelsruimte, de brievenbus, enzovoort).

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

2.1. Overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek zijn de gemeenschappelijke delen van het gebouw, die aan twee of meer verschillende mede-eigenaars toebehoren en bestemd zijn tot gebruik en genot van alle kavels of van sommige daarvan, niet vatbaar voor verdeling.

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtingskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de ruwbouw van de terrassen en balkons; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enzovoorts, die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen, wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke water naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; oo. de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; en verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement of garage/autostaanplaats zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

2.2. Het aandeel in deze onverdeelde zaken kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

2.3. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/dulzendsten; zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid.

Afdeling 3.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

1. Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan zullen dragen. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

1. Bijzonder gebruiksrecht appartement 1.

Het perceel tuin achter het gebouw voor een gemeten oppervlakte van zesentachtig komma éénenvijftig (86,51) vierkante meter dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaar van de privative kavel "appartement één".

Alle kosten hiermee verbonden komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van deze kavel.

2. Bijzonder gebruiksrecht appartement 2.

Het terras gelegen op de eerste verdieping, uiterste links van het gebouw dient tot uitsluitend gebruik en genot van de eigenaar van de privative kavel "appartement twee".

Alle kosten hiermee verbonden komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van deze kavel.

3. Bijzonder gebruiksrecht appartement 3.

Het terras gelegen op de eerste verdieping in het midden van het gebouw dient tot uitsluitend gebruik en genot van de eigenaar van de privative kavel "appartement drie".

Alle kosten hiermee verbonden komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van deze kavel.

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

2. Definitie

Een exclusief gebruiksrecht is een erfdienstbaarheid ten voordele van een of meer privative loten (hierna heersend erf genoemd) op een gedeelte van de gemeenschappelijke delen (hierna lijdend erf genoemd).

Dit recht laat de eigenaar(s) of gebruiker(s) van het(de) heersend(e) erf/erven toe gebruik te maken van het lijdend erf met uitsluiting van alle andere eigenaars en rechthebbenden.

Het exclusief gebruiksrecht is een zakelijk recht van erfdienstbaarheid dat slechts uitdooft wanneer (i) het heersend erf ophoudt te bestaan of (ii) overeenkomstig de specifieke bepalingen in de statuten.

Een eenvoudig exclusief gebruiksrecht is een exclusief gebruiksrecht dat aan één enkel privatief lot is toegekend.

3.1. Toekenning - Aanpassing - Ophouding

3.1.1. Zowel de toekenning, aanpassing als het doen ophouden van een exclusief gebruiksrecht (eenvoudig en/of gedeeld) zal door de algemene vergadering beslist moeten worden mits

1° de in het Burgerlijk Wetboek voorziene meerderheid en quorum; en

2° mits de toestemming van de eigenaar(s) en/of rechthebbende(n) van het(de) heersend(e) erf(f)(ven).

De algemene vergadering zal over de voorwaarden en modaliteiten die van toepassing zijn op het exclusief gebruiksrecht dat zopas op de Gemeenschappelijke delen werd toegekend kunnen beslissen.

De statuten zullen dienovereenkomstig aangepast dienen te worden bij wijzigende basisakte.

3.1.2. [Wanneer het heersend erf een wijziging ondergaat, zullen de volgende regels van toepassing zijn:

i° in de veronderstelling dat het heersend erf wordt uitgebreid, hetzij door de opname van privative delen van een of meerdere loten of van gemeenschappelijke delen, hetzij door toevoeging van nieuwe gebouwen, vormt het exclusief gebruiksrecht een bijhorigheid van het

gehele heersend erf. Bijgevolg zal het voordeel van het exclusief gebruiksrecht uitgebreid worden naar de nieuwe privatieve delen van het heersend erf;

ii° in de veronderstelling dat het heersend erf kleiner wordt, hetzij doordat een gedeelte van het heersend erf aan een ander privaat lot verbonden wordt dan het(de) privaat(f)(ve) lot(en) die het heersend erf vormen, hetzij doordat een gedeelte van het heersend erf een gemeenschappelijk deel is geworden, dan zal het voordeel van het exclusief gebruiksrecht uitdoven voor de oude delen van het heersend erf, maar ten volle blijven gelden voor de rest van het heersend erf; of

iii° in de veronderstelling dat het heersend erf verdeeld wordt, (zelfs na een uitbreiding overeenkomstig punt i° hierboven) om afzonderlijke privatieve loten te vormen, dan geldt het voordeel van het exclusief gebruiksrecht, in principe, voor alle privatieve loten die uit de verdeling voortvloeien, waarbij de aandelen in het (gedeeld) exclusief gebruiksrecht verdeeld worden volgens de regel van drie in functie van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de privatieve delen die uit de verdeling voortkomen. De eigenaar en/of rechthebbende(n) van het oorspronkelijk heersend erf zal evenwel de mogelijkheid behouden om eenzijdig af te zien van dit exclusief gebruiksrecht voor bepaalde privatieve loten die uit de verdeling voortvloeien. In dat geval zal het voordeel van het exclusief gebruiksrecht ten volle van toepassing blijven voor de andere privatieve loten die uit de verdeling voortvloeien, waarbij de aandelen in het (gedeeld) exclusief gebruiksrecht verdeeld worden volgens de regel van drie in functie van de aandelen in de Algemene Gemeenschappelijke delen van deze privatieve loten.

3.2. Gebruik - Bestemming

De toekenning van een exclusief gebruiksrecht op een gemeenschappelijk deel wijzigt geenszins de bestemming van dit gemeenschappelijk deel, behoudens afwijking voorzien in de statuten of in de notulen van een beslissing van de algemene vergadering. Enkel het gebruik ervan wordt beperkt tot de eigenaar of de rechthebbende van het heersend erf.

De eigenaar of rechthebbende van het heersend erf dient het lijdend erf te gebruiken als een goede huisvader en overeenkomstig zijn bestemming. De eigenaar of rechthebbende van het heersend erf mag deze bestemming slechts eenzijdig wijzigen indien de statuten dit voorzien of indien de algemene vergadering hem deze mogelijkheid voorafgaandelijk heeft toegekend.

Het belang van de mede-eigendom primeert op het individueel belang van het heersend erf. Bijgevolg zal de eigenaar en/of rechthebbende van het heersend erf tot het lijdend erf toegang moeten verlenen aan alle door de algemene vergadering (of desgevallend door het heersend erf) aangestelde personen en dit telkens als het belang van de mede-eigendom dit vereist en met name, zonder dat dit als een limitatieve opsomming begrepen kan worden:

- i) voor de inspectie van de staat van het lijdend erf en de gemeenschappelijke uitrustingen die op het lijdend erf gelegen zijn;
- (ii) voor de controle van het gebruik van het exclusief gebruiksrecht als goede huisvader; of
- (iii) voor het uitvoeren van werken aan het lijdend erf en de gemeenschappelijke uitrustingen die zich op het lijdend erf bevinden, die door de algemene vergadering gemachtigd werden of voortvloeien uit de bevoegdheden van de syndicus. Desgevallend kunnen materialen en uitrustingen tijdelijk op het lijdend erf opgeslagen worden met het oog op de uitvoering van de werken.

Het exclusief gebruiksrecht over een patio

De eigenaar en/of gebruiker van een lot waaraan het privaat gebruiksrecht gekoppeld is, zal deze patio mogen gebruiken als patio.

Hij zal er:

- potplanten mogen installeren (behoudens klimplanten tegen de gemeenschappelijke muur);
- een tafel, (lig)stoelen, andere tuinmeubelen en/of een opruimbox voor buitenaccessoires zoals kussens, buitengerief enzoverder;
- een barbecue mogen gebruiken tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering

van mede-eigenaars en/of wettelijke voorschriften.

Het is verboden om:

- er een (parabolische) antenne te plaatsen;
- er andere zaken dan bovenvermelde te stockeren;
- de nooduitgangen te belemmeren. Deze uitgangen maken geen deel uit van de patio en vormen niet het voorwerp van het exclusief gebruiksrecht.

Een exclusief gebruiksrecht op een terras.

De eigenaar en/of gebruiker van een lot waaraan het privaatief gebruiksrecht gekoppeld is, zal het terras mogen gebruiken als terras.

De zelfde rechten en plichten als voorzien onder rubriek «2. Het exclusief gebruiksrecht over een patio» zijn van toepassing.

De eigenaar en/of rechthebbende van het heersend erf dient de syndicus of zijn aangestelde op eerste verzoek van de syndicus toegang te verlenen tot het lijdend erf (desgevallend, langs het heersend erf), voor zover deze laatste redelijke gronden kan voorleggen, met dien verstande dat de redenen opgesomd in de punten (i) tot (iii) als redelijk beschouwd worden. Een dergelijk verzoek is evenwel niet noodzakelijk voor de lijdende erven die van nature (bijvoorbeeld in geval van een doorgang) door de syndicus en zijn aangestelden gebruikt worden.

4.3. Onderhoud, herstel, renovatie of aanpassing van het lijdend erf

4.3.1. De eigenaar en/of gebruiker van het heersend erf dient het lijdend erf te onderhouden. Hij dient deze als een goede huisvader te onderhouden en overeenkomstig de bestemming van dit exclusief gebruiksrecht te gebruiken. Alle gemeenschappelijke delen die verslijten of aangetast worden door dit gebruik, moeten op kosten en ten laste van de eigenaar van het heersend erf vervangen worden (ter illustratieve en niet-limitatieve titel: de verandering van de deklaag van een terras). Bij niet-naleving van deze verplichting, kan de syndicus alle nodige stappen ondernemen, op kosten van de eigenaar van het heersend erf, zoals vermeld in punt 2.3.2.

Alle andere gemeenschappelijke delen (ter illustratieve en niet-limitatieve titel: de structuur van het gebouw, de waterdeklaag) zullen onderhouden, vervangen en/of hersteld worden op kosten en lasten van de mede-eigendom, tenzij deze kosten te wijten zijn aan een oneigenlijk gebruik van het exclusief gebruiksrecht.

Evenwel, wanneer besloten werd om werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, waarvan de kosten gedragen moeten worden door de mede-eigendom, dan zullen de (gemeenschappelijke) delen, die onder de onderhoudsplicht van de eigenaar van het heersend erf vallen, verplaatst en/of vervangen worden ten koste en lasten van de mede-eigendom.

4.3.2. Daar het belang van de mede-eigendom primeert op het individueel belang van het heersend erf, zullen de syndicus en de algemene vergadering, elkeen naargelang hun bevoegdheden, de mogelijkheid behouden om alle werken uit te voeren die vereist zijn aan het lijdend erf en dit voor zover de eigenaar van het heersend erf zijn onderhoudsverplichtingen niet als een goede huisvader nakomt.

In dit kader, behalve in dringende gevallen, zal één enkele ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waaraan niet binnen de acht (8) kalenderdagen gevolg wordt gegeven, voor de syndicus en de algemene vergadering, elkeen naargelang zijn bevoegdheden, volstaan om de werken uit te voeren. De eraan verbonden kosten (werken, deurwaarderskosten en/of procedurekosten) zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaar van het heersend erf die in gebreke van uitvoering is gebleven na het verstrijken van de termijn vastgelegd in de ingebrekestelling.

5.4. Vergoedingen met betrekking tot het lijdend erf

Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat:

1° de vergoeding voor de onteigening van het lijdend erf aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt; hetzelfde geldt voor de vergoedingen die in de plaats komen van het onroerend goed bij

een volledige of gedeeltelijke afbraak van het lijdend erf.

2° de vergoeding voor de overdracht van de mandeligheid van een muur die aan het lijdend erf grenst, aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt.

Afdeling 4.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

4.1. De delen van de residentie die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom.

Elk bijzonder of privaat eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement of garage/autostaanplaats en wel met name: de vloer met de onder bevoering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnen afsluitingen, de individuele terrassen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen of garages/autostaanplaatsen (in zoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enzovoorts) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnen plafonnering en de binnen versieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; -zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enzovoort, meer algemeen, al wat in de privatieve ruimtes aanwezig is.

4.2.. De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

4.3. Het is de eigenaars verboden aan hun kavel wijzigingen aan te brengen die de stevigheid of de veiligheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen.

4.4. De eigenaars moeten zorgen voor het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw, en met name van die delen van hun kavels die voor derden of voor mede-eigenaars zichtbaar zijn.

4.5. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

4.6. De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

4.7. 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 alle vormen van burenhinder.

4.8. Bij verhuring zorgt iedere eigenaar dat de huurder de verbintenis aangaat de bepalingen van dit reglement na te leven. Zo ook voor tijdelijke of toevallige bewoners. De eigenaar zorgt er ook voor dat alle risico's door een behoorlijke verzekeringspolis zijn gedekt, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

4.9. In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhoorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de mede-eigenaars, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de

werken (bij voorbeeld het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enzovoort.)

Afdeling 5.-Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Behoudens voormelde andersluidende bepaling hebben de eigenaars van privatieve kavels 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 na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

Afdeling 6.-Postinterventiedossier.

De eigenaar erkent dat de ondergetekende Notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005).

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator 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.

Eik deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaat deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaat 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 privaat 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.

Afdeling 7.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

7.1. Algemene verdeelsleutel

De aan de mede-eigendom verbonden lasten, namelijk de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen tussen alle eigenaars, volgens de verdeelsleutel vastgesteld overeenkomstig het dwingend voorschrift van artikel 577-2 paragraaf 9 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, namelijk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

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

7.2. Bijzondere verdeelsleutels.

7.2.1. De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van deze kavel wie er het uitsluitend genot en gebruik van heeft.

7.2.2. Alle kosten van verbruik van gas, elektriciteit en centrale verwarming, water zullen door elk der mede-eigenaars gedragen zelf worden.

7.3. Onderhoud

De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen.

Indien zij beslissen zelf voor dit onderhoud in te staan, dient elke mede-eigenaar zorg te dragen voor de gang op de verdieping van zijn kavel en de trap naar de volgende verdieping.

7.4. Brandverzekeringsspolis.

7.4.1. De verzekering, zowel van de privaatte delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringsspolis af te sluiten. Deze verzekering zal minstens brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

7.4.2. Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

7.4.3. Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringsspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

7.4.5. Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

7.6. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

Afdeling 8.- Beheer van de gemeenschappelijke zaken.

8.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met een gewone meerderheid moeten beslissen, behalve indien het gaat om een elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom of indien het gaat om de volledige heropbouw van het gebouw waarvoor eenparigheid vereist is.

8.2. Jaarlijks zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en hun rekeningen daaromtrent beoordelen en desgevallend goedkeuren.

8.3. Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan de eigenaar van de kavel "****", die bevoegd is : om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen.

Voor alle overige beslissingen moet hij overleg plegen met de overige eigenaars en hun instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief.

8.4. Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Afdeling 9. – Toegang

De toegang tot de privatieven moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook.

De bewoners van privatieve kavels dienen toegang te geven voor alle eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en het dak.

Afdeling 10.- Kosten.

De kosten voor het opstellen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn ten laste van de eigenaar.

ALGEMENE BEPALINGEN

Afdeling 1. - Bodemsaneringsdecreet

a) De eigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) Zij leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven eigendom en dat werd afgeleverd door OVAM op 29 november 2018.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

d) De eigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Afdeling 2. - Erfdienstbaarheden

Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming des huisvaders:

1. Algemeen:

De verdeling van de residentie zoals beschreven en weergegeven op de hier aangehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met :

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afval-waters - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met : alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

Zelf gevestigde erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels.

De eigenaar verklaart zelf geen andere erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden betreffende voorschreven eigendom.

Afdeling 3.- Stookolietank

De eigenaar verklaart dat er zich in of op het verkochte eigendom geen mazouttank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds.

Afdeling 4. – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

A) De eigenaar van ondergetekende Notaris een kopie te hebben ontvangen van artikel 4.2.1 van de Codex waarin de werken opgesomd zijn waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noodzakelijk is. Voor sommige van deze werken geldt intussen een meldingsplicht conform artikel 4.2.2 van deze Codex.

Deze meldingsplichtige handelingen bevinden zich in artikel 4.2.2 van de Codex, alsook in 2 besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010.

De eigenaar verklaart alle noodzakelijke toelatingen verkregen te hebben voor alle door hem opgerichte constructies en de door hem gegeven bestemmingen. Hij verklaart geen kennis van te hebben van mogelijke bouwvovertredingen of dat er een procedure of een betwisting lopende is omtrent het goed.

b) Aangezien de Gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1 van de Codex van toepassing.

Ondergetekende Notaris vermeldt en informeert op basis van het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Gingelom de dato 20 november 2018 en (waarvan de eigenaar erkent een kopie te hebben gekregen) en het hypothecaire getuigschrift inzake het onroerend goed, wat wordt bevestigd door de eigenaar:

1° dat er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Gingelom :

- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27 september 2016, voor het bouwen van 3 appartementen + 3 carports + afbreken woning en hangar, met referte 71017_2016_104 en gemeentelijk dossiernummer 2016/00090

2° volgens het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren dd. 5 april 1977 is de bestemming volgens het plannenregister: woongebied met landelijk karakter;

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed geen voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden werd afgeleverd;

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurbesluit of projectbesluit;

Uit de inlichtingen van de gemeente Gingelom blijkt dat het goed gelegen is in woonvernieuwingsgebied en woningbouwgebied.

Afdeling 5.- Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties

De eigenaar erkent dat de ondergetekende Notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 25 juni 2008, wijziging die in werking is getreden op 1 juli 2008.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden binnen deze residentie verklaart de eigenaar dat deze processen-verbaal van keuring zullen worden overhandigd bij de verkoop van een privaat deel.

SLOTBEPALINGEN

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

VERWIJZING NAAR EERDERE AKTEN

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gingelom, in het kantoor.

De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 13 december 2018.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de partij getekend met mij, notaris.

The block contains several handwritten elements. On the left, there are two small, vertical scribbles. Below them is a large, stylized signature that appears to be 'L. A. J.'. To the right of this signature is a very long, sweeping horizontal flourish that extends across the lower half of the page. In the middle of this flourish, there is a small, handwritten note that reads 'notaris'.

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Akte van notaris Frank De Wilde te Gingelom van 19/12/2018, repertorium 017872

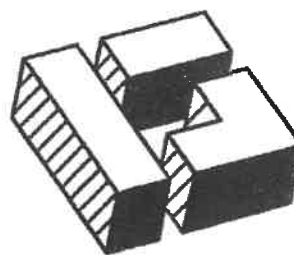
Blad(en): 15 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 21 december 2018
(21-12-2018)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0016989

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger



Quotiteiten

GRONDIG

landmeter - expert

Kadastrale gegevens:

Gingelom 5e afd.

Sie B nr. 41 C2

Adres gegevens:

Keibergstraat 5

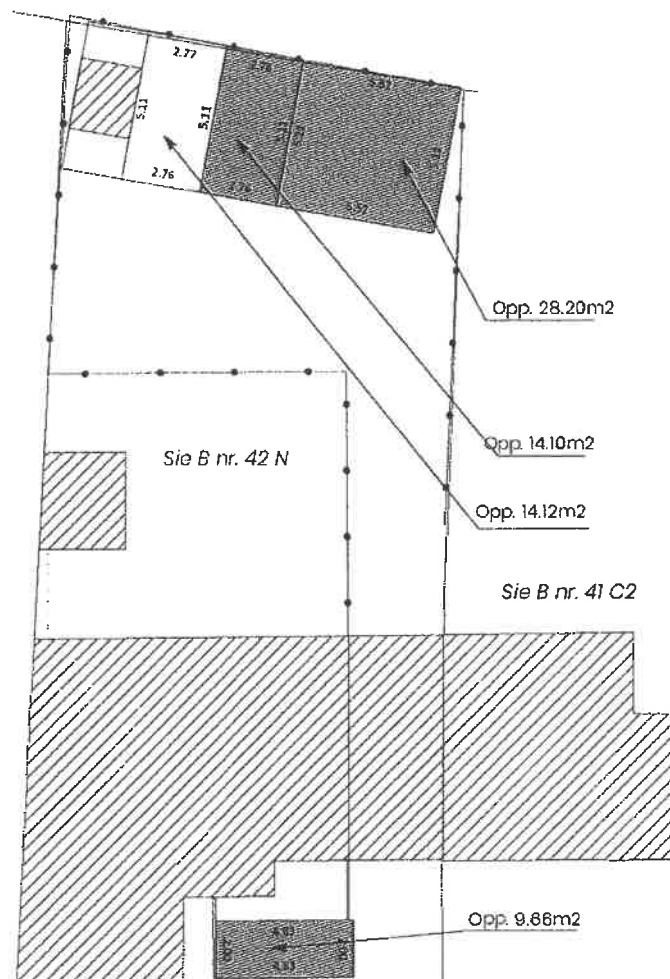
3890 Gingelom

Dossiernummer:

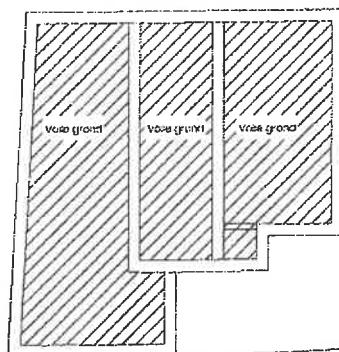
1613

Opdeling

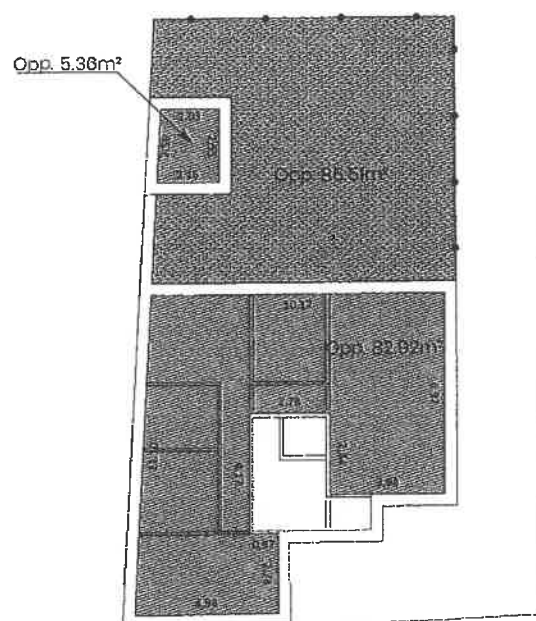
Exterieur



Kelderverdiep



Gelijkvloers



Entiteit	Opp. woongedeelte:	Opp. Tuin	Opp. Staanplaats	Aandeel in het geheel:
App 1	92.06 m ²	86.51 m ²	28.20m ²	398
App 2	72.04 m ²	5.57 m ²	23.76m ²	293
App 3	81.45 m ²	5.69 m ²	14.12m ²	309
				1000

Motivatie

De quotiënten zijn verdeeld volgens de nuttige oppervlakte van elke entiteit.

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

Opgemaakt te Landen, 29/10/2018.



Bert Briffoz

landmeter-expert

LAN 09 1417





Gemeente Gingelom

Sint-Pieterstraat 1, 3890 Gingelom
T 011 88 10 31 info@gingelom.be
F 011 83 15 79 www.gingelom.be

VERKLARING: Toekenning huisnummer

Ik ondergetekende, Marleen Aerts – administratief bediende, verklaar dat de 3 appartementen waarvoor door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 27 september 2016 vergunning werd verleend aan de heer Pascal Vanmolle de huisnummers 5/001, 5/101 en 5/102 worden toegekend.

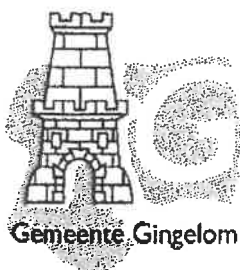
Adres van het bouwperceel : afd. Borlo sectie B nr. 42n ter plaatse Keibergstraat

Ondertekening

Gingelom, 14 oktober 2016

Voor de burgemeester
De beambte
Marleen Aerts





**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN
VAN HET SCHEPENCOLLEGE
Zitting van 27 september 2016**

Aanwezig: Lismont Patrick - burgemeester - voorzitter
Wicheler Jan, Princen Annick, Scheepers Ingrid - schepenen
Houbey Marcel - secretaris
Afwezig: Thierie Rita, Abrahams Gui - schepenen

010 Toekenning van de stedenbouwkundige vergunning : 2016/00090
Aanvrager : Vanmolle Pascal Keibergstraat 5A te 3891 Gingelom
Bouwplaats : afd. Borlo sectie B nr. 42n ter plaatse Keibergstraat 5
Omschrijving : bouwen van 3 appartementen + 3 carports + afbreken woning en hangaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Pascal Vanmolle, met als adres Keibergstraat 5 bus A000 te 3891 Gingelom, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 26 augustus 2016.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 september 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Keibergstraat 5 te 3891 Gingelom en met kadastrale omschrijving : 05 ° Afdeling, sectie B , perceelnummer 42N .

Het betreft een aanvraag tot bouwen van 3 appartementen + 3 carports + afbreken woning en hangaar .

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.

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

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 23 september 2016.

Het eerste deel luidt als volgt :

Deel 1: Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat de aanvraag volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Koninklijk besluit van 5 april 1977 - Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen is in woongebied met landelijk karakter;

Overwegende dat in deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-

gewestplannen en gewestplannen;

Overwegende dat de woongebieden met een landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met dit plan / afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat het voorgestelde in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

1.2. Andere voorschriften en decreten van het goed

//

1.3. Externe adviezen

//

1.4 Proces-verbaal van openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001, 8 maart 2002, 5 juni 2009, 7 mei 2010 en 9 september 2011;

Het College van Burgemeester en Schepenen gaat akkoord met het tweede deel van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar, met name:

Deel 2: Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Historiek van het perceel

//

2.2 Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat het perceel gelegen is langs de 'Keibergstraat' te Borlo, dit is een gemeenteweg uitgerust met de nodige nutsvoorzieningen;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van 3 appartementen + 3 carports na het afbreken van een woning + hangaar beoogt;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

Overwegende dat de bestaande woning + hangaar zal gesloopt worden;

Overwegende dat de meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen met een bouwdiepte van 11m80; de bouwhoogte bedraagt 6m; de meergezinswoning is voorzien van een hellend dak; het gebouw wordt opgetrokken in duurzame, esthetische en verantwoorde materialen (rood-bruine gevelsteen) en donker bruine dakpannen;

Overwegende dat de meergezinswoning bestaat uit 3 aparte wooneenheden; elke wooneenheid beschikt over voldoende buitenruimten;

Overwegende dat het gelijkvloerse appartement zal voorzien worden met een zorgstudio;

Overwegende dat er achteraan het perceel een berging met carport wordt opgericht (1 voor elke woongelegheden); de carport heeft een opp. van 51,90m² en de berging 12,71m², de te gebruikte materialen zijn hout (natuurkleur);

Overwegende dat het geheel er uit zal zien als een woning in landelijke stijl;

2.3 Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

2.4 Verenigbaarheid met andere voorschriften

Watertoets

Het voorgelegde project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Rookmelder

Overwegende dat zoals voorzien in het decreet van 9 mei 2009 omtrent de brandveiligheid van woningen de optische rookmelders aangeduid zijn op plan;

Normen van sociaal en bescheiden woonaanbod

Voorliggende aanvraag is niet onderworpen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van het sociaal of bescheiden woonaanbod zoals voorgeschreven in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Standaardbepalingen riolering

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrac na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlare II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrac: www.infrac.be. Infrac bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Infrac of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrac het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

P
1

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwning vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer.

Enkel de door Infrac erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op www.vlario.be)

3. Specifieke bepalingen betreffende riolering en waterafvoer voor dit project

Niet overdekte terrassen of opritten

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'hemelwater' dient een gescheiden stelsel voorzien te worden : de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in een naastliggende groenzones af te wateren

Sloop van een pand

Bij de sloop van dit pand dient de bestaande huisaansluiting tijdelijk of definitief buiten dienst gesteld te worden door de klant. De huisaansluiting dient hierbij buiten dienst gesteld te worden op dergelijke wijze dat de huisaansluiting water- en grond dicht is afgesloten en detecteerbaar op terrein. Bij aanleg van een nieuwe privéwaterafvoer dient de nieuwe privéwaterafvoer voor regenwater en afvalwater ter hoogte van de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting aangesloten te worden. T.h.v. De bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien dit nog niet aanwezig is. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Infrac.

2.5 Beoordeling van de externe adviezen

//

2.6 Beoordeling van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de eigenaar(s) van het aanpalende perceel zich akkoord verklaarde(n) met het ontwerp;

2.7 Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; dat het de afbraak betreft van een minderwaardige woning met hangaar;

Overwegende dat er werd gekozen voor een hedendaagse vormgeving gekenmerkt door strakke lijnen en een sober materiaalgebruik;

Overwegende dat de voorgestelde inplanting afgestemd is op de omliggende constructies en dat het geheel zich dan ook moeiteloos invoegt in het bestaande heterogene straatbeeld;

Overwegende dat elk appartement over voldoende woonkwaliteit beschikt; dat de nodige oppervlaktes, buitenruimten, bergingen, e.d. aanwezig zijn;

Overwegende dat wanneer de zorgstudio in gebruik wordt genomen er hiervan een melding dient te gebeuren; er kan ook geen bijkomende huisnummer worden toegekend voor deze zorgstudio;

2.8 Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Gunstig met voorwaarden voor het bouwen van 3 appartementen + 3 carports + afbreken woning en hangaar zoals aangeduid op bijgevoegd plan.

Voorwaarde:

- bij in gebruikname van zorgstudio dient dit op voorhand gemeld te worden

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 SEPTEMBER 2016 HET VOLGENDE:

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- ^ Voorwaarden bij de beslissing
- ^ De voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen stipt na te leven, nl.:
 - bij in gebruikname van zorgstudio dient dit op voorhand gemeld te worden;
- ^ Een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen conform de gemeentelijke verordening inzake afzonderlijke huisaansluitingen voor de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater;
- ^ een regenwaterput te plaatsen;
- ^ rookmelder(s) te plaatsen;
- ^ de bouwheer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen;
- ^ de kosten welke deze werken zouden kunnen veroorzaken in verband met de nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, waterleiding, riolen, gas, stoepen, enz..., ten zijnen laste te nemen;
- ^ door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, § 1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste in gebruikname van de privéwaterafvoer;
- ^ de omliggende eigendommen zowel privé als openbaar domein te respecteren en dit met betrekking tot ondermeer het stapelen van (bouw)materiaal, rondslingeren van

afval, enz. ...;

- ⌘ een brievenbus te voorzien zoals voorgeschreven door het bestuur der Posterijen;
- ⌘ beschadigingen aan het openbaar domein (o.a. stoepen, straat, rioolputjes,...) zijn ten laste van de bouwheer
- ⌘ Het College van Burgemeester en Schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen d.m.v. bijgevoegd document (attest aanvang der werken)

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. § 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 vijftig 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 27 maart 2009 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 in gevolge 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 leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd 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 leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat 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 de startdatum van de aanplakking.

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

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

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

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

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

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, 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 leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, 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 vervalltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

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

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften

van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, § 4, tweede lid, en § 6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

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

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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. ...

§ 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.

Namens het schepencollege

Marcel Houbey
secretaris

Patrick Lismont
burgemeester

Marcel Houbey
secretaris

Voor een authentiek afschrift



Patrick Lismont
burgemeester

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Frank De Wilde te Gingelom van 19/12/2018, repertorium 017872

Blad(en): 15 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 21 december 2018
(21-12-2018)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004185

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Frank De Wilde te Gingelom van 19/12/2018, repertorium 017872

Blad(en): 15 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 21 december 2018
(21-12-2018)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004185

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

