

Rep.nr: 2022/0799 D.19489 (2021/12966)	Akte: STATUTEN Datum: 23/09/2022	Bedrijfsverzamelgebouw "Biezenriet"
---	-------------------------------------	--

STATUTEN VAN DE "LOODSEN BIEZENRIET"

8430 MIDDELKERKE, Rietstraat

Het jaar TWEEDUIZEND TWEEËNTWINTIG.

Op DRIEËNTWINTIG SEPTEMBER om elf uur dertig (11u30)

Voor mij, Meester Serge Van Damme, notaris te De Panne, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap 'Karolien Battel & Serge Van Damme – geassocieerde notarissen', met zetel te De Panne, Westhoeklaan 66, houder van de minuut.

ZIJN VERSCHENEN

De naamloze vennootschap "**BENOOT HOLDING**", met zetel te 8470 Gistel, Oostendse Baan 133.

Ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE0458.102.096, RPR Gent afdeling Oostende.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Johan Verhaeghe, te Gistel, op 3 juni 1996, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 juni daarna, onder nummer 1996-06-25/398.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst ingevolge akte verleden voor notaris Jessica Verhaeghe te Gistel op 31 mei 2011, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juni daarna, onder nummer 2011-06-20/091141.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door haar 2 gedelegeerde bestuurders, samen handelend, te weten:

A De heer **BENOOT Hedwig**, Eric, Camiel, geboren te Izegem, op 17 juli 1946 (nationaal nummer: 46.07.17-343-65), wonende te 8470 Gistel, Oostendse Baan 131.

B Mevrouw **BAKEROOT Marie**, Hélène, Madeleine, Julienne, geboren te Watou, op 29 oktober 1948, (nationaal nummer: 48.10.29-316-86), wonende te 8470 Gistel, Oostendse Baan 131.

Beiden herbenoemd in hun hoedanigheid van bestuurders en gedelegeerde bestuurders krachtens beslissing daartoe genomen door respectievelijk de algemene vergadering en de raad van bestuur samengekomen op 27 september 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 oktober daarna, onder nummer 2019.10.14/0136272.

Hierna genoemd **COMPARANTE** of **EIGENARES**.

VOORLEZING EN TOELICHTING

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

Comparante erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparante vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien

minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart comparante dat zij van oordeel is dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en dat zij de volledige voorlezing van de akte niet vraagt. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

HOOFDSTUK I.- VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparante verklaart mij notaris hetgeen volgt:

1.1. Beschrijving van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet

De naamloze vennootschap Benoot Holding is eigenares van volgend onroerend goed:

Gemeente Middelkerke, eerste afdeling

Een perceel grond (met een in oprichting bedrijfsverzamelgebouw), op en met grond, gelegen te 8430 Middelkerke, Rietstraat, 50, gekend volgens titel van eigendom, sectie A, deel van nummer 416, en ten kadaster volgens recent kadastraal uittreksel, eerste afdeling, sectie A, nummer 0416MP0000, voor een oppervlakte van zeventwintig are veertig centiare (2.740m²), en met een oppervlakte volgens gedane meting van zevenentwintig are zevenennegentig centiare (2.797 m²)..

Na de prekadastratie werd aan dit perceel het nummer **35011 A 416 S P0000** toegekend.

METINGSPLAN:

Zoals dit goed is afgebeeld op het metingsplan opgemaakt door het Architectenbureau Vanhoorn te 8490 Jabbeke, Gistelsteenweg, 298, gevoegd bij de bouwaanvraag van 19 juli 2019.

Het plan is geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 35011-10561.

Dit plan zal aan deze akte gehecht blijven na, “ne varietur” ondertekend te zijn door de comparanten en de instrumenterende notaris.

De comparanten verzoeken de overschrijving ervan bij toepassing van artikel 3.30 B.W., doch dient niet aangeboden te worden op het hypotheekkantoor, zoals gewijzigd door de wet van éénentwintig december tweeduizend dertien.

Gelet op de opname in de databank, verzoekt de comparant bij toepassing van artikel 26 lid 3 2° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten deze plannen niet te registreren.

De comparant wenst dit bedrijfsverzamelgebouw te plaatsen onder het regime van de gedwongen mede-eigendom, om de loodsen en autostaanplaatsen apart te kunnen verkopen.

Bij de overdracht van elke privatieve kavel zal met elke kavel tevens overgedragen worden het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden.

Dit bedrijfsverzamelgebouw wordt hierna als “het gebouw” of “het bedrijfsverzamelgebouw” aangeduid.

1.2. Eigendomsaanhaling

Voorschreven onroerend goed (perceel grond) behoort de naamloze vennootschap Benoot Holding toe, ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte jegens de echtgenoten Georges Pollentier – Vanden Broucke Suzanna, te Gistel, blijkens akte

verleden voor Meester Bernard Muylle, destijds notaris te Middelkerke, met tussenkomst van notaris Godelieve Monballyu te Pittem, op 26 februari 1999, overgeschreven op het alsdan tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 4 maart daarna, boek 10570 nummer 15.

De echtgenoten Georges Pollentier – Vanden Broucke Suzanna, voornoemd, waren er eenaars van ingevolge aankoop ervan gedaan jegens mevrouw Germana Adriana Mortier te Middelkerke, ingevolgeakte verleden voor notaris Alphnse Lacourt te Oostende, op 6 maart 1964, overgeschreven op het toenmalig hypotheekkantoor te Veurne, op 27 mei daarna, boek 4416 nummer 30.

De constructies behoren toe aan de naamloze vennootschap Benoot Holding om ze zelf te laten oprichten.

1.3. BODEMDECREET

1. De eigenares van het bedrijfsverzamelgebouw, die als gevolg van onderhavige akte gebracht wordt onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom, verklaart dat de betrokken grond geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichting gevestigd geweest is, 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 bodemdecreet.

2. De eigenares van de grond legt, overeenkomstig artikel 101 van voormeld decreet, het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij beschreven goed en die werd afgeleverd door de OVAM op 13 augustus 2021.

De inhoud van het bodemattest luidt letterlijk 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

...”

3. De comparante verklaart met betrekking tot het hiervoor beschreven bedrijfsverzamelgebouw 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 een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Op grond van wat voorafgaat, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. De instrumenterende notaris vestigt verder de aandacht van de toekomstige

kopers op het feit dat hetgeen hiervoor werd uiteengezet de zuiverheid van de grond niet garandeert.

1.4. Algemene verklaring

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende toekomstige eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparante het bedrijfsverzamelgebouw 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.

Het bedrijfsverzamelgebouw krijgt de naam "Bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet".

Bijgevolg wordt het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat 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 privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Deze akte vormt de statuten van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet en bestaat uit twee delen:

1) De basisakte:

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat 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 privaat 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 bevoegde kantoor rechtszekerheid.

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 bevoegde kantoor rechtszekerheid.

1.5. Het reglement van interne orde

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet. 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 vijftien 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 der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet.

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.

1.6. Bestaande erfdienstbaarheden

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het Bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparante of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijners en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

1.7. Bijzondere erfdienstbaarheden:

De eigenaars van alle loodsen moeten steeds toegang geven voor onderhoudswerken aan alle dakverdichtingen, alle afvoeren en alle verluchtingsbuizen. De groene daken zijn onderhevig aan een verplicht jaarlijks onderhoud.

Alle kokers en buizen moeten toegankelijk blijven voor onderhouds-, aanpassings- of herstellingswerken.

1.8. Historiek omgevingsvergunning:

De initiële omgevingsvergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw 'Biezenriet' werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op 1 oktober 2019, onder dossier nummer 2019/223-OMV_2019094578.

Tijdens de bouwwerken werd vastgesteld dat er niet gebouwd werd conform de goedgekeurde plannen, waarop door de politie Middelkerke een proces-verbaal werd opgemaakt en een stakingsbevel werd uitgevaardigd, bekrachtigd door het Departement Omgeving-afdeling handhaving, op 16 september 2021.

Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke in zitting van 28 juni 2022, onder dossiernummer gemeente 2022/130, met referentie omgevingsloket OMV_2022053027, met energieprestatienummer 35011-G-OMV_2022053027.

Met de nieuwe goedgekeurde plannen worden de vastgestelde bouwinbreuken geregulariseerd.

Voor de toekenning van de vergunning worden volgende **voorwaarden** opgelegd:

Bij stedenbouwkundige aanvragen

- * Het voorzien groendak moet aangelegd worden alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen.

- * Opgelegde groenbuffering, lijnbuffers, groenzones, dienen uiterlijk het eerste plantseizoen na afleveren van de stedenbouwkundige vergunning aangelegd te worden.

- * De voorzien verhuurunits dienen volgende eigenschappen te hebben -> lokale en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten.

De naleving van zowel de bouwvoorschriften als de bestemmingsvoorschriften als eventuele bestemmingswijzigingen zullen het voorwerp uitmaken van een actieve bouwcontrole, welke op periodieke tijdstippen zullen uitgevoerd worden. Het niet naleven van deze voorschriften zal automatisch leiden tot gerechtelijke stappen door de gemeente Middelkerke.

De voormelde randvoorwaarden moeten integraal worden opgenomen in alle akten waarbij persoonlijke of zakelijke zekerheden worden overgedragen aan derden.

- * De voorzien verhuurunits dienen te vallen onder 1 beheer- of samenwerkingscontract van beheerders per bedrijfsverzamelgebouw -> van zodra beschikbaar dient de bouwheer dit contract over te maken aan het gemeentebestuur Middelkerke.

- * De voorwaarden in het advies van de Brandweer Middelkerke dd 07/06/2022 dienen te worden nageleefd:

- De brandweerstand van tussenvloeren en hun draagstructuur is ten minste gelijk aan R 30. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.

- Buitenwanden- en compartimentswanden moeten door hun concept en uitvoering maximaal naar binnen toe bezwijken.

- De conformiteitsattesten inzake compartimentering moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.

- Passende branddetectie-installatie te voorzien.

- Rook- en warmteafvoerinstallatie conform te voorzien.
- de RWA-installatie moet rekening houden met de aerodynamische coëfficiënt van de RWA-verluchters.
- Weersbestendige buitenkast wordt voorzien in voorgevel. Zie mailing d.d. 17/02/2021.
- Aandachtspunt zijgevel Biezenstraat inzake afstand tussen gebouwen. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- De conformiteitsattesten inzake brandgedrag van daken moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- De signalisatie moet aangebracht worden.
- Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van goede werking overhandigd worden.
- Alarminstallatie conform voorzien.
- In ieder industriegebouw moeten voldoende haspels voorzien worden zodat de waterstraal ieder punt in het industriegebouw bereikt. Voor wat betreft de draagbare snelblussers dient minimum 1 bluseenheid voorzien te worden per 150 m².

Volgend lasten worden opgelegd:

* Met betrekking tot het advies van Proximus dd 11/05/2022:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.A1@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via network.relations.A11@proximus.com.

* Met betrekking tot het advies van Farys dd 01/06/2022:

- Uit nazicht van de situatie ter plaatse is gebleken dat er in de Rietstraat een bestaande drinkwaterleiding ligt met voldoende capaciteit om deze nieuwbouwwoning te laten aftakken. Er is bijgevolg geen uitbreiding van het net te voorzien.

Mocht eventueel noodzakelijk aanleggen van rioleringen ten behoeve van dit bouwproject een aanpassing aan het bestaande drinkwaternet noodzakelijk maken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de bouwheer.

Wij vestigen er tevens de aandacht op dat voorafgaandelijk aan het slopen van de bestaande bebouwing het aan te raden is contact op te nemen met klantendienst@farys.be ten einde beschadiging van bestaande installaties te vermijden.

1.9. Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1.9.1. De plannen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet, opgemaakt door Architectenbureau Vanhoorn te 8490 Jabbeke, Gistelsteenweg, 298.

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

Deze plannen werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 35011/10561 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen zullen - na door comparante en de notaris 'ne varietur' te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2° W. Reg. en van artikel 1, 4^e lid Hypotheekwet.

Ter verduidelijking bij de lezing van de plannen:

- 'vergunde toestand' zijn de plannen vergund op 1 oktober 2019 onder gemeentelijk dossiernummer 2019/223.

- 'bestaande toestand': is de toestand vastgesteld in het proces-verbaal dat de bouwovertredding vaststelt

- 'ontworpen' zijn de plannen zoals vergund op 28 juni 2022.

1.9.2. De omgevingsvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke in zitting van 28 juni 2022 onder gemeentelijk dossiernummer 2022/130, met dossiernummer van het omgevingsloket OMV_2022053027, en energieprestatiedossiernummer 35011_G_OMV_2022053027.

1.7.3. Bijzonder verslag van geassocieerd notaris Serge Van Damme met de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

1.10. Stedenbouwkundig uittreksel:

Het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de bevoegde dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Middelkerke in datum van 1 augustus 2022, bevat onder meer volgende meldingen:

a) Dat diverse stedenbouwkundige vergunningen (thans omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen) werden uitgereikt, met name:

- dossier nummer gemeente: O/2019/223

OMV_2019094578

Onderwerp: bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw

Beslissing in Eerste Aanleg: voorwaardelijke vergunning op 01/10/2019

- Dossier nummer gemeente: O/2022/130

OMV_2022053027

Onderwerp: bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw: regularisatie en gewijzigde plannen.

Beslissing in Eerste Aanleg: voorwaardelijke vergunning op 28-06-2022

- bouwmisdrijf: dossiernummer gemeente: 35011/19225/M/2017/5

Onderwerp: dumpen van ladingen aarde

Datum van het proces verbaal: 20-11-2017

Nummer van het proces verbaal: BG.66.LB.005468/2017

Omschrijving van de aard van de overtredding: dumpen van ladingen aarde

Aanvullende info: navolgend PV 21/11/2017: in oorspronkelijke staat hersteld

-bouwmisdrijf: Dossiernummer gemeente: M/2021/5

Onderwerp: bouwen van bedrijfsverzamelgebouw niet conform de goedgekeurde omgevingsvergunning

Werd er een bouwmisdrijf vastgesteld? Ja

Is er een inbreuk vastgesteld? Nee

Datum van het proces verbaal: 31-08-2021

Nummer van het proces verbaal: BG.66.LB.003461/2021

Aard van de overtreding: Uitvoeren vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning. Uitvoering van handelingen die een schending zijn op bouw- en verkavelingsvergunningen die verleend zijn krachtens DRO. Uitvoeren van handelingen in strijd met verkavelingsvergunningen. Uitvoeren van handelingen in strijd met omgevingsvergunningen voor het verkavel van gronden.

Omschrijving van de aard van de overtreding: bouwen van bedrijfsverzamelgebouw niet conform de goedgekeurde omgevingsvergunning.

Datum van het bevel tot staking van de werken: 31-08-2021

Datum van bkrachtiging door de stedenbouwkundig inspecteur van het bevel tot staking der werken: 16-09-2021

SC: afgifte regularisatievergunning: 28-06-2022

Bouwmisdrijf vervallen.

- verkavelingsaanvragen oud stelsel 2002/452

Dossiernummer gemeente: 35011Onderwerp: verkavelen gronden in 18 loten met wegenis

Aard aanvraag: Nieuwe verkaveling (wonen of industrie)

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 22-03-2002

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 09-07-2002

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag; Vergunning

Datum van het verval van de vergunning: 12-07-2017

Motivering van het verval of niet verval: verkaveling vernietigd door goedkeuring RUP 25 "Bedrijvenzone Oostendelaan" (GR 12/01/2017).

b) Dat de gemeente Middelkerke op heden reeds beschikt over een plannen- en een vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in datum van 1 augustus 2022 .

Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld onroerend goed is volgens gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.14_25_1 – bedrijvenzone Oostendelaan, goedgekeurd door Gemeenteraad op 12/01/2017: zone voor lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen – zone voor hoofdonsluitingsweg

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13_132_1 – Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostkust, goedgekeurd door Vlaamse regering op 05/06/2015 – Overdruk solitaire vakantiewoningen

c) Dat het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) Dat op voormeld onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van laatstgenoemde Codex of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) Dat voormeld onroerend goed niet meer onder toepassing valt van de voorschriften van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden., zoals hierboven is aangegeven.

f) Dat voormeld onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een projectbesluit of een voorkeursbesluit.

1.11. De omgevingsvergunning:

De omgevingsvergunning verwijst naar het RUP 25 Bedrijvenzone Oostendelaan:

Het beschrijft de bestemming voor de zone 3:

Hoofdbestemming:

- Lokale (ambachtelijke) bedrijven gericht op verwerking en productie-, herstel-, oplag-, distributie- en/of onderzoeksactiviteiten;
- Groothandel;
- Kantoorachtigen;
- Dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven;

Nevenbestemming: Per bedrijf/zaak kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30% van de totale bruot oppervlakte bedragen:

- Bedrijfsondersteunende en collectieve functies;
- Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen
- Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen kan per bedrijf maximaal 300 m² innemen
- Er kan ook één bedrijf- of conciërgeriewoning per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel geïncorporeerd in bedrijfsgebouw met een maximaal volume van 1.000 m³

Niet toegelaten: autonome kleinhandel

Afstand tot weggrens: Zoals aangeduid via de voorbouwlijn op het grafisch plan (in casu 10m) of min. 5m

Afstand tot zijkavelgrens: 5m of 0m i.f.v. gekoppelde bebouwing

Max. kroonlijsthoogte: 8m

Max. nokhoogte: 8m

Dakvormtype: Vrij maar < 45°

Niet verharde delen: De niet verharde delen worden ingericht als groenzones. Langs de grenzen van het bedrijfsperceel moet een onverharde groenzone aangelegd worden met een minimale breedte van 1m ter hoogte van de rooilijn en 0,5m ter hoogte van de zijperceelsgrens; hiervan kan worden afgeweken ter hoogte van de perceelsgrens tussen twee bedrijfspercelen indien cumulatief voldaan aan volgende voorwaarden:

- Bij koppelbouw;
- Gekoppelde toegang tot de bedrijfspercelen;
- Gezamenlijk gebruik parking.

De groenzone kan onderbroken worden ter hoogte van de ontsluiting van de percelen.

Bij de aanleg van een parking moet één van of combinatie van volgende inrichtingen worden voorzien:

- Min. 1 boom of plantvak van min. 2,5 m² per 10 parkeerplaatsen
- Minimaal 30% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.

Vloerpeil: 40 cm boven boordsteen

Beplantingen:

- De beplanting van de groenvoorzieningen, niet zijnde afsluitingen dient te worden aangelegd met lage streekeigen duinbeplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities
- Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.
- Groendak is verplicht voor minimum 75% van het dakoppervlak

Toegankelijkheid. Per individueel bedrijf mag langs de straatzijde maximaal één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht met een maximale breedte van 7m, een tweede toegang kan bij uitzondering worden vergund als de noodzaak daartoe wordt aangetoond.

Deze ontsluitingen mogen samen maximaal 1/3 van de breedte van het bedrijfsperceel ter hoogte van de rooilijn innemen.

In functie van de verkeersveiligheid/zichtbaarheid naar de Biezenstraat, dient i.f.v. de afsluitingen en/of groenaanplantingen voldaan te worden aan één van volgende maatregelen:

- De afsluiting/beplanting wordt verschoven tot min. 3m van de rooilijn.
- De afsluiting/beplanting heeft een maximale hoogte van 0,50m

Parkeren: Parkeren wordt enkel toegelaten tussen de voorbouwlijn en desbetreffende rooilijn of geïncorporeerd in de bebouwing.

Publiciteit en signalisatie: Publiciteit is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en aangebracht aan de gevel onder volgende voorwaarden:

- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit is 20% van zijn voorgevel.
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.
- Op min. 1m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.
- De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw.
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron zichtbaar blijven.
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegelaten.

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW BIEZENRIET

Afdeling 1 - Beschrijving van het bedrijfsverzamelgebouw

Het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet wordt opgericht op het hiervoor beschreven perceel grond.

Het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet bestaat uit 8 bedrijfsgebouwen (loodsen) gebouwd op het gelijkvloerse niveau, alsook zeventien autostaanplaatsen.

Afdeling 2 - Beschrijving van de private kavel

I. Omschrijving begrip private kavel

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

Overeenkomstig artikel 3.85 §1 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat 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 privaat deel.

Dit verslag werd opgemaakt door notaris Serge Van Damme te De Panne op 8 september 2022 en blijft aan deze akte gehecht.

II. Opsomming privaat kavels

Het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet wordt gesplitst in de hiernavolgende privaat kavels.

a) Gemeenschappelijke delen

Inrit en manoeuvreerruimtes, eventuele verlichting, de gracht, de groenzones, ruimte voor tellers, ruimte voor eventuele hoogspanningskabine.

b) Privaat delen

***TWEE BEDRIJFSRUIMTEN, genummerd "Loods 1" en "Loods 4",** bevattende telkens:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

De loods zelf met zijn poort, een binnentrap, een bureauruimte op de verdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de loods 1: honderd negentien / duizendsten (119/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

- de loods 4: honderd en twee / duizendsten (102/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

*** ZES BEDRIJFSRUIMTEN, genummerd "Loods 2", "Loods 3", en "Loods 5" tot en met "Loods 8",** bevattende telkens:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

De loods zelf met zijn poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- de loods 2: honderd en twee / duizendsten (102 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

- de loods 3: negenentachtig / duizendsten (89 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

- de loods 5: honderd tweeëntwintig / duizendsten (122/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

- de loods 6: honderd tweeëntwintig / duizendsten (122/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

- de loods 7: honderd dertien / duizendsten (113/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;
- de loods 8: honderd en zeven / duizendsten (107/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

*** ZEVENTIEN AUTOSTAANPLAATSEN genummerd "P1" tot en met "P17", bevattende telkens:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere autostaanplaats de zes / duizendsten (6/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet waaronder de grond;

Perceelidentificatienummers:

Loods 1: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0001

Loods 2: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0002

Loods 3: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0003

Loods 4: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0004

Loods 5: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0005

Loods 6: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0006

Loods 7: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0007

Loods 8: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0008

Autostaanplaats P1: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0009

Autostaanplaats P2: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0010

Autostaanplaats P3: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0011

Autostaanplaats P4: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0012

Autostaanplaats P5: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0013

Autostaanplaats P6: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0014

Autostaanplaats P7: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0015

Autostaanplaats P8: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0016

Autostaanplaats P9: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0017

Autostaanplaats P10: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0018

Autostaanplaats P11: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0019

Autostaanplaats P12: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0020

Autostaanplaats P13: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0021

Autostaanplaats P14: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0022

Autostaanplaats P15: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0023

Autostaanplaats P16: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0024

Autostaanplaats P17: perceelidentificatienummer: 35011 A 416 S P0025

SAMENVATTENDE TABEL

-Autostaanplaats P1:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P2:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P3:	6/1.000sten

-Autostaanplaats P4:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P5:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P6:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P7:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P8:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P9:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P10:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P11:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P12:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P13:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P14:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P15:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P16:	6/1.000sten
-Autostaanplaats P17:	6/1.000sten
-Loods 1:	119/1.000sten
-Loods 2:	102/1.000sten
-Loods 3:	89/1.000sten
-Loods 4:	124/1.000sten
-Loods 5:	122/1.000sten
-Loods 6:	122/1.000sten
-Loods 7:	113/1.000sten
-Loods 8:	<u>107/1.000sten</u>
Totaal:	1.000/1.000sten

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fracties van de gemeenschappelijke delen die er aangehecht zijn.

III. Onderdelen van privatieve kavels

Privatieve delen zijn de gedeelten van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet die bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar.

Maken deel uit van de hierna beschreven privatieven, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven :

- de toegangspoort (en mogelijke automatisatie van de poort), met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken

Afdeling 3 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

I. Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet wordt 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 erven. 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.

II. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet

Alle zaken die dienstig zijn voor het gemeenschappelijke gebruik zijn gemeenschappelijk. De hierna volgende zaken behoren toe in onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- de volledige grondoppervlakte
- de funderingen en steunmuren
- het betonskelet en de gewelven, het ruw metselwerk
- de bekleding van de gevels en hun versiering. Er wordt gepreciseerd dat de eigenaar van de loods palend aan de gevel, het privaatief gebruik heeft van dat stuk gevel. Dit gebruik dient in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, en ontslaat de eigenaar er niet van de nodige administratieve vergunningen aan te vragen.
- het dak met de afvoerleidingen, de dakbedekking, het groendak;
- de eventuele aan te brengen buitenverlichting
- het netwerk van riolen, leidingen en kanalisaties dienstig voor heel het bedrijfsverzamelgebouw;
- eventueel aan te brengen brandbestrijdingsmiddelen (haspels, poederblussers) in de gemeenschappelijke delen;
- de inritten, doorritten, manoeuvreerruimtes;
- regenwaterputten en bezinkputten; Het privaatief gebruik van de waterput is toegekend aan de loods waarmee de regenput wordt verbonden. De eigenaars aan wie het privaatief gebruik wordt toegekend, staan alleen in voor het onderhoud ervan.
- de eventueel aan te brengen toegangsbarrière;
- elektriciteiskast;
- de groenpartijen.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1 – Algemene uiteenzetting

Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, 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 bedrijfsverzamelgebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

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 bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet in mede-eigendom.

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 het Bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet”, met rechtspersoonlijkheid.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet te 8430 Middelkerke, Rietstraat, 50.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet 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 bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet.

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.

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.

Uitzicht van privatieve kavels.

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.

De buitenkant van de garagepoorten dient eenvormig te blijven. De syndicus waakt hierover.

Postinterventiedossier.

Indien werken uitgevoerd aan het bedrijfsverzamelgebouw waarvoor een postinterventiedossier 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 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.

De mede-eigenaars van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet, 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.

De kopers zullen een vereenvoudigd postinterventiedossier ontvangen.

Voorschriften over het gebruik.

De autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden als een voorzichtig en redelijk persoon. De auto's mogen de grenzen van de kavel niet overschrijden.

De gemeenschap heeft het recht in en rond de autostaanplaatsen elke vorm van toezicht uit te oefenen op de exploitatie en het onderhoud ervan.

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke ruimte gebruik maken overeenkomstig de bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medegebruikers.

Het is derhalve verboden:

- te parkeren op de berijdbare gangen en manoeuvreerruimten, er kinderen te laten spelen of dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen;

De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de privatieve of gemeenschappelijke delen in het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij

aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen te komen of te verlaten, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

Gebruik - terminologie.

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

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik wordt verder in de statuten aangeduid als “gebruiker”; de term “gebruiker” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze gebruikt.

Rechten en plichten van de gebruiker.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere gebruiker in de zin zoals hiervoor omschreven.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik zal de 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.

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

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

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 e.d.m..

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken

die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Algemene interpretatieregel.

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

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

Toepassing van deze regel.

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

Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

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.

Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

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.

Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

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 bedrijfsverzamelgebouw 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.

Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De administratiekosten worden betaald per eenheid en worden niet verrekend volgens de quotiteiten.

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

Bijzondere verdeelsleutel:

De eigenaars van de autostaanplaatsen zullen niet moeten deelnemen aan de kosten van het bedrijfsverzamelgebouw. Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van een unit in het bedrijfsverzamelgebouw volgens hun aandelen in de mede-eigendom, doch op noemer achthonderd achtennegentig.

Werk- en reservekapitaal.

A. 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 B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig 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.

B. 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 vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het bedrijfsverzamelgebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde 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.

C. 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.

Overdracht van een kavel.

A. 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 vijftien 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 B.W.;

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

B. 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 A 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 “A. Tekoopstelling” 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 dertig 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.

C. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

C.1. 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 onder 1°, 2°, 3° en 4°lid van het Burgerlijk Wetboek. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

C.2. 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.3. 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.

Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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 bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet 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 medeverzekerde 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 privaat gedeelte van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet, 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.

Aansprakelijkheidsverzekering.

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

aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het bedrijfsverzamelgebouw. 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 gebruiker van een privatieve kavel in het bedrijfsverzamelgebouw.

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.

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 bedrijfsverzamelgebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, gebruikers 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 bedrijfsverzamelgebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75 %) van het bedrijfsverzamelgebouw (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 – Volmacht:

Comparante, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

- 1) Mevrouw Annie Gesquiere, bediende, wonende te Koekelare, Moerdijkbeek West 11A.
- 2) Mevrouw Elke Becue, bediende, wonende te 8630 Veurne, Knollestraat, 26,
- 3) Mevrouw Hilde Berghman, bediende, wonende te 8670 Koksijde-Oostduinkerke, Emiel Verhaerenlaan, 13;

4) Mevrouw Sophie Casterman, master in de rechten en het notariaat, wonende te 8660 De Panne, Artiëstenpad, 1;

5) De heer Simon Cauwelier, master in de rechten en het notariaat, wonende te 8660 Veurne, Noordstraat, 15/101;

ieder afzonderlijk kunnende handelen, om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het Bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het bedrijfsverzamelgebouw Biezenriet, waaronder de grond, waarop het bedrijfsverzamelgebouw wordt/is opgetrokken.

En dit in der minne, uit de hand, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

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

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheke te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

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

De aanvullende, wijzigende of verbeterende statuten te ondertekenen.

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

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

Afdeling 6 – Diversen.

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.

SLOTVERKLARINGEN

1. Kosten

De kosten voor het opstellen van deze akte zijn ten laste van de comparante, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

2. Bevestiging van identiteit

De notaris waarmerkt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de partijen in deze akte op zicht van trouwboekjes, een uittreksel uit de registers van de ambtenaar van de burgerlijke stand, een opzoeking in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

De notaris bevestigt daarenboven de identiteit van alle comparanten in deze akte op zicht van hun identiteitskaarten.

3. Artikel 9 organieke wet Notariaat

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld 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.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

4. Recht op geschriften

Recht van honderd euro (100,00 EUR) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris Serge Van Damme te De Panne.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te De Panne, ter studie, op de datum die in hoofde staat vermeld.

Na voorlezing en toelichting zoals voormeld hebben de comparanten en de notaris, deze akte getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

GELIJKVORMIG VERKLAARD