

STATUTEN VAN HET GEBOUW
"RESIDENTIE HOF TEN YSER"
te 8620 Nieuwpoort, Ieperstraat 8-10 -
Koningin Elisabethlaan 1-3A

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG.

Op dertien juli.

Voor mij, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Bruno Van Damme", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, houder van de minuut, en met tussenkomst via videoconferentie van Meester **Jo VILEYN**, geassocieerd notaris te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Jo Vileyn & Stephanie Vanmaele, geassocieerde notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9A.

ZIJN VERSCHENEN:

A. 1) De heer **VAN LANDTSCHOOTE Frank Idesbald Charles**, geboren te Nieuwpoort op 11 maart 1960 (rijksregisternummer 60.03.11-251.21), echtgenoot van mevrouw DUBOIS Christel Marie Felix, geboren te Genk op 10 december 1963 (rijksregisternummer 63.12.10-012.28), wonende te 8301 Knokke-Heist (Heist-aan-Zee), Jonckheerestraat 3.

Hij verklaart gehuwd te zijn te Genk op 19 juni 1987 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract. Hij verklaart geen enkele akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande zijn huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

2) Mevrouw **VAN LANDTSCHOOTE Veerle Honorine**, geboren te Nieuwpoort op 19 maart 1961 (rijksregisternummer 61.03.19-150.97), echtgenote van de heer DE LEEUW Daniel Margareta, geboren te Soest (Bondsrepubliek Duitsland) op 13 april 1961 (rijksregisternummer 61.04.13-167.73), wonende te 8434 Middelkerke (Lombardsijde), Bamburgstraat 64.

Zij verklaart gehuwd te zijn te Middelkerke op 14 juni 2008 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract. Zij verklaart geen enkele akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande haar huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

3) Mevrouw **VAN LANDTSCHOOTE Carine Angèle Lucie**, geboren te Nieuwpoort op 24 mei 1961 (rijksregisternummer 61.05.24-256.49), echtgescheiden, wonende te 8620 Nieuwpoort, Edmond Kamplaan 4.

4) Mevrouw **VANLANDTSCHOOTE Brigitte Lucia Cornelis**, geboren te Oostende op 5 maart 1963 (rijksregisternummer 63.03.05-314.07), echtgenote van de heer VANTIEGHEM Piet Maria Remi, geboren te Oudenaarde op 19 juli 1957 (rijksregisternummer 57.07.19-303.82), wonende te 9052 Gent (Zwijnaarde), Heerweg-Zuid 255.

Zij verklaart gehuwd te zijn te Gent op 12 mei 1987 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract. Zij verklaart geen enkele akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande haar huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

5) De heer **VAN LANDTSCHOOTE Mark Maria Ides Lode**, geboren te Nieuwpoort op 14 november 1963 (rijksregisternummer 63.11.14-211.90), echtgenoot van mevrouw CAEYZEELE An Julia, geboren te Poperinge op 31 augustus 1965 (rijksregisternummer 65.08.31-278.19), wonende te 8620 Nieuwpoort (Ramskapelle), Ramskapellestraat 12.

Hij verklaart gehuwd te zijn te Lo-Reninge op 26 september 1986 onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een voorafgaand huwelijkscontract, gewijzigd zonder vereffening van het bestaand huwelijksvermogensstelsel ingevolge akte verleden voor notaris Jo Vileyn op 25 juli 2006, sedertdien niet gewijzigd, aldus verklaard.

6) Mevrouw **VAN LANDTSCHOOTE Regine Desirée Juliana Lucia**, geboren te Oostende op 26 december 1966 (rijksregisternummer 66.12.26-192.13), echtgenote van de heer DE WULF Dirk Philippe Marcel, geboren te Gent op 19 januari 1964 (rijksregisternummer 64.01.19-263.33), wonende te 9850 Deinze, Donkerstraat 2.

Zij verklaart gehuwd te zijn te Nevele op 1 september 1995 onder het beheer van het wettelijk stelsel ingevolge hun huwelijkscontract verleden voor notaris Bernard Cruyt te Gent op 23 augustus 1995. Zij verklaart geen enkele akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande haar huwelijksvoorwaarden verleden te hebben.

Samen hierna genoemd "DE GRONDEIGENAAR" of "DE OPSTALGEVER".

De verschijners sub A 1) tot met 6) worden hier vertegenwoordigd door mevrouw Beeuwsaert Véronique, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106 (identiteitskaart nummer 592-1007495-37, geldig van 18 april 2015 tot 18 april 2025, rijksregisternummer 68.04.21-238.06), medewerkster van notaris Bruno Van Damme, handelend ingevolge de akte volmacht dienstig voor videoconferentie, verleden voor geassocieerd notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 juli

2021, voorafgaand aan deze akte, waarvan een eensluitend afschrift aan deze akte zal gehecht blijven.

B. "**EKATOV**", naamloze vennootschap, met zetel te 8790 Waregem, Vredestraat 53, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Kortrijk onder ondernemingsnummer 0843.511.505, met BTW-nummer BE0843.511.505.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 1 februari 2012, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 2012, onder nummer 12042286, waarvan de statuten reeds verschillende malen werden gewijzigd en voor het laatst ingevolge de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke op 29 oktober 2020, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 november 2020, onder nummer 20353673, en waarvan de zetel verplaatst werd naar het huidige adres bij beslissing van het college van bestuurders van 12 juni 2017, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad 10 augustus 2017, onder nummer 17116925.

Hierna genoemd "DE PROMOTOR-BOUWHEER" of "DE OPSTALHOUDER".

De verschijners sub A en B worden samen hierna ook genoemd "DE VERSCHIJNERS".

De verschijnster sub B is hier vertegenwoordigd door de heer Raes Thomas, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, Berglaan 24 (identiteitskaart nummer 592-0224776-11, geldig van 29 november 2014 tot 29 november 2024, rijksregisternummer 93.08.06-455.16), handelend ingevolge de akte volmacht in gedematerialiseerde vorm overeenkomstig artikel 18 quinquies van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort op 12 juli 2021 (met repertoriumnummer 2021/0768), waarvan een eensluitend afschrift aan deze akte zal gehecht blijven.

Welke partijen, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, ons, notarissen, verzocht hebben akte op te stellen van wat volgt:

TITEL I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. De verschijners sub A verklaren eigenaars te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016

1. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 10, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 11G P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van achttien are (18a00ca).

2. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 12, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 13F P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vierendertig centiaren (01a34ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De hiervoor beschreven onroerende goederen behoorden oorspronkelijk toe aan de heer Van Landtschoote Carolus en zijn echtgenote mevrouw Claeys Lucia als volgt:

a) het hiervoor beschreven onroerend goed sub 1 behoorde toe aan de huwgemeenschap Van Landtschoote-Claeys tot beloop van vier aren eenendertig centiaren, als volgt:

-de helft ingevolge aankoop jegens de heer Dupont Jacques en anderen ingevolge proces verbaal van openbare verkoping verleden voor notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op 9 februari 1928, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 29 februari 1928, boek 2234 nummer 31;

-de wederhelft ingevolge aankoop jegens hun mede-eigenaar de heer Van Landtschoote Ludovicus ingevolge proces verbaal van toewijs verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 23 april 1952, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 19 mei 1952, boek 3467 nummer 4.

Het overige van het hiervoor beschreven onroerend goed behoorde toe aan de heer Van Landtschoote Carolus, voornoemd, als volgt:

-de onverdeelde helft ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte jegens zijn medeerfgenamen de heer Van Landtschoote Desideer en anderen ingevolge akte verleden voor notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op 31 januari 1927, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 16 februari 1927, boek 2159 nummer 8;

-de onverdeelde wederhelft ingevolge aankoop jegens zijn mede-eigenaar de heer Van Landtschoote Ludovicus ingevolge proces verbaal van toewijs verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 23 april 1952, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 19 mei 1952, boek 3467 nummer 4.

De heer Van Landtschoote Carolus en zijn echtgenote mevrouw Claeys Lucia, beiden voornoemd, waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan

huwelijkscontract. Ingevolge akte verleden voor notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op 12 oktober 1933 deden de echtgenoten Van Landtschoote-Claeys, beiden voornoemd, gifte in het voordeel van de langstlevende van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik van de nalatenschap.

De heer Van Landtschoote Carolus en zijn echtgenote mevrouw Claeys Lucia, beiden voornoemd, zijn testamentloos overleden te Oostende respectievelijk Nieuwpoort op 4 februari 1971 respectievelijk 14 augustus 1968. Ingevolge het openvallen van hun nalatenschappen is het hiervoor beschreven onroerend goed toegefallen aan hun enige wettige erfgenamen hun acht kinderen, te weten de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Desideer, 2) de heer Octaaf, 3) mevrouw Regina, 4) de heer Georges, 5) de heer Lodewijk, 6) de heer Valentin, 7) de heer Robert, en 8) de heer Roger, die de geheelheid van hun nalatenschappen, elk voor een gelijk deel.

Ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 30 december 1971, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 8 februari 1972 boek 5221 nummer 9, hebben de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Georges, 2) de heer Lodewijk, 3) de heer Valentin, 4) de heer Robert, en 5) de heer Roger, allen voornoemd, vijf/achtsten in onverdeelde volle eigendom in het hiervoor beschreven onroerend goed afgestaan aan de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Desideer, 2) de heer Octaaf, en 3) mevrouw Regina, allen voornoemd.

b) het hiervoor beschreven onroerend goed sub 2 behoorde toe aan de consoorten Van Landtschoote 1) de heer Desideer, 2) de heer Octaaf, en 3) mevrouw Regina, allen voornoemd, om het te hebben aangekocht van mevrouw Jeanne Carnewal ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 10 juli 1961, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 24 juli 1961, boek 4150 nummer 1.

De heer Van Landtschoote Desideer, voornoemd, is overleden te Oostende op 1 mei 1999 nalatende als enige erfgenaam blijkens testament zijn overlevende echtgenote mevrouw Jeanine Van Glabeke, aangesteld als zijn enige en algemene legataris.

Ingevolge akte verleden voor notaris Paul Verhaeghe te Veurne, met tussenkomst van notaris Bernard Muylle te Middelkerke, op 15 juli 2003, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 13 augustus 2003, onder formaliteitsnummer 66-T-13/08/2003-5959, werden de gerechtigheden van mevrouw Van Glabeke Jeanine, voornoemd, ten titel van dading afgestaan aan de

consoorten Van Landschoote 1) de heer Octaaf, en 2) mevrouw Regina, beiden voornoemd.

De heer Van Landschoote Octaaf, voornoemd, is overleden te Nieuwpoort op 7 juli 2004 nalatende ingevolge zijn eigenhandig testament als enige en algemene legataris mevrouw Van Landschoote Regina, voornoemd. Ingevolge het overlijden van de heer Van Landschoote Octaaf, voornoemd, bezat mevrouw Van Landschoote Regina, voornoemd, de hiervoor beschreven onroerende goederen voor de geheelheid in volle eigendom.

Ingevolge akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 11 augustus 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 17 augustus 2016, onder formaliteitsnummer 66-T-17/08/2016-06125, heeft mevrouw Van Landschoote Regina, voornoemd, de hiervoor beschreven onroerende goederen onder voorbehoud van het vruchtgebruik voor de geheelheid in blote eigendom geschonken aan de consoorten Van Landschoote 1) de heer Johan, echtgenoot van mevrouw De Meester Vera, te Zottegem, ten belope van dertien procent (13%), 2) de heer Frank, ten belope van vijftien procent (15%), 3) mevrouw Veerle, ten belope van achttien procent (18%), 4) mevrouw Carine, ten belope van dertien procent (13%), 5) mevrouw Brigitte, ten belope van dertien procent (13%), 6) de heer Mark, ten belope van vijftien procent (15%), en 7) mevrouw Regine, ten belope van dertien procent (13%).

Mevrouw Van Landschoote Regina, voornoemd, is overleden te Middelkerke op 18 februari 2017 waardoor het vruchtgebruik op de hiervoor beschreven onroerende goederen is uitgedoofd en aangewassen bij de respectievelijke aandelen in blote eigendom van de consoorten Van Landschoote, allen voornoemd.

Ingevolge akte afstand-deling verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 17 juli 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 20 juli 2017, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2017-05780, heeft de heer Van Landschoote Johan, voornoemd, zijn onverdeelde aandelen in volle eigendom in de hiervoor beschreven onroerende goederen, hetzij in totaal dertien procent (13%), afgestaan aan 1) de heer Van Landschoote Frank, ten belope van vier procent (4%), 2) de heer Van Landschoote Mark, ten belope van vier procent (4%), en 3) mevrouw Van Landschoote Regine, ten belope van vijf procent (5%), allen voornoemd.

Derhalve behoren de hiervoor beschreven onroerende goederen als volgt toe aan:

- de heer Van Landtschoote Frank, voornoemd, ten belope van negentien procent (19%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Van Landtschoote Veerle, voornoemd, ten belope van achttien procent (18%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Van Landtschoote Carine, voornoemd, ten belope van dertien procent (13%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Vanlandtschoote Brigitte, voornoemd, ten belope van dertien procent (13%) in onverdeelde volle eigendom;

- de heer Van Landtschoote Mark, voornoemd, ten belope van negentien procent (19%) in onverdeelde volle eigendom;

- mevrouw Van Landtschoote Regine, voornoemd, ten belope van achttien procent (18%) in onverdeelde volle eigendom.

B. De grondeigenaar en de promotor-bouwheer verklaren op de hiervoor beschreven percelen grond een residentieel vastgoedproject genaamd "Hof ten Yser" te zullen realiseren. Hiertoe werden door de grondeigenaar en de besloten vennootschap ION Holding, met zetel te Waregem, op 20 december 2019 een Private Samenwerkingsovereenkomst gesloten en op heden, voorafgaand aan deze, een optieovereenkomst tussen de grondeigenaar de promotor-bouwheer. Overeenkomstig artikel 12.1 van de Private Samenwerkingsovereenkomst heeft de besloten vennootschap ION Holding, voornoemd, op 12 mei 2021 haar rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de Private Samenwerkingsovereenkomst, volledig overgedragen aan de promotor-bouwheer, de besloten vennootschap Ekatov, voornoemd. Ingevolge schrijven van dezelfde datum werd de grondeigenaar, zoals voorgeschreven door artikel 12.1 van de Private Samenwerkingsovereenkomst, hiervan in kennis gebracht.

De grondeigenaar en de promotor-bouwheer verklaren de inhoud van voormelde Private Samenwerkingsovereenkomst en optieovereenkomst te kennen. In voormelde Private Samenwerkingsovereenkomst heeft de grondeigenaar zich er uitdrukkelijk toe verbonden om te verzaken aan het recht van natrekking en een recht van opstal te verlenen aan de promotor-bouwheer mits het bekomen, vanwege de promotor-bouwheer, van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De promotor-bouwheer verklaart dat op 23 maart 2021 een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en

Schepenen van de stad Nieuwpoort voor het bouwen van twee meergezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (gemeentelijk dossiernummer OMV_ 2020129440, O/2020/167). De verschijners verklaren dan ook, voor zoveel als nodig, dat de opschortende voorwaarde vervat in voormelde Private Samenwerkingsovereenkomst thans in vervulling is getreden.

De grondeigenaar verleende in de optieovereenkomst een optie tot het aankopen van de grondaandelen aan de promotor-bouwheer, die de promotor-bouwheer vrij kan overdragen onder de voorwaarden beschreven in de Private Samenwerkingsovereenkomst en de optieovereenkomst. De aankoopoptie kan worden uitgeoefend tijdens de duurtijd van het recht van opstal, doch niet voor 15 augustus 2021. De promotor-bouwheer verleende op zijn beurt in de optieovereenkomst een niet-overdraagbare optie tot het verkopen van de grondaandelen aan de grondeigenaar. De verkoopoptie kan worden uitgeoefend tijdens een periode van één maand vóór het einde van de duurtijd van het recht van opstal.

C. Vervolgens zet de promotor-bouwheer, de naamloze vennootschap "Ekatov" ons, notarissen, uiteen, de intentie te hebben om, na afbraak van de bestaande constructies, een nieuw appartementsgebouw op te richten, genaamd "Residentie Hof ten Yser", op de hiervoor vermelde percelen grond, ten kadaster gekend onder sectie B, nummers 11G P0000 en 13F P0000, met een totale oppervlakte van negentien are vierendertig centiare (19a34ca), en met de thans toegekende gereserveerde perceelsidentificatie B 994 A P0000.

Het nieuw op te richten appartementsgebouw zal onder het regime van de mede-eigendom geplaatst worden, zoals voorzien door artikel 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek. De grondeigenaar verklaart hiermee - voor zoveel als nodig - in te stemmen.

D. Overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in voormelde Private Samenwerkingsovereenkomst en optieovereenkomst heeft de grondeigenaar zich ertoe verbonden om de grondaandelen te verkopen telkenmale de promotor-bouwheer tot de verkoop van alle of een deel van de door haar opgerichte constructies overgaat.

In voormelde optieovereenkomst is bepaald dat voormelde optie tot het aankopen van de niet-verkochte grondaandelen, hetgeen voor zoveel als nodig bij deze wordt aanvaard, door de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst van gronden of grondaandelen met opstal aan een eindgebruiker of eindafnemer wordt

overgedragen, waarbij deze eindgebruiker of eindafnemer door de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst overgaat tot het lichten van de optie tot het aankopen van de niet-verkochte grondaandelen, en aldus de desbetreffende grondaandelen aankoopt van de grondeigenaar, waarbij de grondeigenaar verplicht is om de grondaandelen te verkopen aan de eindgebruiker of eindafnemer. Bijgevolg zal in geval van verkoop aan derden de opstalhouder, zijnde de naamloze vennootschap "Ekator" de haar toebehorende constructies verkopen; de grondeigenaar, zijnde de verschijners sub A, zal hierbij als verkoper van de eraan verbonden grondaandelen van het gebouw optreden. Het opstalrecht zal eindigen bij de vereniging van de constructies of het opstalrecht en de eraan verbonden grond(aandelen).

E. De residentie zal opgetrokken worden door de promotor-bouwheer of door de door haar aangeduide personen, op haar kosten, lasten en gevaar, en dit ingevolge i) haar recht van opstal, zoals verder beschreven onder "TITEL III. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN - VESTIGING RECHT VAN OPSTAL", en ii) de nauwkeurige plannen en lastenboeken die door de partijen gekend en goedgekeurd zijn.

TITEL II. AFSTAND VOORKOOPRECHT

Alvorens het nieuw op te richten appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom te plaatsen, zoals voorzien door artikel 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, verzoekt de grondeigenaar, ons notarissen, te willen vaststellen wat volgt.

De grondeigenaar verklaart dat met betrekking tot de hiervoor beschreven onroerende goederen een bijzondere voorwaarde bestaat, die werd opgenomen in de akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 11 augustus 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 17 augustus 2016, onder formaliteitsnummer 66-T-17/08/2016-06125, en hernomen in de akte afstand-deling verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 17 juli 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 20 juli 2017, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2017-05780, hierna letterlijk weergegeven:

"OVEREENKOMST OM IN ONVERDEELDHEID TE BLIJVEN - VOORKOOPRECHT.

De begiftigden zijn bovendien overeenkomstig artikel 815 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek overeengekomen,

behoudens andersluidend gezamenlijk akkoord, de verdeling van het geschonken onroerend goed uit te stellen voor een hernieuwbare termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden. Gedurende deze termijn kan dus niet de uit onverdeeldheidtrekking worden gevorderd.

Deze overeenkomst kan hernieuwd worden, doch zal dan met het oog op haar tegenwerpelijke aan derden ter goeder trouw moeten worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Teneinde het geschonken goed in de familie te houden, zal bij uitonverdeeldheidtrekking iedere mede-eigenaar een recht van inkoop hebben voor ieders verkoop aan een derde."

De grondeigenaar verklaart, kennis te hebben van i) de intentie van de promotor-bouwheer, de naamloze vennootschap "Ekator", om, na afbraak van de bestaande constructies, een nieuw appartementsgebouw op te richten op de hiervoor vermelde percelen grond, en ii) de verbintenissen vervat in de hiervoor beschreven Private Samenwerkingsovereenkomst en optieovereenkomst.

De grondeigenaar verklaart dat het bedongen voorkeepsrecht in het voordeel van de respectieve grondeigenaars niet bevorderlijk is met het oog op de commercialisatie van het project door de promotor-bouwheer en/of diens rechtsopvolgers.

Aldus verklaart iedere grondeigenaar i) uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand te doen van het voorkeepsrecht bedongen in ieders voordeel, zoals voorzien in voormelde akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 11 augustus 2016, en ii) als gevolg van het voormelde iedere medegerechtigde uitdrukkelijk te ontslaan van zijn verplichting tot aanbieding van het voorkeepsrecht in het kader van de verkoop van zijn respectieve grondaandelen.

**TITEL III. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING -
TOELATING TOT BOUWEN - VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

VOORWAARDEN

De grondeigenaar verklaart vervolgens onder de hierna vermelde voorwaarden en modaliteiten te verzaken aan het recht van natrekking in voordeel van de opstalhouder, de naamloze vennootschap "Ekator", hiervoor genoemd, die aanvaardt, en bevestigt uitdrukkelijk het aan de opstalhouder verleende recht om, voor zoveel als nodig, de bestaande volumes geheel of gedeeltelijk af te breken, alsmede een integraal recht van opstal voor alle volumes,

bouwwerken en beplantingen die zullen worden opgetrokken en omgevingswerken die zullen worden aangelegd op, boven of onder de hiervoor beschreven percelen grond, ten kadaster gekend onder sectie B, nummers 11G P0000 en 13F P0000, met een totale oppervlakte van negentien are vierendertig centiare (19a34ca), welke bouwwerken en omgevingswerken eigendom zullen blijven van de opstalhouder, de naamloze vennootschap "Ekatov".

Onder voorbehoud van alle andere voorwaarden van huidige overeenkomst bekomt de opstalhouder aldus te rekenen vanaf heden het volle zakelijk gebruiksrecht van het in opstal gegeven goed dat hij voor eigen gebruik mag bestemmen, dan wel binnen de perken van zijn zakelijk recht in huur of in vruchtgebruik aan derden kan geven.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De opstalgever verklaart uitdrukkelijk dat het hiervoor beschreven goed vrij, zuiver en onbelast is van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten, hypotheken of bezwarende overschrijvingen.

De opstalgever verklaart dat hij geen documenten getekend heeft zoals hypothecaire volmachten en dergelijke, waardoor een hypothecaire inschrijving of een overschrijving zou kunnen genomen worden op het hiervoor beschreven onroerend goed.

ALGEMENE VOORWAARDEN

De opstalgever verklaart met betrekking tot het hierboven beschreven onroerend goed te verzaken aan het recht van natrekking in voordeel van de opstalhouder, de naamloze vennootschap "Ekatov", voornoemd, die aanvaardt, en verleent voor zoveel als nodig uitdrukkelijk aan de opstalhouder het recht om, voor zoveel als nodig, de bestaande volumes geheel of gedeeltelijk af te breken, en kent tevens een integraal recht van opstal toe voor alle bouwwerken en omgevingswerken die zullen worden opgetrokken of aangelegd in en op het hierboven beschreven onroerend goed, welke bouwwerken en reeds gebouwde volumes eigendom zullen blijven van de opstalhouder, de naamloze vennootschap "Ekatov", hiervoor genoemd.

Te dien einde heeft de opstalgever verklaard zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking welke hem toekomt volgens de artikelen 546, 551 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek op de op de hiervoor beschreven percelen, gekadastreerd onder sectie B, nummers 11G P0000 en 13F P0000, reeds gebouwde (af te breken) volumes en op te richten bouwwerken.

Als gevolg van voormelde verzaking aan het recht van

natrekking verklaart de opstalgever een recht van opstal te vestigen in voordeel van de opstalhouder, die verklaart te aanvaarden, onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1

De opstalgever geeft bij deze de toelating aan de verschijnster sub B, de opstalhouder, om op, onder en boven de in opstal gegeven percelen grond, gekadastreerd onder sectie B, nummers 11G P0000 en 13F P0000, met een totale oppervlakte van negentien are vierendertig centiare (19a34ca), alle volumes op te richten, beplantingen aan te brengen en overige noodzakelijke werken uit te voeren. Zij dient voor alle uit te voeren werken te beschikken over de nodige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en moet zich houden aan de verplichtingen die door de overheid worden opgelegd, dit alles zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de opstalgever.

De bestaande en opgerichte volumes, werken en beplantingen zullen de opstalhouder in eigendom toebehoren voor de gehele duur van het opstalrecht.

Vermits onderhavige akte houdende vestiging van een opstalrecht betrekking heeft op een bebouwd onroerend goed, brengt deze akte contractuele verkrijging teweeg, door de verschijnster sub B, de opstalhouder of de overnemer en dit voor de duur van zijn opstalrecht, van de eigendom van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen. Voor die bouwwerken en beplantingen gelden dezelfde regels als wanneer de opstalhouder deze zelf zou hebben opgericht.

De grondeigenaar verbindt zich ertoe om, zoals bepaald in de Private Samenwerkingsovereenkomst, de grondaandelen te verkopen telkenmale de opstalhouder tot de verkoop van alle of een deel van de door haar opgerichte constructies overgaat. Bijgevolg zal in geval van verkoop aan derden de opstalhouder de hem toebehorende constructies verkopen; de verschijners sub A zullen hierbij als verkoper van de grondaandelen van de constructies optreden.

De verschijners sub A verbinden zich dienaangaande tegenover de verschijnster sub B tot alle medewerking, mits naleving van de overeenkomsten die tussen hen van kracht zijn.

In geval van gelijktijdige verkoop door de verschijners sub A en de verschijnster sub B zal door de vereniging in handen van de koper van de opstallen en van de grond waarop het opstalrecht slaat, het recht van opstal eindigen door vermenging in hoofde van de koper, telkens wat de betrokken kavel en het eraan verbonden aandeel in de grond, betreft.

Artikel 2

De constructies zullen opgetrokken worden door de opstalhouder of door de door haar aangeduide personen, op haar kosten, lasten en gevaar, en dit volgens i) de nauwkeurige plannen die door de partijen gekend en goedgekeurd zijn, ii) de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 23 maart 2021 voor het bouwen van twee meergezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (gemeentelijk dossiernummer OMV_ 2020129440, O/2020/167), en iii) de naar de toekomst toe te verkrijgen (wijzigende) omgevingsvergunningen met het oog op de realisatie het project.

De opstalhouder is aldus verantwoordelijk voor de schade, ook deze bedoeld in artikel 544 van het oud Burgerlijk Wetboek, aan naburige eigendommen, alsook deze die veroorzaakt wordt door het louter feit van de uitvoering van de werken, zelfs zonder uitvoerings- of conceptiefout, voor het nemen van inlichtingen over nutsvoorzieningen alsmede voor elke verantwoordelijkheid op het vlak van overtreden van de wetgeving, die het oprichten of uitvoeren van de bouwwerken betreft.

De opstalhouder zal alle hoegenaamde voorschriften opgelegd door de staat, het Gewest, de provincie of gemeente moeten naleven, alsook de voorschriften van de Codex Ruimtelijke Ordening, dit alles zonder enig verhaal om welke reden ook tegen de opstalgever.

Artikel 3

De verantwoordelijkheid tegenover derden voor de eventuele afbraak en opruiming van de vroegere volumes en de opbouw en afwerking van de nieuwe constructies valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de opstalhouder, die alleen en zonder enige tussenkomst van de opstalgever alle betwistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen.

Artikel 4

Alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken, zelfs al zijn deze mee uitgesproken tegen de opstalgever, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de opstalhouder. De opstalhouder vrijwaart de opstalgever tegen alle eventuele aanspraken van derden in dit verband.

Artikel 5

De opstalhouder zal vóór de aanvang van de werken een ABR-verzekering afsluiten voor de door hem opgerichte opstallen en hun aanhorigheden. De verschijners verwijzen

dienaangaande naar artikel 7.4.3. van de Private Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 6

Dit opstalrecht is toegestaan en aanvaard op de hierboven beschreven goederen, in hun huidige staat, zonder waarborg voor de hierboven uitgedrukte oppervlakte, noch voor de zich erop bevindende constructies.

Alle taksen en belastingen die eventueel zouden geheven worden op de op te richten constructies of naar aanleiding van de bestaande volumes of de oprichting van het nieuwe gebouw, worden uitsluitend gedragen door de opstalhouder vanaf heden. Tot deze datum blijft de opstalgever wel mee verantwoordelijk voor alle eventueel in te leiden of lopende procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, alsook met betrekking tot eender welke belasting en taks zoals leegstand en/of verkrotting. De opstalgever verklaart in dit kader dat er momenteel geen procedures lopende zijn, en garandeert, met betrekking tot de hiervoor beschreven percelen grond, dat er geen heffing wordt geheven of zal worden geheven voor leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen, en dat geen van de opstallen op de hiervoor beschreven percelen grond zijn opgenomen in het register voor leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen.

Artikel 7

Het opstalrecht wordt verleend en aanvaard voor een termijn van drie jaar vanaf heden, en zal van rechtswege en zonder opzegging eindigen op 12 juli 2024. Voormelde termijn van drie jaar zal evenwel van rechtswege verlengd worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.1. derde alinea *juncto* artikel 5 van de Private Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 8

De grondeigenaar kan de duurtijd van het opstalrecht verlengen binnen de wettelijke mogelijkheden.

Indien de opstalhouder de aankoopoptie licht, zal de duur van het recht van opstal van rechtswege verlengd worden tot de datum van het verlijden van de authentieke akte tot overdracht van het voorwerp van de aankoopoptie.

Artikel 9

Het opstalrecht eindigt vervroegd:

- a) in onderling akkoord;
- b) in geval van vereniging van de constructies of het opstalrecht en de eraan verbonden grond(aandelen).

Artikel 10

Het recht van opstal wordt gevestigd op de hierboven beschreven onroerende goederen, met al hun lijdende en

heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden, waarmee zij belast of bevoordeeld zouden kunnen zijn. Het staat de opstalhouder vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in haar voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico. De grondeigenaar verklaart en garandeert dienaangaande dat de hiervoor beschreven percelen grond niet bezwaard zijn met erfdiensbaarheden.

Artikel 11

De partijen verklaren overeen gekomen te zijn dat de opstalhouder geen (eenmalige noch jaarlijkse) vergoeding (canon) zal verschuldigd zijn uit hoofde van onderhavige vestiging van het recht van opstal.

Artikel 12

De goederen waarop de opstal gevestigd wordt, zijn vrij van voorrechten en hypotheek en zijn vrij van gebruiksrechten, met uitzondering van hetgeen hierna volgt. De grondeigenaar verklaart dat er op heden een kosteloze overeenkomst tot gebruik (uitbating zomerbar) met betrekking tot de hiervoor beschreven onroerende goederen lopende is tot en met 31 augustus 2021. De goederen zijn, onder voorbehoud van het voormelde, ter vrije beschikking van de opstalhouder te rekenen vanaf heden.

Artikel 13

De gebouwen, werken en beplantingen die door de opstalhouder tijdens de duur van zijn opstalrecht worden opgericht, met inbegrip van de bouwwerken die vóór de aanvang van het opstalrecht werden opgericht, blijven zijn eigendom zolang het recht van opstal duurt. Bijgevolg zal de opstalhouder het opstalrecht en de opgerichte constructies geheel of gedeeltelijk kunnen bezwaren met zakelijke rechten, verhuren, in hypotheek kunnen geven of vervreemden voor de duur van zijn recht. De verschijners verklaren, voor zoveel als nodig, te verwijzen naar hetgeen hieromtrent bedongen werd in artikel 2.1.4. van de Private Samenwerkingsovereenkomst. De grondeigenaar verklaart in dit verband zijn volledige medewerking te verschaffen aan de promotor-bouwheer (en/of diens rechtsopvolger(s)).

Artikel 14

De opstalhouder moet de grond en alle opstallen die zich daarop bevinden in goede staat onderhouden voor de gehele duur van zijn opstalrecht en tot het einde daarvan. Hij moet alle kosten dragen van het onderhoud en van de gewone en de grote herstellingen zonder enige bijdrage vanwege de opstalgever.

Artikel 15

Indien de grondeigenaar de niet-overdraagbare (in hoofde van de grondeigenaar) optie tot het verkopen van de niet-verkochte grondaandelen verleend in de optieovereenkomst, niet heeft uitgeoefend binnen de termijn voorzien in de optieovereenkomst, zal bij het einde van het opstalrecht, om welke reden ook, de grondeigenaar van rechtswege de eigendom van de constructies verkrijgen tegen betaling van een vergoeding voor de door de opstalhouder opgerichte gebouwen en constructies zoals hierna bepaald.

Deze vergoeding zal tussen de grondeigenaar en de opstalhouder onderling overeengekomen worden. Bij gebrek aan minnelijk akkoord tussen de grondeigenaar en de opstalhouder zal de waarde van de gebouwen en constructies op de dag van de beëindiging van het opstalrecht, geschat worden door een deskundige, aan te duiden door de partijen samen, waarvan de kosten van schatting zullen gedragen worden door de grondeigenaar en de opstalhouder, elk voor de helft.

De opstalhouder behoudt op het einde van de opstalduur, bij gebrek aan betaling van voornoemde vergoeding, het retentierecht op alle mogelijke volumes, bouwwerken en beplantingen die door haar opgetrokken werden op de grond, tot op de dag van de volledige vereffening.

Onderhavig artikel is van toepassing, evenwel met dien verstande dat dit geen afbreuk mag doen aan de overeenkomsten tussen de partijen aangegaan.

Artikel 16

De partijen verklaren zich te verbinden voor zichzelf en voor hun rechthebbenden solidair en ondeelbaar onder elkaar.

Artikel 17

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen de verschijners naar de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal (vanaf 1 september 2021 verwijzen de verschijners naar titel 8 van boek 3 van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek).

Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

Artikel 18

Alle kosten, lasten en taksen, rechten en erelonen van de notaris verbonden aan het opmaken en verlijden van de akten verkoop, afstand van het recht van natrekking, opstalrecht, de metingskosten en dergelijke, zullen ten

laste zijn van de opstalhouder of derden, met uitsluiting van de grondeigenaar.

Alle kosten, belastingen en taksen waartoe het oprichten van de nieuwe volumes, bouwwerken en beplantingen en/of de herinrichting van de gebouwde volumes aanleiding zouden geven, zijn uitsluitend ten laste van de opstalhouder.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1) Algemeen

De verschijners verklaren te verwijzen naar de Private Samenwerkingsovereenkomst, en in het bijzonder naar de verklaringen en garanties vervat in artikel 7 van de Private Samenwerkingsovereenkomst, welke samen met onderhavige akte één geheel vormen.

De opstalgever verklaart dat de hiervoor beschreven onroerende goederen vrij, zuiver en onbelast zijn van alle schulden, hypotheek, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

De opstalgever verklaart dat, naar haar kennis, geen onteigeningsbesluit werd betekend, noch dat zij kennis heeft van een geplande onteigening.

Op de hiervoor beschreven onroerende goederen rusten, naar kennis van de opstalgever, geen voorkeuren, behoudens een voorkeurenrecht met betrekking tot het perceel nummer 11G P0000 ten gunste van de naamloze vennootschap Waterwegen en Zeekanaal (Vlaamse Waterweg).

Er werden, naar kennis van de grondeigenaar, geen dagvaardingen uitgebracht waarvan de rechtsgedingen op datum van onderhavige akte nog hangende zijn met betrekking tot de hiervoor beschreven onroerende goederen.

De opstalgever verklaart dat de hiervoor beschreven onroerende goederen niet bezwaard zijn met een rooilijn die het project dat de opstalhouder op de hiervoor beschreven onroerende goederen wenst te ontwikkelen in overeenstemming met de Private Samenwerkingsovereenkomst belemmert.

De opstalgever verklaart dat naar haar weten, geen ondergrondse leidingen aanwezig zijn op de hiervoor beschreven onroerende goederen.

De opstalgever waarborgt dat haar eigendomsrecht op de hiervoor beschreven onroerende goederen, niet bezwaard is met relevante erfdiensbaarheden, zakelijke of persoonlijke rechten, lasten, gebruiks-, genots- of eigendomsbeperkingen, die de planning of de uitvoering van de bouwwerken door de opstalhouder redelijkerwijs kunnen verhinderen of bemoeilijken.

2) Asbest

De grondeigenaar verklaart dat uit onderzoek is gebleken dat er in en/of op de hiervoor beschreven percelen asbest voorkomt. De verschijners verklaren te verwijzen naar hetgeen hieromtrent werd uitgewerkt in artikel 7.3.1. van de Private Samenwerkingsovereenkomst. De verschijners voegen hieraan, voor zoveel als nodig, toe dat de voormelde bepalingen in de Private Samenwerkingsovereenkomst samen met onderhavige akte één geheel vormen.

ONROEREND ERFGOEDDECREET - ONROEREND ERGOEDBESLUIT

De instrumenterende notaris verwijst naar de inhoud van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna genoemd het Onroerend erfgoeddecreet), zoals in werking getreden op 1 januari 2015.

Het Onroerend erfgoeddecreet vervangt enerzijds de volgende drie decreten: decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, en anderzijds de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

De onroerende goederen worden opgenomen op één van de inventarissen zoals vermeld in artikel 4.1.11 van het onroerend erfgoeddecreet: namelijk: de inventaris archeologische zones en de inventaris bouwkundig erfgoed (relict/geheel).

De grondeigenaar verklaart vervolgens dat voorschreven onroerende goederen opgenomen zijn in een vastgestelde archeologische zone, zijnde "Historische stadskern Nieuwpoort" (ID: 11909), en opgenomen is in een archeologisch geheel, zijnde "Historische stadskern van Nieuwpoort" (ID: 140009).

Dit blijkt ook uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De ondergetekende notaris wijst de verschijners op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De grondeigenaar verklaart verder dat de hiervoor beschreven goederen naar zijn weten noch voorlopig noch definitief zijn beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

BODEMDECREET

1. De grondeigenaar verklaart dat bovenstaande overeenkomst (met name het opstellen van statuten van een gebouw als vermeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek) moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet.

2. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming heeft de ondergetekende notaris Bruno Van Damme aan OVAM de vereiste bodemattesten gevraagd.

De inhoud van deze bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 25 mei 2021, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 25.05.2021

afdeling : 38016 NIEUWPOORT 1 AFD

straat + nr. : IEPERSTR 10, IEPERSTR 12

sectie : B

nummer: 0011/00G000, 0013/00F000

Verder 'deze grond' genoemd.

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 risicogrand 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. Opmerkingen

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot de hiervoor beschreven gronden geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de promotor-bouwheer, 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, behoudens hetgeen

beschreven staat in de Private Samenwerkingsovereenkomst. De verschijners verklaren te verwijzen naar hetgeen hieromtrent werd uitgewerkt in artikel 7.3.1. van de Private Samenwerkingsovereenkomst.

Voor zover de voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen opgenomen in het bodemdecreet werden toegepast.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

A. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° Stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen

a) dat voor de onroerende goederen de volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 4 juli 1994 voor de afbraak van stallingen (dossiernummer gemeente: 38016/6282/B/1994/32);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 18 november 2002 voor de afbraak van bedrijfsgebouwen (dossiernummer gemeente: 38016/6282/B/2002/157);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 21 augustus 2006 voor het bouwen van sociale koopwoningen en huurwoningen met ondergrondse garages (dossiernummer gemeente: 38016/6981/B/2006/8);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 12 juli 2016 voor het samenvoegen van een handelsgelijkvloers en appartement 1e verdiep tot een geheel zonder uitvoeren werken/volume (dossiernummer gemeente: 38016/7959/B/2016/70).

b) dat voor het nieuw op richten appartementsgebouw genaamd "Hof ten Yser" een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 23 maart 2021 voor het bouwen van twee meergezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (gemeentelijk dossiernummer OMV_ 2020129440, O/2020/167). De promotor-bouwheer, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart op datum van 2 juni 2021 een vergunningsaanvraag te hebben ingediend tot wijziging van de hiervoor beschreven omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

2° Inlichtingen van de gemeente

dat volgens de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 8 juni 2021:

- de hiervoor beschreven goederen volgens het gewestplan "Veurne-Westkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, gelegen zijn in een woongebied;

- de hiervoor beschreven goederen volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Nieuwpoort stadcentrum", goedgekeurd op 25 oktober 2018, gelegen zijn in een centrumzone en specifieke projectzone;

- op de hiervoor beschreven goederen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire Vakantiewoningen - Westhoek", goedgekeurd op 18 oktober 2013, tot regeling van de solitaire vakantiewoningen van toepassing is;

- op de hiervoor beschreven goederen de volgende stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn: de algemene *gewestelijke* stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (BVO_02000_231_00001_00001), goedgekeurd op 19 april 1997; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (SVO_38016_233_00001_00002), goedgekeurd op 27 maart 2008; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein - hervaststelling (SVO_38016_233_00001_00003), goedgekeurd op 25 juni 2015; de gemeentelijke verordening inzake ruimtes voor het stockeren van selectief afval (SVO_38016_233_00002_00001), goedgekeurd op 12 december 2002; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven (SVO-0200_233_00004_00001), goedgekeurd op 8 juli 2005; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (SVO_0200_233_00009_00003), goedgekeurd op 5 juni 2009; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (SVO_0200_233_00003_00003), goedgekeurd op 10 september 2010; de *provinciale* stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten (SVO_30000_233_00008_00001), goedgekeurd op 24 april 2008;

- de hiervoor beschreven goederen niet begrepen zijn in een niet-vervallen verkaveling;

- voor het hiervoor beschreven perceel nummer 11G P0000 navolgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

- . melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) voor een winkel voor tuinbouwdoeleinden en verkoop van sproeistoffen, dossiernummer 346;

- . melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) voor een mazouttank van 10.000 liter, dossiernummer 602232;

- de hiervoor beschreven goederen gelegen zijn binnen een centraal gebied qua zuiveringszone;

- de hiervoor beschreven goederen opgenomen zijn in een vastgestelde archeologische zone, zijnde "Historische stadskern van Nieuwpoort".

3° Geen rechtelijke of bestuurlijke maatregel

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de grondeigenaar, de hiervoor beschreven goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

- dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat op de hiervoor beschreven onroerende goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkaveling

dat voor de hiervoor beschreven goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat de hiervoor beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Watergevoelig openruimtegebied

dat op heden nog niet kan nagegaan worden of de hiervoor beschreven goederen worden aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangezien er nog geen publicatie in het Belgisch Staatsblad is geweest van een reeks watergevoelige openruimtegebieden.

B. De grondeigenaar verklaart dat de hiervoor beschreven goederen geen bestemmingswijziging hebben verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

C. De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

In geval van bouwen, het wijzigen van de gebouwen of de bestemming ervan zal de promotor-bouwheer zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en

voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de grondeigenaar, noch verhaal tegen hem.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de grond voorwerp van onderhavige akte, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen.

D. De verschijners verklaren een kopie ontvangen te hebben van de stedenbouwkundige uittreksels die met betrekking tot de hiervoor beschreven goederen werden afgeleverd.

INTEGRAAL WATERBELEID - WATERPARAGRAAF

1. De grondeigenaar verklaart op basis van de opzoeking gedaan op de digitaal beschikbare kaarten op 7 juni 2021, in toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking verklaart de grondeigenaar, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hiervoor beschreven goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen), doch wel in een van nature overstroombaar gebied (overstroombaar vanuit zee (Zeepolders)), zoals vastgesteld door de Vlaamse regering (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

2. De grondeigenaar verklaart dat het hiervoor beschreven goed niet gelegen is in een recent overstromd gebied.

FISCALE VERKLARING

De partijen verklaren overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat de eventuele gebouwen die zich reeds vóór de aanvang van het recht van opstal bevonden op de grond, waarop het recht van opstal slaat, bestemd zijn tot afbraak, zodat deze vestiging van het recht van opstal geen eigendomsoverdracht op de bestaande gebouwen in de zin van de artikelen 1582 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek voor ogen heeft.

Deze opstalovereenkomst houdt geen lasten in en heeft evenmin een begiftigingsinzicht tussen de partijen.

TITEL IV. STATUTEN VAN RESIDENTIE HOF TEN YSER

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MEDE-EIGENDOM

1. Stelsel van de gedwongen mede-eigendom

1.1. Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons, notarissen, verzocht om over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw dat de naam "**RESIDENTIE HOF TEN YSER**" zal dragen.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de verschijners het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in enerzijds een aantal privaatieve kavels, die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke delen daarentegen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en dit overeenkomstig de wettelijke regeling voorzien in artikel 577-4, paragraaf 1, tweede alinea van het oud Burgerlijk Wetboek, zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve

delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

1.2. De verschijners verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, dat aan deze akte gehecht wordt en samen met de basisakte de statuten van het appartementsgebouw vormt, authentiek te willen vastleggen.

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

a) *de basisakte*

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

b) *het reglement van mede-eigendom*

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

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid. 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.

1.3. Het reglement van interne orde

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

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,

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

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

Dit reglement van interne orde wordt in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd en wordt hier

aangehecht na ondertekening door de verschijners en de instrumenterende notaris.

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 gebouw.

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.

2. Aangehechte stukken

De verschijners hebben ons, notarissen, de volgende stukken overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

- de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (cfr. artikel 2.1 hierna);
- de goedgekeurde bouwplannen, de plannen 'vergunde toestand' en 'nieuwe toestand' (cfr. artikel 2.2 hierna);
- het verslag overeenkomstig artikel 577-4 van het oud Burgerlijk Wetboek (cfr. artikel 2.3 hierna).
- het reglement van interne orde.

2.1. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 23 maart 2021, onder aanvraagnummer OMV_ 2020129440, O/2020/167, voor het bouwen van twee meergezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing, die aan deze akte zal gehecht blijven.

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

De promotor-bouwheer, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart op datum van 2 juni 2021 een vergunningsaanvraag te hebben ingediend tot wijziging van de hiervoor beschreven omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (dossiernummer O/2020/167).

De promotor-bouwheer verklaart, dat in het kader van de conceptuele uitvoering van de bouwwerken onder andere beslist werd om i) de bovenste bouwlagen van het kopgebouw, gelegen op de hoek van de Koningin Elisabethlaan en de Kaai, ii) de grootte van de terrassen en de gevelopeningen aan de binnenzijde van de privatieven, en iii) met inbegrip van de voorgevels, te wijzigen. Tevens heeft de promotor-bouwheer de intentie om, in samenspraak met de aannemer, wijzigingen aan te brengen in de kelderverdieping zodoende deze verder te optimaliseren. De lopende vergunningsaanvraag heeft onder andere tot gevolg dat, mits het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, de privatieven in de kelderverdieping als volgt gewijzigd worden:

- de autostaanplaats nummer P12 wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een autostaanplaats met bijhorende achter deze parkeerruimte gelegen berging met toegangsdeur;

- de garagebox nummer G16 wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een autostaanplaats met bijhorende achter deze parkeerruimte gelegen berging met toegangsdeur;

- de autostaanplaats nummer P35 wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een autostaanplaats (zonder berging);

- de garagebox nummer G37 wijzigt, na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning, in een garagebox (zonder berging).

De promotor-bouwheer verduidelijkt dat de lopende vergunningsaanvraag tot wijziging van de hiervoor beschreven omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geen invloed heeft op i) het aantal privatieven in het nieuw op te richten appartementsgebouw, en ii) de oppervlakte van de privatieven, behoudens voor wat betreft de oppervlakte van de appartementen genummerd A-00.03, A-00.06, A-01.07, A-03.06, en B-00.01.

2.2. De plannen van het appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser" werden opgemaakt door de besloten vennootschap AlAR, kantoor houdende te 8400 Oostende, Slachthuiskaai 15 bus 00.01, op 20 november 2020.

De promotor-bouwheer overhandigt de plannen, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 23 maart 2021, welke plannen aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

- het plan voorgevel Koningin Elisabethlaan;
- het plan achtergevel Koningin Elisabethlaan;
- het plan voorgevel Ieperstraat;
- het plan achtergevel Ieperstraat;
- het plan kopgevel Koningin Elisabethlaan;
- het plan bestaande inplanting;
- het plan nieuwe inplanting;
- het plan kelderverdieping -1;
- het plan gelijkvloers;
- het plan verdieping +1;
- het plan verdieping +2;
- het plan verdieping +3;
- het plan dak;
- het plan snede AA';
- het plan snede BB';
- het plan bestaand terreinprofiel;
- het plan bestaand terreinprofiel Koningin Elisabethlaan;
- het plan bestaand terreinprofiel Ieperstraat;
- het plan bestaand terreinprofiel aanzicht sluizen;
- het plan nieuw terreinprofiel;
- het plan nieuw terreinprofiel Koningin Elisabethlaan;
- het plan nieuw terreinprofiel Ieperstraat;
- het plan nieuw terreinprofiel aanzicht sluizen;
- de legende.

De promotor-bouwheer overhandigt tevens de plannen op basis waarvan de vergunningsaanvraag werd ingediend tot wijziging van de hiervoor beschreven omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, welke werden opgemaakt door de besloten vennootschap AlAR, kantoor houdende te 8400 Oostende, Slachthuiskaai 15 bus 00.01, op 21 mei 2021, die eveneens aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

Ingevolge de hiervoor vermelde plannen 'nieuwe toestand' werden onder meer i) de bovenste bouwlagen van het kopgebouw, gelegen op de hoek van de Koningin Elisabethlaan en de Kaai, ii) de grootte van de terrassen en de gevelopeningen aan de binnenzijde van de privatieven, en iii) met inbegrip van de voorgevels,

gewijzigd. De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor om de aanvraag tot het bekomen van de (wijzigende) omgevingsvergunning te vervolledigen en/of te wijzigen op basis van de volmacht beschreven onder "TITEL V. VOLMACHT".

De promotor-bouwheer verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de omgevingsvergunning (en/of de naar de toekomst toe te bekomen wijzigende omgevingsvergunning) en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, de voormelde plannen en het technisch lastenboek.

2.3. Overeenkomstig artikel 577-4 van het oud Burgerlijk Wetboek dient het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, beschreven te worden, in die zin dat een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectieve waarde van deze delen.

Het verslag waarvan sprake in artikel 577-4 van het oud Burgerlijk Wetboek werd opgemaakt door erkend vastgoedmakelaar de heer Demuynck Davy (BIV-nummer 505889), woonplaats kiezend in de zetel van de promotor-bouwheer, op 13 juli 2021.

2.4. De tekst van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, de plannen, het verslag van de architect en het reglement van interne orde, worden na "ne varietur" ondertekend te zijn door de verschijners en de ondergetekende notaris aan deze akte gehecht.

De plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 38016/10302 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Wat de plannen betreft, verzoeken de partijen uitdrukkelijk om toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en om de vrijstelling tot overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van voormeld plan, in toepassing van artikel 1, vierde lid van de hypotheekwet.

3. Eventuele wijziging van de plannen, materialen en statuten

3.1. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de

vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart.

De naamloze vennootschap Ekatov draagt de kosten voor deze wijziging(en).

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht aan de promotor-bouwheer, zijnde de naamloze vennootschap Ekatov, alsook aan de volgende lasthebbers, met de bevoegdheid om elk afzonderlijk op te treden en met mogelijkheid tot indeplaatsstelling:

- de heer Vanfleteren Kristof, geboren te Kortrijk op 26 januari 1980, wonende te 8500 Kortrijk, Bad Godesberglaan 32;

- de heer Demuynck Davy, geboren te Kortrijk op 10 februari 1980, wonende te 8570 Anzegem, Lange Winterstraat 35;

- mevrouw Dekeukeleire Hanne, geboren te Kortrijk op 21 maart 1986, wonende te 8790 Waregem, Verhelststraat 15;

- de heer Pacco Matthieu, geboren te Veurne op 7 juli 1988, wonende te 8670 Koksijde, Albert Nazylaan 10a;

- de heer Vantornout Wouter, geboren te Torhout op 28 mei 1993, wonende te 8500 Kortrijk, Burgemeester Gillonlaan 10;

- de heer Himpe Henri, geboren te Kortrijk op 6 november 1990, wonende te 8790 Waregem, Leeuwkestraat 7.12;

- de heer Vandercruysse Thomas, geboren te Ieper op 15 oktober 1988, wonende te 8730 Beernem, Sint-Andreaslaan 70;

- mevrouw Swennen Brigitte, geboren te Nieuwpoort op 25 december 1968, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72;

- mevrouw Beeuwsaert Véronique, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106;

- mevrouw Maes Ingeborg, geboren te Temse op 5 november 1969, wonende te 8620 Nieuwpoort, Roel D'Haesestraat 2/0104;

- mevrouw Nouwynck Ellemieke, geboren te Halle op 26 december 1990, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Kinderlaan 45;

- mevrouw Sanders Brenda, geboren te Oostende op 30 juli 1970, wonende te 8400 Oostende, Stuurboordstraat 6;

- de heer Raes Thomas, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, Berglaan 24;

- de heer Moureau Gauthier, geboren te Jette op 1 april 1992, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dorpsstraat 54/0201;

- alle medewerkers van het notariskantoor Bruno Van Damme te Nieuwpoort of van diens rechtsopvolgers,

om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorgaat.

3.2. De maten op de plannen aangeduid, zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal. Dit zal nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract.

De promotor-bouwheer heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

Zolang het gebouw niet is afgewerkt mag de promotor-bouwheer steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte private delen om materialen en machines te plaatsen.

De kopers machtigen de zelfde partijen om de binneninrichting van een niet-verkochte kavel te wijzigen, om de bestemming van de private kavels op het gelijkvloers te wijzigen mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, en alle andere wijzigingen aan de statuten aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom (bevoegdheden van de algemene vergadering). Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaren.

De promotor-bouwheer die de oorspronkelijke statuten heeft ondertekend draagt de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht aan de opstalhouder om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorgaat.

3.3. Het is de promotor-bouwheer aldus steeds toegelaten, voor zover de betrokken privatieven haar nog in eigendom toebehoren en zonder verplichting aan iemand de toelating desbetreffende te moeten vragen, de hierboven ontlede plannen te wijzigen om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst en door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de mede-eigenaars zijn ingegeven;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut, voor zover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;

- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;

- de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingwerken uit te voeren, mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen;

- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende verdiepingen, tot één eigendom te verenigen;

- een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau;

- een privaatief geheel of ten dele toe te wijzen aan een andere fase;

- op heden geplande autostaanplaatsen of garageboxen niet te construeren;
- bijkomende autostaanplaatsen of garageboxen te creëren;
- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;
- bijkomend afvoerkokers of leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privaatieve ruimten;
- na wijzigingen te hebben uitgevoerd terug te komen tot de oorspronkelijke plannen.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

De hiervoor vermelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één van de mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Al deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

In de mate de promotor-bouwheer zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

3.4. Het kan gebeuren dat de promotor-bouwheer, ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten af te staan en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine).

De promotor-bouwheer kan desgevallend een lokaal ter beschikking stellen van de elektriciteitsleverende maatschappij of regie, voor het inrichten van een hoogspanningscabine of transformatiecabine. Dit lokaal maakt in dit geval deel uit van de gemeenschappelijke delen, dienstig voor het gehele gebouw. Het zal evenwel een privaatief statuut verkrijgen op het enkel verzoek hiertoe door deze maatschappij of regie of beslissing van de promotor-bouwheer, en zal desgewenst, op eerste verzoek van de regie of maatschappij of beslissing hiertoe van de promotor-bouwheer, bij notariële akte in volle eigendom worden overgedragen of bezwaard worden met een zakelijk recht. Er kan daarbij worden bedongen dat de

regie of maatschappij ontslagen wordt tot bijdrage in de gemeenschappelijke kosten en geen enkele last heeft te dragen van onderhoud en herstellingen van de overige gemeenschappelijke delen van het gebouw, van de toegangen leidend naar het door haar aangekochte lokaal, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en de herstellingen van het gebouw, desgevallend met uitzondering van voormeld lokaal waarvan de regie of maatschappij de onderhoudslast draagt zodra zij de volle eigendom ervan verwerft of een zakelijk recht erop verwerft. De regie of maatschappij heeft dan ook geen zeggenschap in de vereniging van mede-eigenaars, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

De promotor-bouwheer heeft het recht om een ander dan eventueel op het oorspronkelijke plan vermelde lokaal voor transformatiecabine ter beschikking te stellen of er de ligging, oppervlakte of ruimte van te wijzigen. Deze oppervlakten of ruimten kunnen genomen worden zowel ten nadele van gemeenschappelijke oppervlakten en ruimten als ten nadele van privé-oppervlakten en ruimten.

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de promotor-bouwheer optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een wegens zijn doel onherroepelijke volmacht. De handtekening van de promotor-bouwheer op de akte afstand, overdracht of vestiging van een zakelijk recht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden. De verschijners in deze en de toekomstige eigenaars van privatieven in Residentie Hof ten Yser verlenen daartoe uitdrukkelijk volmacht aan de promotor-bouwheer om voornoemde ruimte te verkopen aan of er zakelijke rechten op toe te kennen in voordeel van de regie of maatschappij, en dit onder de lasten en voorwaarden die de promotor-bouwheer goed zal vinden, met dien verstande dat de kosten verbonden aan de akte ten laste van de regie of maatschappij zijn. Er wordt door de mede-eigenaars aan de promotor-bouwheer hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de promotor-bouwheer ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een zakelijk recht te vestigen, een erfdiensbaerheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, doorgangen, quotiteiten, enzovoort.

Wanneer de regie of maatschappij zou overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal de promotor-bouwheer de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in haar eigen voordeel zonder iets te moeten afstaan aan de grondeigenaar en de toekomstige eigenaars van de privatieve kavels in Residentie Hof ten Yser.

Gezien de bijzondere bestemming van het lokaal kunnen door de promotor-bouwheer alle noodzakelijke erfdiensbaerheden van toegang en/of doorgang worden gevestigd ten laste en ten voordele van de in het lokaal gevestigde installaties, en dit zowel wat betreft kabeldoorgangen als wat betreft het personeel en de materialen van de nutsmaatschappij of haar zaakwaarneemster, en dit met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken. Er kan door de promotor-bouwheer worden bedongen dat het recht van doorgang door de regie of maatschappij ten allen tijde kan worden uitgeoefend.

3.5. De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeenschappelijk zijn.

De promotor-bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de eventuele prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen te laten overgaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor-bouwheer niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, om gelijk welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding kan worden gevraagd.

3.6. De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor om hetzij voor eigen rekening, hetzij voor rekening van (een deel van) de mede-eigenaars, hetzij voor rekening van een derde, het dak of een deel ervan te bestemmen voor de plaatsing van alternatieve energiebronnen, koelgroepen of andere technische installaties.

Bijgevolg heeft de promotor-bouwheer alleen het recht om over te gaan tot het negotiëren en afsluiten van de contracten hetzij in eigen naam, hetzij in naam en voor

rekening van de vereniging van mede-eigenaars, hetzij in naam en voor rekening van een derde (zelfs op heden nog op te richten vennootschap), het ontvangen en kwijten van eventuele vergoedingen ervoor.

Tevens behoudt de promotor-bouwheer zich een overdraagbaar recht van door- en overgang voor over de gemeenschappelijke delen van de Residentie Hof ten Yser om installaties op het dak te plaatsen of te laten plaatsen, uit te baten en er de eventuele vergoedingen voor te ontvangen, zoals zij het goed of nuttig acht, zonder voorafgaandelijke goedkeuring of inmenging van de mede-eigenaars.

De rechten die de promotor-bouwheer zich bij deze voorbehoudt zijn eeuwigdurend, onvergeld en overdraagbaar. De toekomstige eigenaars van de hierna beschreven privatieven zullen gesubrogeerd worden door de loutere ondertekening van hun akte, in alle rechten en plichten van de verschijners aangaande voormelde bedingen, en zij zullen dezelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden, gelijk ten welke titel.

Indien om één of andere reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars van private en gemeenschappelijke delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen in verband hiermee af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek van de verschijners of hun rechtsopvolgers, op straf van gerechtelijke vervolging, schadevergoeding en intresten.

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

1. Beschrijving van het bouwproject

a) De promotor-bouwheer verklaart om op de hierboven beschreven gronden een volledig nieuw appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser" te zullen oprichten.

Deze residentie zal bestaan uit 1 handelsruimte, 42 appartementen en 48 autostaanplaatsen (waarvan 13 garageboxen). Indien de wijzigende omgevingsvergunning bekomen wordt zal deze residentie bestaan uit 1 handelsruimte, 42 appartementen en 48 autostaanplaatsen (waarvan 12 garageboxen).

In dit appartementsgebouw worden de volgende privatieven voorzien:

- | | |
|------------------------------|-------|
| - appartement nummer A-00.01 | P0001 |
| - appartement nummer A-00.02 | P0002 |
| - appartement nummer A-00.03 | P0003 |
| - appartement nummer A-00.04 | P0004 |
| - appartement nummer A-00.05 | P0005 |
| - appartement nummer A-00.06 | P0006 |
| - appartement nummer A-01.01 | P0007 |

- appartement nummer A-01.02	P0008
- appartement nummer A-01.03	P0009
- appartement nummer A-01.04	P0010
- appartement nummer A-01.05	P0011
- appartement nummer A-01.06	P0012
- appartement nummer A-01.07	P0013
- appartement nummer A-01.08	P0014
- appartement nummer A-02.01	P0015
- appartement nummer A-02.02	P0016
- appartement nummer A-02.03	P0017
- appartement nummer A-02.04	P0018
- appartement nummer A-02.05	P0019
- appartement nummer A-02.06	P0020
- appartement nummer A-02.07	P0021
- appartement nummer A-02.08	P0022
- appartement nummer A-03.01	P0023
- appartement nummer A-03.02	P0024
- appartement nummer A-03.03	P0025
- appartement nummer A-03.04	P0026
- appartement nummer A-03.05	P0027
- appartement nummer A-03.06	P0028
- appartement nummer B-00.01	P0029
- appartement nummer B-00.02	P0030
- appartement nummer B-00.03	P0031
- appartement nummer B-00.04	P0032
- appartement nummer B-00.05	P0033
- appartement nummer B-01.01	P0034
- appartement nummer B-01.02	P0035
- appartement nummer B-01.03	P0036
- appartement nummer B-01.04	P0037
- appartement nummer B-01.05	P0038
- appartement nummer B-02.01	P0039
- appartement nummer B-02.02	P0040
- appartement nummer B-02.03	P0041
- appartement nummer B-02.04	P0042
- autostaanplaats nummer P01	P0056
- autostaanplaats nummer P02	P0057
- autostaanplaats nummer P03	P0058
- autostaanplaats nummer P04	P0059
- autostaanplaats nummer P05	P0060
- autostaanplaats nummer P06	P0061
- autostaanplaats nummer P07	P0062
- autostaanplaats nummer P08	P0063
- autostaanplaats nummer P09	P0064
- autostaanplaats nummer P10	P0065
- autostaanplaats nummer P11	P0066
- autostaanplaats nummer P12	P0067
- autostaanplaats nummer P13	P0068
- autostaanplaats nummer P14	P0069

- autostaanplaats nummer P15	P0070
- garagebox nummer G16	P0071
<i>(of na het bekomen van de wijzigende omgevingsvergunning: autostaanplaats nummer P16)</i>	
- autostaanplaats nummer P17	P0072
- autostaanplaats nummer P18	P0073
- autostaanplaats nummer P19	P0074
- autostaanplaats nummer P20	P0075
- autostaanplaats nummer P21	P0076
- autostaanplaats nummer P22	P0077
- autostaanplaats nummer P23	P0078
- autostaanplaats nummer P24	P0079
- autostaanplaats nummer P25	P0080
- autostaanplaats nummer P26	P0081
- autostaanplaats nummer P27	P0082
- autostaanplaats nummer P28	P0083
- autostaanplaats nummer P29	P0084
- autostaanplaats nummer P30	P0085
- autostaanplaats nummer P31	P0086
- autostaanplaats nummer P32	P0087
- autostaanplaats nummer P33	P0088
- autostaanplaats nummer P34	P0089
- autostaanplaats nummer P35	P0090
- autostaanplaats nummer P36	P0091
- garagebox nummer G37	P0043
- garagebox nummer G38	P0044
- garagebox nummer G39	P0045
- garagebox nummer G40	P0046
- garagebox nummer G41	P0047
- garagebox nummer G42	P0048
- garagebox nummer G43	P0049
- garagebox nummer G44	P0050
- garagebox nummer G45	P0051
- garagebox nummer G46	P0052
- garagebox nummer G47	P0053
- garagebox nummer G48	P0054
- handelsruimte	P0055

b) Aan elk van de privatieven worden aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, toegekend.

Deze aandelen worden bepaald op een miljoen/een miljoensten (1.000.000/1.000.000sten) voor het appartementsgebouw.

Bijgevolg zal aan ieder privaatief een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden toegekend.

2. Beschrijving van de privatieve kavels

2.1. Beginsel

De delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom van heeft, zijn privaatief.

De volgende zaken zijn privaatief:

1. de samenstellende elementen van de privaatieven evenals hun privaatieve aanhorigheden binnenin, zoals:

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding en de elementen waarop deze rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;

- de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van de gevels van het gebouw;

- de deuren uitgevende op de trapportalen en gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden, met hun bijhorigheden;

- het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavels;

- de sanitaire installaties;

- de installatie van parlofoon en/of videofoon en deuropening;

- de leidingen dienend tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt, met uitsluiting van - voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet - het individuele warmtestation en de individuele teller (die beide eigendom zijn van de exploitant van het warmtenet);

- de vloerbekleding van de terrassen (zowel de inpandige als de niet-inpandige) van de privaatieven tot aan de dichtingslaag en de chape.

2. de bijhorigheden die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavels en die er zich buiten bevinden, zoals:

- de bel aan de ingang deur van de privaatieven;

- de brievenbussen in de inkomhal;

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon.

2.2. Opsomming van de privaatieve kavels

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

Zoals hierna beschreven in de gemeenschappelijke gedeelten zijn er verschillende inkomhallen, trap(hallen), lift(kokers), die elk apart toegang geven tot een aantal appartementen. De appartementen van het type A zijn toegankelijk via de inkomhal(len) gelegen aan de Koningin Elisabethlaan. De appartementen van het type B zijn toegankelijk via de inkomhal(len) gelegen aan de Ieperstraat.

De verschillende inkomhallen en lift(kokers) geven eveneens toegang tot de kelderverdieping (ondergrondse parkeergarage).

A. De kelderverdieping (niveau -1)

In de kelderverdieping bevinden zich:

- 35 autostaanplaatsen, genummerd P01 tot en met P15, en P17 tot en met P36.

De autostaanplaatsen genummerd P01-P10, P12-P15, P21-P26, P28-P34 omvatten telkens de eigenlijke parkeerruimte afgebakend met strepen op de grond.

De autostaanplaatsen met bijhorende berging zijn genummerd P11, P17-P20, P27 en P35-P36 volgens het plan in bijlage. Deze autostaanplaats omvat de eigenlijke parkeerruimte afgebakend met strepen op de grond en de bijhorende achter en/of naast deze parkeerruimte gelegen berging met toegangsdeur.

- 13 garageboxen, genummerd G16, en G37 tot en met G48.

Deze garageboxen omvatten telkens de eigenlijke garageruimte en de toegangspoort (waarvan de garagebox met nummer G37 omvat de eigenlijke garageruimte en de toegangspoort, en de bijhorende naast deze garagebox gelegen berging).

Indien de wijzigende omgevingsvergunning bekomen wordt zal de kelderverdieping (niveau -1) beschreven worden als volgt:

In de kelderverdieping bevinden zich:

- 36 autostaanplaatsen, genummerd P01 tot en met P36.

De autostaanplaatsen genummerd P01-P10, P13-P15, P21-P26, P28-P35 omvatten telkens de eigenlijke parkeerruimte afgebakend met strepen op de grond.

De autostaanplaatsen met bijhorende berging zijn genummerd P11-P12, P16-P20, P27 en P36 volgens het plan in bijlage. Deze autostaanplaats omvat de eigenlijke parkeerruimte afgebakend met strepen op de grond en de bijhorende achter en/of naast deze parkeerruimte gelegen berging met toegangsdeur.

- 12 garageboxen, genummerd G37 tot en met G48.

Deze garageboxen omvatten telkens de eigenlijke garageruimte en de toegangspoort.

B. Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevinden zich 11 appartementen en 1 handelsruimte, waarvan de 6 appartementen van het type A en de handelsruimte toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Koningin Elisabethlaan, en de 5 appartementen van het type B toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Ieperstraat:

Het *appartement nummer A-00.01*, gelegen aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3A, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op de binnentuin, één slaapkamer uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan.

Het *appartement nummer A-00.02*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-00.03*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-00.04*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-00.05*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-00.06*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

De *handelsruimte*, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, ter plaatse gekend onder Kaai 1, omvat: de in casco afgewerkte nog nader in te delen handelsruimte met haar toegangsdeur.

Het *appartement nummer B-00.01*, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, bureau, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer B-00.02*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Ieperstraat.

Het *appartement nummer B-00.03*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer B-00.04*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 8, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer B-00.05*, gelegen aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat

8, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

C. De eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 13 appartementen, waarvan de 8 appartementen van het type A toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Koningin Elisabethlaan, en de 5 appartementen van het type B toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Ieperstraat:

Het appartement nummer A-01.01, gelegen aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3A, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer met douchekamer en bureau uitgevend op een terras aan de binnentuin, één slaapkamer uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan.

Het appartement nummer A-01.02, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3A, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het appartement nummer A-01.03, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het appartement nummer A-01.04, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de

Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-01.05*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-01.06*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan (waarvan één slaapkamer uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan), leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-01.07*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een terras aan de binnentuin, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan.

Het *appartement nummer A-01.08*, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de hoek van de Koningin Elisabethlaan en de Kaai.

Het *appartement nummer B-01.01*, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, bureau, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een terras aan de binnentuin, leefruimte met open keuken

uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Ieperstraat.

Het *appartement nummer B-01.02*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op een terras aan de zijde van de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Ieperstraat.

Het *appartement nummer B-01.03*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer B-01.04*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 8, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Ieperstraat (waarvan één slaapkamer uitgevend op een terras aan de zijde van de Ieperstraat), leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer B-01.05*, gelegen aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 8, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een terras aan de zijde van de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

D. De tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich 12 appartementen, waarvan de 8 appartementen van het type A toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Koningin Elisabethlaan, en de 4 appartementen van het type B toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Ieperstraat:

Het *appartement nummer A-02.01*, gelegen aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3A, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer met douchekamer en bureau

uitgevend op de binnentuin, één slaapkamer uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan.

Het *appartement nummer A-02.02*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3A, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-02.03*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-02.04*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-02.05*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan (waarvan één slaapkamer uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan), leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-02.06*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan (waarvan één slaapkamer uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan), leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-02.07*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een terras aan de binnentuin, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan.

Het *appartement nummer A-02.08*, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de hoek van de Koningin Elisabethlaan en de Kaai.

Het *appartement nummer B-02.01*, gelegen aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, bureau, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op een terras aan de binnentuin, leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Ieperstraat.

Het *appartement nummer B-02.02*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 10, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Ieperstraat (waarvan één slaapkamer uitgevend op een terras aan de zijde van de Ieperstraat), leefruimte met open keuken uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Ieperstraat.

Het *appartement nummer B-02.03*, gelegen aan de zijde van de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 8, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, bureau, twee slaapkamers uitgevend op de Ieperstraat (waarvan één slaapkamer met eigen douchekamer), één slaapkamer uitgevend op de binnentuin, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het appartement nummer B-02.04, gelegen aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Ieperstraat en toegankelijk via de inkomhall Ieperstraat 8, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Ieperstraat, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

E. De derde verdieping

Op de derde verdieping bevinden zich 6 appartementen, waarvan de 6 appartementen van het type A toegankelijk zijn via de inkomhal(len) aan de Koningin Elisabethlaan:

Het appartement nummer A-03.01, gelegen aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3A, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer uitgevend op de binnentuin, één slaapkamer uitgevend op een inpandig terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan.

Het appartement nummer A-03.02, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3A, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, drie slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het appartement nummer A-03.03, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 3, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, douchekamer, berging, drie slaapkamers uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het appartement nummer A-03.04, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de linkerkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-03.05*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1A, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, twee slaapkamers uitgevend op de Koningin Elisabethlaan, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de binnentuin.

Het *appartement nummer A-03.06*, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan en toegankelijk via de inkomhall Koningin Elisabethlaan 1, aan de rechterkant komende uit de lift, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, WC, badkamer, berging, één slaapkamer met douchekamer uitgevend op een terras aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, twee slaapkamers uitgevend op een terras aan de binnentuin, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de hoek van de Koningin Elisabethlaan en de Kaai.

F. Officiële huisnummering

De promotor-bouwheer verklaart dat de dienst bevolking van de stad Nieuwpoort op 5 januari 2021 het administratief nummer heeft toegekend aan de handelsruimte en de verschillende appartementen.

2.3. Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Hof ten Yser

Overeenkomstig artikel 577-4 van het oud Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief verbonden is, bepaald te worden in een met redenen 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 privaatieve deel.

Het verslag waarvan sprake in artikel 577-4 van het oud Burgerlijk Wetboek werd opgemaakt door erkend vastgoedmakelaar de heer Demuynck Davy (BIV-nummer 505889), woonplaats kiezend in de zetel van de promotor-bouwheer, op 13 juli 2021.

Rekening houdend met de hiervoor uiteen gezette motivatie, werden aan de privaatieven de volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer 1.000.000:

- appartement nummer A-00.01	19004/1.000.000
- appartement nummer A-00.02	20662/1.000.000
- appartement nummer A-00.03	16276/1.000.000

- appartement nummer A-00.04	20082/1.000.000
- appartement nummer A-00.05	15600/1.000.000
- appartement nummer A-00.06	16040/1.000.000
- appartement nummer A-01.01	25070/1.000.000
- appartement nummer A-01.02	17795/1.000.000
- appartement nummer A-01.03	18670/1.000.000
- appartement nummer A-01.04	18980/1.000.000
- appartement nummer A-01.05	19325/1.000.000
- appartement nummer A-01.06	19808/1.000.000
- appartement nummer A-01.07	16969/1.000.000
- appartement nummer A-01.08	21661/1.000.000
- appartement nummer A-02.01	25070/1.000.000
- appartement nummer A-02.02	17750/1.000.000
- appartement nummer A-02.03	18716/1.000.000
- appartement nummer A-02.04	18980/1.000.000
- appartement nummer A-02.05	19324/1.000.000
- appartement nummer A-02.06	19779/1.000.000
- appartement nummer A-02.07	16938/1.000.000
- appartement nummer A-02.08	21245/1.000.000
- appartement nummer A-03.01	24303/1.000.000
- appartement nummer A-03.02	23836/1.000.000
- appartement nummer A-03.03	23604/1.000.000
- appartement nummer A-03.04	19508/1.000.000
- appartement nummer A-03.05	19852/1.000.000
- appartement nummer A-03.06	33510/1.000.000
- appartement nummer B-00.01	18039/1.000.000
- appartement nummer B-00.02	15936/1.000.000
- appartement nummer B-00.03	21123/1.000.000
- appartement nummer B-00.04	15826/1.000.000
- appartement nummer B-00.05	18989/1.000.000
- appartement nummer B-01.01	22806/1.000.000
- appartement nummer B-01.02	15826/1.000.000
- appartement nummer B-01.03	22310/1.000.000
- appartement nummer B-01.04	19757/1.000.000
- appartement nummer B-01.05	19613/1.000.000
- appartement nummer B-02.01	20595/1.000.000
- appartement nummer B-02.02	23419/1.000.000
- appartement nummer B-02.03	31096/1.000.000
- appartement nummer B-02.04	19603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P01	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P02	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P03	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P04	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P05	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P06	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P07	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P08	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P09	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P10	2343/1.000.000

- autostaanplaats nummer P11	2603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P12	2603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P13	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P14	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P15	2343/1.000.000
- garagebox nummer G16	2603/1.000.000

*(of na het bekomen van de wijzigende
omgevingsvergunning: autostaanplaats nummer P16)*

- autostaanplaats nummer P17	2603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P18	2603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P19	2603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P20	2603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P21	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P22	2213/1.000.000
- autostaanplaats nummer P23	2213/1.000.000
- autostaanplaats nummer P24	2213/1.000.000
- autostaanplaats nummer P25	2213/1.000.000
- autostaanplaats nummer P26	2213/1.000.000
- autostaanplaats nummer P27	2603/1.000.000
- autostaanplaats nummer P28	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P29	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P30	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P31	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P32	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P33	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P34	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P35	2343/1.000.000
- autostaanplaats nummer P36	2603/1.000.000
- garagebox nummer G37	3232/1.000.000
- garagebox nummer G38	3232/1.000.000
- garagebox nummer G39	3232/1.000.000
- garagebox nummer G40	3232/1.000.000
- garagebox nummer G41	3232/1.000.000
- garagebox nummer G42	3232/1.000.000
- garagebox nummer G43	3232/1.000.000
- garagebox nummer G44	3232/1.000.000
- garagebox nummer G45	3232/1.000.000
- garagebox nummer G46	3232/1.000.000
- garagebox nummer G47	3232/1.000.000
- garagebox nummer G48	3232/1.000.000
- handelsruimte	21883/1.000.000

Totaal: 1.000.000/1.000.000

3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

3.1. Omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen

De delen van het gebouw ten dienste van verschillende of van alle kavels zijn gemeenschappelijk.

Overeenkomstig de wet worden aan elk 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 en aan verschillende eigenaars toebehorende kavels. 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.

3.2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van de residentie Hof ten Yser

De hierna volgende zaken behoren in het algemeen in onverdeelde toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de bebouwde en niet bebouwde grond;
- alle elementen die de infrastructuur uitmaken zoals de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de volledige terrassen en balkons, waaronder de ruwbouw, borstweringen, balustrades en leuning, met uitzondering van de vloerbekleding tot aan de chape en de dichtingslaag;
- de gemeenschappelijke leidingen zoals de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie, de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik, in het bijzonder, voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet, de leidingen vanaf de warmtewisselaar (die eigendom is van de exploitant van het warmtenet), tot het warmtestation (dat eigendom is van de exploitant van het warmtenet, net als de teller/meter);
- de steun- of dwarsbalken;
- de daken, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen, met inbegrip van de dakplaten boven de inpandige terrassen;
- de betonnen structuur waarin de liften geplaatst zijn alsook de liftschachten, de liftkooien en technische installaties van de liften en dit met inbegrip van de structuren en bijhorigheden van de liften;
- de regenwaterput;
- het afvoernet naar de riolering en de putten;

- de parlofooninstallatie, de videofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie aan de gemeenschappelijke ingangdeuren wat de gedeelten ervan betreft ten dienste van alle mede-eigenaars;
- het tellerlokaal met de deur, area's en schouwen;
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
- de brandhaspels en blusapparaten;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties;
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter, en in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

En meer in het bijzonder, zonder daartoe beperkt te zijn:

De hierna volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk en behoren dus in onverdeelde toe aan alle mede-eigenaars in de residentie "Hof ten Yser" in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, uitgedrukt in een miljoensten (1.000.000sten):

1° De kelderverdieping (niveau -1)

- de vuilnisbergingen met voorliggende sassen
- het tellerlokaal voor elektriciteit, water en gas
- de sas naar het tellerlokaal voor water, gas en elektriciteit
- het lokaal bestemd voor de inrichting van een hoogspanningscabine
- de regenwaterputten
- de pompputten
- de manoeuvreerruimte voor de auto's
- de helling langs de binnenzijde van het gebouw, dienend als doorgang en toegang tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping
- de liften en de liftschachten
- de traphallen met de trappen en toegangsdeuren, komende van het gelijkvloers en de hoger gelegen verdiepingen, en toegang gevende tot de kelderverdieping niveau -1
- de sassen naar de gemeenschappelijke tellerlokalen, diverse liften, traphallen, vuilnisbergingen, hoogspanningscabine
- de gemeenschappelijke verlichting
- de verluchtingsopeningen, afvoerbuizen en afvoerputten
- de grond.

2° Het gelijkvloers

- de gangen naar de trapzalen, de liften en de trappen naar de hoger gelegen verdiepingen aan de zijde van de Ieperstraat
- de gangen naar de trapzalen, de lift en de trappen naar de hoger gelegen verdiepingen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan
- de liften met liftschachten
- de sassen leidend naar de trappen, de liften en naar elke verdieping
- de inkomdeuren van het gebouw
- de gemeenschappelijke inkomhallen met de parlofoon- of videofooninstallatie
- de tussendeuren
- de gemeenschappelijke verlichting
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen
- de fietsenberging, waarvan het statuut hierna wordt bepaald
 - de deur en toebehoren, dienend als toegang tot de fietsenberging
 - de deur en toebehoren, dienend als toegang tot de binnentuin
 - de waterdoorlatende verharding in de binnentuin
 - de binnentuin met beplantingen
 - de omgevingsaanleg tussen het gebouw en het openbaar domein
 - de sectionale toegangspoort uitgevende op de Koningin Elisabethlaan, dienend als doorgang en toegang naar de autostaanplaatsen en garageboxen in de kelderdieping
 - de helling aan de uiterst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, dienend als doorgang en toegang naar de autostaanplaatsen en garageboxen gelegen in de kelderverdieping
 - de grond.
- 3° Van de eerste tot en met de derde verdieping
 - de trapzalen en de gangen naar de liften en de trappen naar de hoger en lager gelegen verdiepingen
 - de liften met liftschachten
 - de sassen leidend naar de trappen, de liften en naar elke verdieping
 - de tussendeuren
 - de gemeenschappelijke verlichting
 - de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen
 - de gewelven boven de inpandige terrassen
- 4° Het dak

3.3. Statuut van de terrassen (zowel de inpandige als de niet-inpandige)

In het algemeen dient te worden gestipuleerd dat de ruwbouw van de terrassen, alsook de balustrades en borstweringen gemeenschappelijke delen zijn. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud, herstellingen en vernieuwing van de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaat. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privaatieve bevloering ten laste van de gemeenschap.

Deze kosten zullen evenwel voor rekening van het betrokken privaat zijn als de mede-eigenaar de bekledingen van de terrassen niet als een goed huisvader onderhoudt.

Voormeld uitsluitend genotsrecht is een zakelijk recht en wordt gekwalificeerd als een erfdiensbaardheid.

De vloerbekleding van de terrassen van de appartementen is privaat en dit tot aan de chape en de dichtingslaag. Evenwel dienen ze behouden te worden met de bekleding zoals door de promotor-bouwheer uitgevoerd. De eigenaars mogen geen wijzigingen aan hun terrassen aanbrengen, noch aan de bekledingen, noch aan de borstweringen dan mits uitdrukkelijk akkoord van de architect van het gebouw en de promotor-bouwheer. Enkel de promotor-bouwheer kan wijzigingen aan de terrassen aanbrengen.

3.4. Dak

Het dak is gemeenschappelijk. Het dak omvat het geraamte, het metselwerk en de bedekking.

Maken er noodzakelijk deel vanuit: de lichtkoker, leidingen en aflopen van regenwater.

Op dit dak zullen enkel zonnepanelen en/of een zonneboilers kunnen geplaatst worden die dienstig zullen zijn voor het volledige gebouw, onder voorbehoud van het bepaalde onder artikel 3.6 van Titel IV, Hoofdstuk I van huidige akte. Voor het overige zullen geen constructies op de daken toegelaten worden.

3.5. Binnentuin - waterdoorlatende verharding

De binnentuin, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, behoort toe aan de gemeenschap. Deze binnentuin met bijhorende waterdoorlatende verharding is gemeenschappelijk en uitsluitend toegankelijk voor alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw Hof ten Yser. De binnentuin zal moeten zuiver gehouden worden van

distels en ander onkruid. De beplantingen zullen aangebracht worden op advies van een tuinarchitect en/of derde partij specialist in de inrichting van binnentuinen aangesteld door de promotor-bouwheer.

De eigenaars en gebruikers van de appartementen hebben het uitsluitend gebruik en genot van de binnentuin, gelegen op de gelijkvloerse verdieping en toebehorende aan de gemeenschap, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de autostaanplaatsen en garageboxen gelegen in de kelderverdieping die geen eigenaars/gebruikers zijn van appartementen in de residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Voor wat betreft het gebruiksrecht en de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder "Artikel 18.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen" en "Artikel 21. - Verdeling van de lasten".

3.6. Fietsenberging

Er is een fietsenberging voorzien op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw, bestaande uit 44 fietsstaanplaatsen. Iedere eigenaar en/of gebruiker van een autostaanplaats zonder bijhorende berging in de residentie Hof ten Yser verkrijgt een gebruiksrecht over maximaal twee fietsstaanplaatsen.

De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor het eeuwigdurend, onvergeld en exclusief genot van de fietsstaanplaatsen toe te kennen aan een eigenaar en/of gebruiker van een autostaanplaats zonder bijhorende berging wie zij goed vinden. Uiterlijk bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomsten zal worden bepaald welke fietsstaanplaatsen zullen worden verbonden aan het verkochte privatief.

De desbetreffende gebruiksrechten zijn niet individueel overdraagbaar en dienen onlosmakelijk verbonden te blijven met het privatief waaraan zij verbonden werden.

Alle kosten voor onderhoud en herstel met betrekking tot de fietsenberging dienen gedragen te worden door de houders van een gebruiksrecht op een fietsstaanplaats, elk voor een gelijk deel.

De toegang tot de fietsstaanplaatsen, met in begrip van de manoeuvreerruimte, zal door iedere mede-eigenaar steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken.

Dezelfde toegankelijkheid geldt voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes: de bewoners en gebruikers

van privatieven in de residentie Hof ten Yser moeten er steeds gebruik van kunnen maken.

3.7. Hellende staalstructuur - fietsenberging

Op het dak van de fietsenberging, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, wordt een hellende staalstructuur met afdak voorzien. Deze hellende staalstructuur is gemeenschappelijk en niet toegankelijk voor de mede-eigenaars van het appartementsgebouw Hof ten Yser.

Voor wat betreft het gebruiksrecht en de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder "Artikel 18.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen" en "Artikel 21. - Verdeling van de lasten".

4. Erfdienstbaarheden

4.1. Algemeen

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzonder gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Zonder dat dit limitatief zou zijn, geldt dit onder meer voor:

- de (uit)zichten en lichtopeningen die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere of op een aanpalende eigendom of vice versa, licht- en luchttrekking door al dan niet opengaande vensters en deuren, toegangen, balkons, verluchtungskokers zonder dat deze opsomming beperkend is en in voorkomend geval zelfs ingericht zonder inachtneming der minimumafstanden voorzien bij artikelen 675 en volgend van het oud Burgerlijk Wetboek;

- de septische- en waterputten, de rioolstelsels en pompen, de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;

- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwater, warmte en desgevallend koeling, drinkwater, aardgas, elektriciteit, telefoon en andere nutsvoorzieningen), dienstig voor de ene en de andere

kavel; deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven; deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;

- toegangswegen, trappen, liften, alle doorgangen en gangen tussen private kavels;

- het trekken van daglicht en het uitzicht;

- de afvoerbuizen van regenwater;

- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;

- de gemeenschappelijke leidingen zowel door de gemeenschappelijke als de privatieve gedeelten;

- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zowel privatieve als gemeenschappelijke delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, zowel bovengronds als ondergronds;

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Zo zal de promotor-bouwheer vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van elektriciteit en water, de verluchtingspijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of privatieve gedeelten zullen aangebracht worden. Dit geldt ook voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtluiken die technisch gewenst of vereist zijn. De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

Verder hebben de vertegenwoordigers en het onderhoudspersoneel van de water-, gas- en elektriciteitsmaatschappijen ten allen tijde toegang tot de tellerlokalen voor deze nutsvoorzieningen.

4.2. Erfdienstbaarheid van door- en overgang

De promotor-bouwheer vestigt op de grond en behoudt zich op de constructies zoals hiervoor beschreven en voorwerp van huidige statuten, alle rechten en erfdienstbaarheden van doorgang en overgang voor zowel boven- als ondergronds, alsmede het recht een uitweg te creëren, en eens gecreëerd te wijzigen, zoals zij het goed of nuttig acht, zonder voorafgaande goedkeuring of inmenging van de mede-eigenaars.

De rechten die de promotor-bouwheer zich bij deze voorbehouden zijn eeuwigdurend, onvergeld en overdraagbaar.

De promotor-bouwheer behoudt zich een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang en overgang voor lastens de manoeuvreerruimte, doorrit, gemeenschappelijke wandelruimtes, inkomhallen, trapzalen, trappen en liftkooi van deze residentie en dit in voordeel van eventuele nog op richten constructies in of op de aanpalende eigendommen.

Alle eventuele vergoedingen met betrekking tot het vestigen van deze erfdienstbaarheden zijn in het uitsluitend voordeel van de promotor-bouwheer.

Deze vestiging van erfdienstbaarheden wordt tevens uitdrukkelijk bevestigd en aanvaard door de grondeigenaar.

De toekomstige eigenaars van privatieven zoals hiervoor beschreven, zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten van de verschijners aangaande voormelde bedingen, en zij zullen zelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden gelijk ten welke titel.

4.3. Erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden uit vroegere titels

De grondeigenaar verklaart dat met betrekking tot het hiervoor beschreven goed een bijzondere voorwaarde bestaat, die werd opgenomen in de akte afstand-deling verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 17 juli 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 20 juli 2017, onder formaliteitsnummer 66-T-20/07/2017-05780, hierna letterlijk weergegeven:

"Door het enkele feit van huidige aankoop is de afstandhouder gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de afstanddoener voortspruitende uit de bijzondere voorwaarden vermeld in een akte schenking verleden op 11 augustus 2016 voor ondergetekende notaris, luidende als volgt: OVEREENKOMST OM IN ONVERDEELDHEID TE BLIJVEN - VOORKOOPRECHT.

De begiftigden zijn bovendien overeenkomstig artikel 815 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek overeengekomen, behoudens andersluidend gezamenlijk akkoord, de verdeling van het geschonken onroerend goed uit te stellen voor een hiernieuwbare termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden. Gedurende deze termijn kan dus niet de uit onverdeeldheidtredding worden gevorderd.

Deze overeenkomst kan hernieuwd worden, doch zal dan met het oog op haar tegenwerpelijke aan derden ter

goeder trouw moeten worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Teneinde het geschonken goed in de familie te houden, zal bij uitoverdeeldheid treding iedere mede-eigenaar een recht van inkoop hebben voor ieders verkoop aan een derde."

De verschijners verklaren dat het hiervoor beschreven voorkeepsrecht, gelet op hetgeen beschreven werd onder "TITEL II. AFSTAND VOORKEEPSRECHT" van onderhavige akte, geen rechtsgevolgen teweegbrengt in hoofde van de toekomstige eigenaars van privatieven in de residentie Hof ten Yser.

4.4. Nutsvoorzieningen

De verschijners vestigen een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang, gebruik en onderhoud van nutsvoorzieningen voor water, warmte en desgevallend koeling, aardgas, elektriciteit, afwatering en andere voorzieningen, waarbij buizen, kabels, kanalisaties, leidingen, pijpen en andere technische installaties mogen worden aangebracht in, onder of op de grond, aan de muren of aan de gevels, nodig of nuttig voor hoger, lager, aangrenzende of naastliggende ruimten, lokalen of gebouwen, en waarbij toegang dient verleend voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de nutsvoorzieningen.

4.5. Zonnepanelen en/of zonneboilers

Op het dak van de residentie Hof ten Yser mogen door de promotor-bouwheer zonnepanelen en/of zonneboilers geplaatst worden die dienstig zullen zijn voor het volledige gebouw. In die zin wordt een erfdienstbaarheid gevestigd ten einde de plaatsing van deze zonnepanelen en/of zonneboilers mogelijk te maken en ten einde het onderhoud, herstelling of vervanging van deze zonnepanelen en/of zonneboilers door de gemeenschap of de door hen aangestelde firma's mogelijk te maken.

Gezien de bijzondere bestemming van deze zonnepanelen en/of zonneboilers worden bovendien toegestaan: de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang ten laste van de residentie en dit ten voordele van de op het dak gevestigde zonnepanelen en/of zonneboilers:

- voor wat betreft de kabeldoorgangen en alle mogelijk installaties;

- voor wat betreft het personeel en materialen van de maatschappijen en het oog op onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de kabels als aan de warmtepompen.

Deze rechten van doorgang moeten ten allen tijde kunnen uitgeoefend worden.

Bij het betreden van het dak dienen de door vereniging van mede-eigenaars aangestelde firma's zich op eigen initiatief te conformeren naar alle veiligheidsvoorschriften. De promotor-bouwheer kan nooit verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele ongelukken.

Indien ten gevolge van de plaatsings- of herstellingswerken schade wordt toegebracht aan de dakbedekking van de residentie dan dient deze schade op kosten van de gemeenschap te worden hersteld.

4.6. Erfdienstbaarheid van overgang en doorgang met betrekking tot de binnentuin op het gelijkvloers

De binnentuin op het gelijkvloers behoort tot de gemeenschappelijke delen van de residentie Hof ten Yser .

Deze binnentuin is niet enkel dienstig als 'stille' ontmoetingsplaats voor de eigenaars/gebruikers van de appartementen in de residentie Hof ten Yser, doch dient ook als doorgang voor de eigenaars/gebruikers van de appartementen in de residentie Hof ten Yser die, ingevolge deze doorgang, een rechtstreekse toegang verkrijgen naar de Ieperstraat respectievelijk Koningin Elisabethlaan, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de autostaanplaatsen en garageboxen gelegen in de kelderverdieping die geen eigenaars/gebruikers zijn van de appartementen in de residentie Hof ten Yser.

In die zin wordt deze binnentuin bezwaard met een eeuwigdurende, onvergelde erfdienstbaarheid van overgang en doorgang in het voordeel van de eigenaars, huurders, bewoners en bezoekers van appartementen in de residentie Hof ten Yser om via de binnentuin hun respectievelijke appartementen te bereiken.

4.7. Erfdienstbaarheid van licht en uitzicht

Teneinde de te bouwen constructies rondom de binnentuin architectonisch en esthetisch als één geheel te behouden, vestigen de verschijners hierbij ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht een wederzijds eeuwigdurend recht van uitzicht en licht ten bate en ten laste van de te bouwen constructies rondom de binnentuin, overeenkomstig de hierna beschreven voorwaarden.

De verschijnster sub B of diens rechtsopvolger zal, als promotor-bouwheer van de te bouwen constructies rondom de binnentuin, ingevolge deze erfdienstbaarheid gerechtigd zijn om glaspartijen, (dak)terrassen, een binnentuin, fotovoltaïsche cellen, zonnepanelen, warmtepompen alsook de nodige koelgroepen,

airconditioning, afzuiginstallaties, dampkappen en andere infrastructuur te plaatsen op en/of te verwerken in de te bouwen constructies rondom de binnentuin.

Dit houdt eveneens in dat het uitzicht en kleur van de gevelsteen van de te bouwen constructies rondom de binnentuin, het uitzicht en de kleur van het buitenschrijnwerk, het uitzicht van de balkons en de kleur van de dakbedekking dient behouden te blijven volgens het oorspronkelijke concept, dit wil zeggen zoals gebouwd door de promotor-bouwheer. De gevels en buitenschrijnwerk van de te bouwen constructies rondom de binnentuin dienen steeds in onberispelijke staat onderhouden te worden.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1.- Algemene uiteenzetting

Artikel 1: Beginselen

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, gewijzigd ingevolge de wetten van 2 juni 2010, van 15 mei 2012 en van 18 juni 2018, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en de plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het appartementsgebouw.

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

Artikel 2.- Tegenstelbaarheid

A. Statuten

Deze statuten bepalen - naast de zakenrechtelijke aspecten van het gebouw - ook de rechten en plichten van de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

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

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

B. Beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde

De bepalingen van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor en kunnen tegengesteld worden aan elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

De bepalingen van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd en:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 577-10 paragraaf 3 van het oud Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

De toekomstige eigenaars van de hierna vermelde privatieven zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijners aangaande voormelde bedingen, en zij zullen zelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden gelijk ten welke titel.

Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de private delen

Artikel 3.- Algemene interpretatieregels

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom de wet en het reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van

de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

Artikel 4.- Uitzicht van privatieve kavels

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

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen vuilnis(bak) gestald op de terrassen, geen was of linnengoed gehangen aan de terrassen van het gebouw (noch aan de voorgevel, noch aan de achtergevel van het gebouw), en worden daar ook geen andere voorwerpen zoals antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

Op de terrassen mag een afscherming worden geplaatst die niet hoger komt dan de balustrade; afschermingen die boven de balustrade uitreiken, mogen slechts worden geplaatst na goedkeuring door de algemene vergadering. Het plaatsen en/of stallen van tuinmeubelen op de terrassen is toegestaan doch dienen, omwille van het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw, wit of houtkleurig te zijn en vervaardigd zijn uit kwalitatieve materialen.

Ingeval van onderhoud van ramen zijn de eigenaars gehouden dezelfde RAL-kleur te gebruiken, over welke kleur zij voorafgaandelijk op initiatief van de syndicus bij gewone meerderheid dienen te beslissen.

De deuren van de privatieve delen die uitgeven op gemeenschappelijke delen dienen van hetzelfde type en van dezelfde kleur te zijn, waarover voorafgaandelijk op initiatief van de syndicus bij gewone meerderheid wordt beslist.

De verlichtingsarmaturen van alle (in pandige en uitpandige) terrassen dienen van hetzelfde type en dezelfde kleur te zijn.

De eigenaar van de handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping, gelegen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, mag aan de binnenzijde van zijn kavel achter de ramen, uithangborden en naam- of reclameborden plaatsen, mits daartoe voorafgaande schriftelijke goedkeuring te hebben verkregen van de promotor-bouwheer. Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van

de buitenmuren van de kavel en niet hoger dan de onderkant van de eerste verdieping, voor zover i) de verlichting ervan de eigenaars en bewoners van de overige privatieven in de residentie Hof ten Yser niet noemenswaardig kunnen storen, ii) dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften, en iii) daartoe voorafgaande schriftelijke goedkeuring te hebben verkregen van de promotor-bouwheer.

Voor wat betreft de overige privatieven in de residentie Hof ten Yser moet er eenvormigheid heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de liften, de kelderdeuren, de autostaanplaatsen en garageboxen. De syndicus waakt hierover. Het is de eigenaars verboden publiciteit op de kavel aan te brengen, met uitzondering van één plaat per kavel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte mogen hebben van een halve vierkante meter. Dit verbod om publiciteitskanalen aan te brengen geldt niet voor de promotor-bouwheer, die zolang zij eigenaar blijft van enig privaat in de residentie Hof ten Yser daar een publiciteitskanaal kan plaatsen of laten aanbrengen. De promotor-bouwheer kan eveneens toelating geven aan derden om daar een publiciteitspaneel aan te brengen.

Met betrekking tot de verlichting, naamplaatjes en publiciteit ter aankondiging van verhuring of verkoop van de handelsruimte wordt uitdrukkelijk bepaald dat de promotor-bouwheer volmacht heeft om hierover alleen te beslissen en dit zolang ze minstens één privaat in de Residentie Hof ten Yser in eigendom heeft. Van zodra dit niet langer het geval is, komt dit beslissingsrecht toe aan de vereniging van mede-eigenaars.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen slechts door de promotor-bouwheer, of door met haar toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Teneinde de uniformiteit van de residentie te garanderen en aldus een harmonieus en standingvol geheel te behouden, wordt er bepaald:

- dat de kleur van de overgordijnen en/of glasgordijnen ('voiles') uniform moet zijn voor alle

privatieven; zij moeten van hetzelfde type en dezelfde RAL-kleur te zijn;

- dat de in de gevel ingewerkte buitenscreens in een uniforme kleur moeten zijn. Andere dan in de gevel ingewerkte buitenscreens zijn niet toegelaten;

- dat voorzetrolluiken, zonnetenten en -luifels verboden zijn, zo ook buitenzonnewering met lamellen;

- dat horren de kleur van het schrijnwerk dienen te hebben, het te gebruiken type gaas wordt vastgelegd door de algemene vergadering;

- dat het onderhoud en het eventueel vervangen van het buitenschrijnwerk, in een gelijkwaardig materiaal met gelijkaardig uitzicht dienen te worden uitgevoerd;

- dat elke vorm van reclameaanduiding, waaronder lichtreclames, en alle zichtbare en hangende voorwerpen en uitstekende uithangborden verboden zijn op de gevels en daken, onder voorbehoud van hetgeen hierboven bepaald is voor de verschijners.

De promotor-bouwheer en de architect, en navolgend syndicus van het gebouw, waakt over de éénvormigheid, zelfs al betreft het zaken die niet hiervoor of hierna specifiek werden opgesomd.

Ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid dient te worden bedongen dat het uitzicht van de residentie Hof ten Yser een esthetisch geheel moet vormen, en er geen veranderingen mogen aangebracht worden aan de gevels dan met instemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met het quorum dat hiervoor vereist is bepaald in de wet op de mede-eigendom.

Artikel 5.- Werken aan private kavel

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

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

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

Indien werken aan een private kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe

over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

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

Artikel 6.- Splitsing en samenvoeging van kavels

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

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een ander kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden, mits daartoe het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars die dient te beslissen met een meerderheid zoals bepaald in artikel 577-7, § 1, 2°, g) van het oud Burgerlijk Wetboek, alsook desgevallend het bekomen van de nodige omgevingsvergunning. Deze vereiste van akkoord geldt echter niet voor de samenvoeging waartoe de verschijners zouden beslissen.

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

Op dezelfde wijze mag geen enkele eigenaar van een kavel dit verdelen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een meerderheid zoals bepaald in artikel 577-7, § 1, 2°, g) van het oud Burgerlijk Wetboek. Deze vereiste van akkoord geldt echter niet voor de splitsing waartoe de verschijners zouden beslissen.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam uiterlijk één maand voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Bovendien ontlast de door de algemene vergadering gegeven toelating de mede-eigenaar ten laste van wie de werken zijn uitgevoerd, niet van de aansprakelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade, al dan niet voorzien, die deze werken kunnen veroorzaken zowel aan de privaatieve als aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 7. Postinterventiedossier

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw 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 privaatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve 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 privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen 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 privaatieve delen.

Artikel 8.- Voorschriften over het gebruik

8.1. De *appartementen* zijn bestemd voor privé-bewoning.

Ze mogen niet gebruikt of bewoond worden door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in

verhouding staat met de oppervlakte en inrichting van de kavels.

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

De eigenaars van een privaatieve kavel zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden (zoals bepaald in het reglement van interne orde).

8.2. De *handelsruimte* is bestemd tot handel, vrij beroep of andere gelijkaardige activiteit. Geluid afkomstig van uitbating van de winkel dient te beantwoorden aan de normen dienaangaande opgelegd door de Stad of de wetgever.

De omvorming van de handelsruimte tot een appartement/studio is toegelaten zonder beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars, doch mits het bekomen van de nodige vergunningen, voor zover wettelijk vereist.

8.3. De *autostaanplaatsen* hebben tot uitsluitende bestemming het bergen/stallen van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, aanhangwagens, motoren, bromfietsen en fietsen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden. Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

Het is de eigenaar (en/of houder van een zakelijk recht) van een autostaanplaats, met uitzondering van de verschijners in deze akte, verboden om zijn autostaanplaats af te sluiten met een poort, er een garagebox of carport op aan te brengen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering.

In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

8.4. De *garageboxen* hebben tot uitsluitende bestemming het bergen/stallen van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, aanhangwagens, motoren, bromfietsen en fietsen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden. Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

In de garages worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

8.5. De *(fiets)bergingen* zijn bestemd als opbergruimte. In de *(fiets)bergingen* worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

8.6. De *fietsstaanplaatsen* hebben tot uitsluitende bestemming het bergen/stallen van fietsen; de fietsen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden. Het stallen van de fietsen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

8.7. De *toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de autostaanplaatsen, de garageboxen en de (fiets)bergingen* dient steeds vrij te blijven; het is te allen tijde verboden daar enig voorwerp of voertuig te laten staan zelfs tijdelijk.

Op de toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de autostaanplaatsen/garageboxen zal slechts een stapvoetse snelheid toegestaan zijn en zal het te allen tijde verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of nutteloos gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen.

Bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie worden toegepast.

De gebruikers van een autostaanplaats/garagebox dienen zich eveneens te schikken naar de exploitatiereglementen en -voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden in de mate dat deze zinvol zijn gelet op het niet-openbaar karakter van de parking.

8.8. De bewoners/gebruikers dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie. Het is in ieder geval verboden tuin- en huisafval en afbraakmateriaal te stapelen op de kavels en de terrassen, en andere vuilnisbakken/zakken te gebruiken dan deze voorgeschreven door de Stadsreglement(en).

Artikel 9.- Bewoning - Terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot

bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief volle eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 10.- Rechten en plichten van de bewoner

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenstelbaar, aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 9.

De mede-eigenaar kan zijn privaatieve kavel verhuren; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, behoudens behoorlijke en schriftelijke machtiging conform de wet en de bepalingen dienaangaande opgenomen in het reglement van interne orde.

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

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

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

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

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

Artikel 11.- Toezicht

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk en dergelijke meer.

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

Artikel 12. Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 13. Toepassing van deze regel

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

13.1. De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen, zonder dat deze opsomming limitatief is.

De inkomhallen, toegangswegen, de trappen, de liften, overlopen en meterlokalen moeten altijd vrijgehouden worden, er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Het is verboden vuilniszakken of -bakken op de terrassen van het gebouw te plaatsen.

De bewoners zullen niets op de terrassen en balkons mogen plaatsen dat geurhinder zou kunnen geven of de andere mede-eigenaars storen.

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

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen. Bij wijze van uitzondering zal het dak eveneens toegankelijk zijn voor doeleinden die kaderen binnen het onderhoud en de herstelling van het dakwerk en uitgezonderd - in voorkomend geval - van hetgeen is bepaald in artikel 3.6 van titel IV, hoofdstuk I en artikel 4.5 van titel IV, hoofdstuk II van onderhavige akte.

13.2. De ondergrondse parking is toegankelijk voor personenwagens, kleine bestelwagens, motorfietsen, bromfietsen, (elektrische) fietsen, en in het algemeen alle vervoersmiddelen en rollend materieel.

De geluidsintensiteit dient binnen de perken van de aanvaardbare normen te blijven en mag geen hinder meebrengen voor de gebruikers van de andere private kavels. Het is te allen tijde verboden motoren nutteloos te laten draaien of onnodig gebruik te maken van toetsers of andere geluidmakende verwittigingssystemen.

In of op de gemeenschappelijke delen mag er door de gebruikers niets geplaatst worden, ook niet van tijdelijke aard. De autostaanplaatsen en garageboxen mogen evenmin als wasplaats voor de er gestalde voertuigen worden gebruikt.

Het opladen van elektrische voertuigen in de parkeergarage is toegestaan. Hiervoor dienen volgende principes nageleefd te worden:

Laadpalen dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet van de algemene delen door een professionele installateur, aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw of desgevallend aangesteld door de promotor-bouwheer in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars op basis van de volmacht zoals hierna vermeld.

Elke laadpaal dient voorzien te zijn van een elektriciteitsmeter.

De levering van elektriciteit via de elektrische laadpalen zal door de installateur of derde partij rechtstreeks gefactureerd worden aan de eindgebruikers.

De toestemming tot het plaatsen van een laadpaal op de bestaande installatie en volgens de bestaande capaciteit zal gegeven worden volgens het principe "First come First serve".

Indien de fysieke capaciteit van de bestaande elektrische installatie geen aansluiting van bijkomende laadpalen meer toelaat, zal het aan de vereniging van mede-eigenaars toekomen om te beslissen over de eventuele uitbreiding van de bestaande installatie. De kosten verbonden aan de uitbreiding van de bestaande installatie zullen uitsluitend ten laste zijn van de verzoekende partij. Tot het ogenblik dat een dergelijke beslissing genomen werd en tot het ogenblik dat de installatie ook effectief werd uitgebreid, kunnen er geen laadpalen geplaatst worden.

Met het oog op de plaatsing en exploitatie van voornoemde elektrische laadpalen behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor, en verlenen de verschijners in deze alsook de toekomstige eigenaars daartoe voor zoveel als nodig een onherroepelijke volmacht aan de promotor-bouwheer, om in eigen naam en/of in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars langlopende contracten te negotiëren en af te sluiten met een derde partij.

13.3. De binnentuin is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en is toegankelijk voor alle mede-eigenaars, huurders, bewoners en bezoekers van appartementen in de residentie Hof ten Yser, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de autostaanplaatsen en garageboxen gelegen in de kelderverdieping die geen eigenaars/gebruikers zijn van appartementen in de residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand). Het mag evenmin gebruikt worden door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en inrichting van de binnentuin.

Deze binnentuin is enkel dienstig als 'stille' ontmoetingsplaats voor de mede-eigenaars, huurders, bewoners en bezoekers van particulieren in de residentie Hof ten Yser en mag, bij wijze van voorbeeld, niet worden gebruikt als speelplaats voor kinderen. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat honden, katten of andere dieren er niet zijn toegelaten.

Desgevallend kan de algemene vergadering van de residentie Hof ten Yser, met gewone meerderheid, het gebruik van de binnentuin aan verdere specifieke voorwaarden onderwerpen.

Artikel 14.- Nutsvoorzieningen

a) De kosten van aanleg en aansluiting van water-, elektriciteits- en teledistributie en andere nutsvoorzieningen zijn ten laste van de eigenaars van de verschillende kavels.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie of andere gemeenschappelijke voorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de promotor-bouwheer worden gesloten.

De promotor-bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal, of enig ander persoonlijk of zakelijk recht, op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut of een private onderneming met eenzelfde oogmerk; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een particuliere kavel volmacht aan de promotor-bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

b) In toepassing van artikel 577-2 §10 van het oud Burgerlijk Wetboek hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend

geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt. Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie uit te voeren, in welk geval zij op dit in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending. Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

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

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

Artikel 15.- Onderhouds- en herstellingswerken

De herstellingen, reiniging, onderhoud en werken aan de gemeenschappelijke delen worden gedragen door de mede-

eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen - behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

A. Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarend karakter uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische Gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking moet worden genomen.

B. Andere herstellingen of werken

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee/derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

C. Van toepassing op alle werken

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de ongemakken die ontstaan als gevolg van dergelijke werken. De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen. Zij moeten eveneens - zonder schadevergoeding - toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de

werken met spoed en op een nette manier moeten worden uitgevoerd.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privaatieve kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het gebouw gelegen is, van wie de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de privaatieve kavels, indien dit noodzakelijk zou zijn.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn zonder sleutels van hun privaatieve kavel aan een lasthebber overhandigd te hebben en het noodzakelijk is toegang tot hun privaatieve kavel te krijgen, zullen alle kosten voortvloeiend uit de toegankelijkheid tot hun kavel te hunnen laste zijn.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

Artikel 16. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

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

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet,

kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 17.- Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

Artikel 18.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 21 hierna. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdiensbaardheid overeenkomstig artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° van het oud Burgerlijk Wetboek. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

1) Uitsluitend genot van de (in pandige en uitpandige) terrassen

De terrassen dienen tot het uitsluitend genot van de aan deze terrassen aanpalende appartementen.

2) Uitsluitend genot van de traphallen, sassen en liften aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan

De eigenaars en gebruikers van de appartementen op de eerste tot en met de derde verdieping aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan hebben het uitsluitend genot van de traphallen, sassen en liften die toegang verschaffen via deze traphallen, sassen en liften aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan op de gelijkvloerse verdieping naar de hoger gelegen verdiepingen, met uitsluiting van i) de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte, ii) de

eigenaars/gebruikers van de appartementen aan de zijde van de Ieperstraat, en iii) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox in de residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

De traphallen, sassen en liften aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan kunnen desgevallend ook gebruikt worden door i) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox gelegen in de kelderverdieping die via deze traphallen, sassen en liften de ondergrondse parking in de residentie willen betreden en/of verlaten, en ii) de eigenaar/gebruiker van de handelsruimte in de Residentie Hof ten Yser die tevens eigenaar/gebruiker is van een appartement, autostaanplaats en/of garagebox in de Residentie Hof ten Yser die via deze traphallen, sassen en liften de residentie willen betreden en/of verlaten.

De inkomhallen en de inkomdeuren, gelegen op de gelijkvloerse verdieping aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, kunnen desgevallend ook gebruikt worden door de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte in de residentie Hof ten Yser die geen andere privaatieve kavel in de Residentie Hof ten Yser hebben of gebruiken en die via deze toegangsweg de brievenbussen, gelegen in de inkomhal, willen gebruiken.

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder artikel "Artikel 21. - Verdeling van de lasten".

3) Uitsluitend genot van de traphallen, sassen en liften aan de zijde van de Ieperstraat

De eigenaars en gebruikers van de appartementen op de eerste tot en met de tweede verdieping aan de zijde van de Ieperstraat hebben het uitsluitend genot van de traphallen, sassen en liften die toegang verschaffen via deze traphallen, sassen en liften aan de zijde van de Ieperstraat op de gelijkvloerse verdieping naar de hoger gelegen verdiepingen, met uitsluiting van i) de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte, ii) de eigenaars/gebruikers van de appartementen aan de zijde van de Koningin Elisabethlaan, en iii) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox in de residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

De traphallen, sassen en liften aan de zijde van de Ieperstraat kunnen desgevallend ook gebruikt worden door i) eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox gelegen in de kelderverdieping die via deze traphallen, sassen en liften de ondergrondse parking in de residentie willen betreden en/of verlaten, en ii) eigenaar/gebruiker van de handelsruimte in de Residentie

Hof ten Yser die tevens eigenaar/gebruiker is van een appartement, autostaanplaats en/of garagebox in de Residentie Hof ten Yser die via deze traphallen, sassen en liften de residentie willen betreden en/of verlaten.

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder artikel "Artikel 21. - Verdeling van de lasten".

4) Uitsluitend genot van de binnentuin

De eigenaars en gebruikers van de appartementen hebben het uitsluitend gebruik en genot van de binnentuin, met uitsluiting van i) de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte gelegen op het gelijkvloers die geen eigenaars/gebruikers zijn van appartementen in de residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand), en ii) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox gelegen in de kelderverdieping die geen eigenaars/gebruikers zijn van een appartement in de Residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

5) Uitsluitend genot van de traphallen, sassen en wandelpaden dienend als toegang en doorgang naar de binnentuin

De eigenaars en gebruikers van de appartementen hebben het uitsluitend genot van de toegangswegen naar de binnentuin (met bijhorende trap(hallen), sassen, wandelpaden en inkomdeuren), met uitsluiting van i) de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte gelegen op het gelijkvloers die geen eigenaars/gebruikers zijn van appartementen in de residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand), en ii) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox gelegen in de kelderverdieping die geen eigenaars/gebruikers zijn van een appartement in de Residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder artikel "Artikel 21. - Verdeling van de lasten".

6) De (auto)helling gelegen aan de binnenzijde/uiteerst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, en de sectionale toegangspoort gelegen tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping

De eigenaars en gebruikers van de autostaanplaatsen en garageboxen gelegen in de kelderverdieping hebben het uitsluitend gebruik en genot van i) de (auto)helling gelegen aan de binnenzijde/uiteerst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, en ii) de sectionale toegangspoort gelegen tussen het gelijkvloers

en de kelderverdieping, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte en/of appartementen die geen eigenaars/gebruikers zijn van een autostaanplaats en/of garagebox in de Residentie Hof ten Yser (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder artikel "Artikel 21. - Verdeling van de lasten".

7) De fietsenberging gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw

Uiterlijk bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomsten zal worden bepaald welke fietsstaanplaatsen zullen worden verbonden aan het verkochte privaat. De eigenaars en/of gebruikers van de autostaanplaatsen zonder bijhorende bergingen in de residentie Hof ten Yser, waaraan gebruiksrechten verbonden worden over de fietsstaanplaatsen, hebben het uitsluitend genot van de fietsenberging, met uitsluiting van i) de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte, ii) de eigenaars/gebruikers van de appartementen die geen eigenaars en/of gebruikers zijn van de autostaanplaatsen zonder bijhorende bergingen, en iii) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats met bijhorende berging en/of garagebox in de residentie Hof ten Yser.

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder artikel "Artikel 21. - Verdeling van de lasten".

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

Artikel 19.- 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;

- de kosten voor salaris, administratie van de syndicus;

- de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd, zoals onder meer premies van verzekeringspolissen, kosten van heropbouw;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 20.- 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 gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 21.- Verdeling van de lasten

A. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (in totaal: 1.000.000 aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De kosten en lasten verbonden aan de niet-verkochte privatieven in het nieuw op te richten appartementsgebouw, zullen ten laste zijn van de promotor-bouwheer, met uitsluiting van de grondeigenaar.

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben.

1) Uitsluitend genot van de binnentuin

De eigenaars en gebruikers van de appartementen hebben het uitsluitend gebruik en genot van de binnentuin

(met in begrip van de aldaar aanwezige toebehoren), met uitsluiting van i) de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte gelegen op het gelijkvloers die geen eigenaars/gebruikers zijn van een appartement in de residentie Hof ten Yser, en ii) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox gelegen in de kelderverdieping die geen eigenaars/gebruikers zijn van een appartement in de Residentie Hof ten Yser.

Bijgevolg zullen de kosten verbonden aan het onderhoud, herstelling, verwijdering en herinrichting van de binnentuin (met in begrip van de aldaar aanwezige toebehoren) enkel gedragen worden door de eigenaars van de appartementen in de residentie Hof ten Yser, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, en voor zover voormelde kosten betrekking hebben op het gedeelte boven de dichtingslaag (scheidingslaag ondergrondse parking en bovengrond). Alle kosten met betrekking tot de ondergrondse parking (en dit tot aan de dichtingslaag) zullen evenwel enkel gedragen worden door de eigenaars van een autostaanplaats/garagebox gelegen in de kelderverdieping in de residentie Hof ten Yser, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

2) Uitsluitend genot van de traphallen, sassen en wandelpaden dienend als toegang en doorgang naar de binnentuin

De eigenaars en gebruikers van de appartementen hebben het uitsluitend genot van de toegangswegen naar de binnentuin (met bijhorende trap(hallen), sassen, wandelpaden en inkomdeuren), met uitsluiting van i) de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte gelegen op het gelijkvloers die geen eigenaars/gebruikers zijn van een appartement in de residentie Hof ten Yser, en ii) de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats en/of garagebox gelegen in de kelderverdieping die geen eigenaars/gebruikers zijn van een appartement in de Residentie Hof ten Yser.

Bijgevolg zullen de kosten verbonden aan het onderhoud en herstelling van deze traphallen, sassen en wandelpaden enkel gedragen worden door de eigenaars van de appartementen, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

3) De (auto)helling gelegen aan de binnenzijde/uiteerst linkerzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, en de sectionale toegangspoort gelegen tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping

De eigenaars en gebruikers van de autostaanplaatsen en garageboxen gelegen in de kelderverdieping hebben het uitsluitend gebruik en genot van i) de (auto)helling gelegen aan de binnenzijde/uiteerst linkerzijde van het

gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, en ii) de sectionale toegangspoort gelegen tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de handelsruimte en/of appartementen die geen eigenaars/gebruikers zijn van een autostaanplaats en/of garagebox in de Residentie Hof ten Yser.

De kosten van deze (auto)helling en sectionale toegangspoort met uitsluitend gebruiksrecht (zoals onder meer de kosten inzake gebruik, elektriciteit, onderhoud, herstelling, renovatie of vernieuwing, keuring en dergelijke van het mechanisme) zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

4) De kosten verbonden aan het onderhoud en de eventuele heraanleg van de manoeuvreerruimte/verharding, aangelegd ten gunste van de autostaanplaatsen/garageboxen, zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats/garagebox, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de appartementen en/of de handelsruimte die geen eigenaars/gebruikers zijn van een autostaanplaats/garagebox.

De kosten met betrekking tot deze manoeuvreerruimte/verharding voor autostaanplaatsen en garageboxen zullen bijgevolg verdeeld worden over de eigenaars/gebruikers die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

5) De kosten verbonden aan het onderhoud en herstel met betrekking tot de fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping, de manoeuvreerruimte/verharding, toebehoren en toegangspoort met uitsluitend gebruiksrecht (zoals onder meer de kosten inzake gebruik, elektriciteit, onderhoud, herstelling, renovatie of vernieuwing, keuring en dergelijke) zullen gedragen worden door de houders van een gebruiksrecht op een fietsstaanplaats, elk voor een gelijk deel.

Artikel 22.- 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 promotor-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 zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

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 overname of 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 gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier 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.

Artikel 23.- Overdracht van een kavel

A. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van alle rechtshandelingen 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 daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11 § 1 en § 2 van het oud Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet 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 kapitaalbreng 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 577-11 §2, eerste lid van het oud Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft

plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 577-6 §1, tweede lid van het oud Burgerlijk Wetboek.

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.

Artikel 24.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

a) 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 dat niet binnen de termijn van twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus betaald werd.

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

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

b) Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, § 1 tot 3 van het oud Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde

aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van punt c) hierna.

c) De vereniging van mede-eigenaars heeft een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of een groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

Artikel 25.- Verzekeringen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. In geval van schade veroorzaakt aan een privaatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privaatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en

hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Artikel 26.- Soorten verzekeringen

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, en de expertisekosten.

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.

De verzekering door één of meerdere polissen dient volgende waarborgen te omvatten:

- het gebouw voor de waarde van haar heropbouw;
- het verhaal der burenen;
- de onbeschikbaarheid van het gebouw;

- de kosten voor de ontruiming en de afbraak;
- de kosten van bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud van het gebouw.

De extra-premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij/zij tewerkstelt, of uit hoofde van zijn huurder of bewoner van zijn privaatieve kavel, of in het algemeen om eender welke persoonlijke reden, valt uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar uit wiens hoofde deze extra-premie verschuldigd is.

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

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

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

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

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner/gebruiker van een privaatieve kavel in het gebouw. De eerste polissen worden minstens tot en met de

definitieve oplevering van alle gemeenschappelijke delen namens alle mede-eigenaars gesloten door de promotor-bouwheer. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de promotor-bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen 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 ontnomen.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is, die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° In voorkomend geval, verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° In voorkomend geval, verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

II. - Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 27.- Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

Artikel 28.- Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privaatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.

2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

Artikel 29.- Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privaatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 30.- Aansprakelijkheid van de huurders/gebruikers - Clause van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende de verhuring of het gebruik van de goederen een clause op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De huurder/gebruiker zal een verzekering tegen brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal afsluiten voor de inboedel in het gehuurde/gebruikte goed, alsook een verzekering voor haar burgerlijke aansprakelijkheid en die van de personen voor wie ze instaat, en van haar eventuele onderhuurders/gebruikers, zowel voor haar uitbating als voor de inrichtingen die zij in het goed zou doorvoeren.

Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de huurder/gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 31.- Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 32.- Schadegevallen - Procedures en schadevergoedingen

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privaatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privaatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privaatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privaatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op

het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 33.- Vernietiging en wederopbouw van het gebouw - Einde van de onverdeeldheid

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;
- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 577-7 paragraaf 3 van het oud Burgerlijk Wetboek. De vereniging van mede-eigenaars dient in voorliggend geval haar beslissing op eigen initiatief aanhangig te maken bij de vrederechter, in afwijking van artikel 577-9, paragraaf 2 van het oud Burgerlijk Wetboek, waarbij de vrederechter de wettigheid van de beslissing kan beoordelen en, in voorkomend geval, aan een deskundige advies kan vragen over de geschiktheid van het bedrag van de compensatie.

6.- Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Afdeling 7: Rechtsvorderingen

Artikel 34.- De vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het oud Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al

dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Artikel 35.- Mede-eigenaars

A. Betreffende de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht.

Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij vooraf de syndicus op te hoogte te brengen. De syndicus dient dan vervolgens het nodige te doen om de andere mede-eigenaars hiervan te verwittigen.

B. Betreffende de algemene vergadering

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

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Een vordering hiertoe dient binnen vier maand te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering te worden ingesteld.

- Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op een onrechtmatige wijze belet een

beslissing te nemen met een door de wet opgelegde meerderheid.

- Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet werd gehaald, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging van mede-eigenaars dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemene delen. Eveneens kan een mede-eigenaar de toestemming vragen aan de rechter om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich daartegen verzet zonder gegronde reden.

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen, of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

C. Voorlopige bewindvoerder

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

D. Vrijwaring van rechten

De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende reden of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van

rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

E. Kosten betreffende procedures

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

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

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

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

Artikel 36.- Bewoners

Eenieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, heeft het recht om aan de rechter de vernietiging of wijziging te vragen van elke bepaling van het reglement van interne orde of van een beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering dient te worden ingesteld binnen twee maand na de kennisgeving die hem terzake wordt gedaan in toepassing van artikel 577-10 §4, tweede lid, 2° van het oud Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

- Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemene delen te wijzigen indien deze verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Afdeling 8 - Diversen

Artikel 37. 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 privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 38. - Talen

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39. - Mandaat

Elke mede-eigenaar geeft herroepelijke volmacht aan de syndicus of desgevallend aan de raad van mede-eigendom, om, al dan niet met bijstand van een deskundige naar keuze, hem te vertegenwoordigen in het kader van de procedure van de definitieve oplevering.

TITEL V. VOLMACHT

I. De verschijners, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere lasthebbers, met de bevoegdheid om elk afzonderlijk op te treden:

- de heer Vanfleteren Kristof, geboren te Kortrijk op 26 januari 1980, wonende te 8500 Kortrijk, Bad Godesberglaan 32;

- de heer Demuynck Davy, geboren te Kortrijk op 10 februari 1980, wonende te 8570 Anzegem, Lange Winterstraat 35;

- mevrouw Dekeukeleire Hanne, geboren te Kortrijk op 21 maart 1986, wonende te 8790 Waregem, Verhelststraat 15;

- de heer Pacco Matthieu, geboren te Veurne op 7 juli 1988, wonende te 8670 Koksijde, Albert Nazylaan 10a;

- de heer Vantornout Wouter, geboren te Torhout op 28 mei 1993, wonende te 8500 Kortrijk, Burgemeester Gillonlaan 10;

- de heer Himpe Henri, geboren te Kortrijk op 6 november 1990, wonende te 8790 Waregem, Leeuwkestraat 7.12;

- de heer Vandercruysse Thomas, geboren te Ieper op 15 oktober 1988, wonende te 8730 Beernem, Sint-Andreaslaan 70;

- mevrouw Swennen Brigitte, geboren te Nieuwpoort op 25 december 1968, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72;

- mevrouw Beeuwsaert Véronique, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106;

- mevrouw Maes Ingeborg, geboren te Temse op 5 november 1969, wonende te 8620 Nieuwpoort, Roel D'Haesestraat 2/0104;

- mevrouw Nouwynck Ellemieke, geboren te Halle op 26 december 1990, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Kinderlaan 45;

- mevrouw Sanders Brenda, geboren te Oostende op 30 juli 1970, wonende te 8400 Oostende, Stuurboordstraat 6;

- de heer Raes Thomas, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, Berglaan 24;

- de heer Moureau Gauthier, geboren te Jette op 1 april 1992, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke);

- alle medewerkers van het notariskantoor Bruno Van Damme te Nieuwpoort of van diens rechtsopvolgers,

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam:

Het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in de residentie "Hof ten Yser" te verkopen of te ruilen, evenals het overdragen van of het vestigen van een zakelijk recht op een lokaal binnen voormeld gebouw in overeenstemming met artikel 3.4. onder Titel IV, Hoofdstuk I van huidige akte, in voordeel van de bedoelde maatschappij of regie.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de 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 erf-dienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze, en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen,

ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Desgevallend de ontbinding van reeds afgesloten verkoopovereenkomsten namens de verkoper te ondertekenen.

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

Van de kopers, toewijzelingen en andere, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden, 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 herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Met het oog hierop alle rechtshandelingen af 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.

II. De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor om twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, voor zover deze nog aan de promotor-bouwheer toebehoren, verticaal en/of horizontaal samen te voegen of te splitsen, mits daartoe de nodige omgevingsvergunning te bekomen.

Met het oog hierop verklaren de verschijners in deze en zullen ook alle latere verkrijgers van privatieven als voorwaarde van hun aankoop, voor zoveel als nodig volmacht verlenen aan de personen vermeld onder "TITEL V. VOLMACHT I.", teneinde alle hieruit voortvloeiende wijzigende statuten namens hen te ondertekenen.

III. De verschijners verklaren volmacht te verlenen aan de personen vermeld onder "TITEL V. VOLMACHT I." om hen te vertegenwoordigen bij de akte houdende hypotheekvestiging en/of volmacht tot hypotheekeren met betrekking tot de hiervoor beschreven onroerende goederen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, die de lasthebber zal goedvinden, en wie hij tevens gelast om alle documenten, bijlagen en andere overeenkomsten met de kredietinstelling te ondertekenen. Het voormelde geldt voor zover dit kadert binnen de realisatie van het project genaamd "Residentie Hof ten Yser".

IV. De verschijners verwijzen eveneens naar hetgeen is bepaald onder artikel 3.1 van Titel IV, Hoofdstuk I van huidige akte.

V. De verschijners verklaren eveneens volmacht te verlenen aan de personen vermeld onder "TITEL V. VOLMACHT I." om hen te vertegenwoordigen bij alle eventuele latere wijzigende of verbeterende statuten betreffende de nieuw op te richten Residentie Hof ten Yser. In het kader hiervan heeft de lasthebber onder meer het recht om, in naam en voor rekening van de lastgever, te stemmen op de desbetreffende algemene vergadering tot wijziging van de statuten teneinde de voorgenomen wijziging uit te voeren.

TITEL VI. SLOTBEPALINGEN

IDENTITEIT

De instrumenterende notaris Bruno Van Damme bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de verschijners.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte en het adres van de partijen-natuurlijke personen overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTVERKLARINGEN

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden ook.

2. Keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doen keuze van woonplaats in hun hiervoor vermelde woonplaats en zetel.

3. Vertaling

Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de verschijners en ondergetekende notarissen. Zij blijft louter informatief. In geval van betwisting is alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

4. Notariële zorgplicht

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

5. Bekwaamheid

De partijen verklaren dat zij tot op heden niet in faling werden verklaard of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

6. Verwijzing naar andere akten en/of overeenkomsten

De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akte(n) en/of overeenkomsten waarnaar in huidige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Dit geldt in het bijzonder voor volgende overeenkomsten:

- de tussen de grondeigenaar en de besloten vennootschap ION Holding op 20 december 2019 gesloten Private Samenwerkingsovereenkomst;

- de tussen de grondeigenaar en de promotor-bouwheer op heden, voorafgaand aan deze, gesloten optieovereenkomst.

7. De partijen verklaren dat zij akkoord zijn om de akte op afstand te verlijden overeenkomstig artikel 9, §3 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

VOORLEZING EN TOELICHTING

1. De verschijners erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben voor het verlijden van de akte.

2. Huidige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte en haar bijlagen werd door mij notaris ten behoeve van de verschijners toegelicht.

4. De instrumenterende notaris verklaart dat de videoconferentie door alle partijen vanaf het begin tot het einde werd bijgewoond.

De instrumenterende notaris verklaart de instemming van de partijen met deze akte te hebben vastgesteld zowel visueel als auditief.

WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN

De instrumenterende notaris bevestigt bij deze de som van vijftig euro (€ 50,00) ontvangen te hebben ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht voor voormeld bedrag wordt betaald op aangifte van notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Nieuwpoort, op de in de aanhef van de akte vermelde datum.

Nadat de akte en haar bijlagen werden voorgelezen en toegelicht zoals hiervoor vermeld, hebben de partijen, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, deze samen met mij, notaris, ondertekend.

(getekend) VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG.

Op twaalf juli.

Voor mij, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Bruno Van Damme", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54.

IS VERSCHENEN VIA VIDEOCONFERENTIE:

"EKATOV", naamloze vennootschap, met zetel te 8790 Waregem, Vredestraat 53, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Kortrijk onder ondernemingsnummer 0843.511.505, met BTW-nummer BE0843.511.505.

Opggericht bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 1 februari 2012, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 2012, onder nummer 12042286, waarvan de statuten reeds verschillende malen werden gewijzigd en voor het laatst ingevolge de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke op 29 oktober 2020, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 november 2020, onder nummer 20353673, en waarvan de zetel verplaatst werd naar het huidige adres bij beslissing van het college van bestuurders van 12 juni 2017, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad 10 augustus 2017, onder nummer 17116925.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door twee niet-statutaire bestuurders, samen handelend:

- 1) de heer VANFLETEREN Kristof Alfons Luc, geboren te Kortrijk op 26 januari 1980, wonende te 8500 Kortrijk, Bad Godesberglaan 32 (identiteitskaart nummer 592-0145095-64, geldig van 10 november 2014 tot 10 november 2024, rijksregisternummer 80.01.26-031.03), en
- 2) de heer DEMUYNCK Davy Roger Godard, geboren te Kortrijk op 10 februari 1980, wonende te 8570 Anzegem, Lange Winterstraat 35 (identiteitskaart nummer 592-684988722, geldig van 20 oktober 2017 tot 20 oktober 2027, rijksregisternummer 80.02.10-167.63),

beiden daartoe herbenoemd ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke op 29 oktober 2020, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 november 2020, onder nummer 20353673.

In deze akte onveranderlijk "de lastgever" genoemd, ook indien er verschillende lastgevers zijn.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. De verschijnster, de naamloze vennootschap "Ekatov", voornoemd, heeft de intentie om, na afbraak van de bestaande constructies, een nieuw appartementsgebouw op te richten, genaamd "Residentie Hof ten Yser", op de hierna beschreven percelen grond, ten kadaster gekend onder sectie B, nummers 11G P0000 en 13F P0000, met een totale oppervlakte van negentien are vierendertig centiare (19a34ca).

In het vooruitzicht van de ondertekening van de statuten van de Residentie Hof ten Yser, verder beschreven onder "II. VOLMAGT TOT ONDERTEKENING STATUTEN RESIDENTIE HOF TEN YSER", verleent de lastgever aan de lasthebber de daartoe nodige volmachten.

B. De lastgever verklaart dat de grondeigenaars, de consoorten Van Landtschoote, met betrekking tot de hierna beschreven onroerende goederen zullen verzaken aan het recht van natrekking in voordeel van de naamloze vennootschap "Ekatov", voornoemd, en het recht zullen verlenen aan de naamloze vennootschap "Ekatov", voornoemd, om de bestaande volumes af te breken, en deze aldus een integraal recht van opstal zullen verlenen voor alle constructies die zullen worden opgetrokken op de hierna beschreven onroerende goederen, welke constructies eigendom zullen blijven van de naamloze vennootschap "Ekatov", voornoemd.

Met het oog op de vestiging van het opstalrecht, verder beschreven onder "III. VOLMAGT TOT VESTIGING OPSTALRECHT", verleent de lastgever aan de lasthebber de daartoe nodige volmachten.

<p style="text-align: center;">II. VOLMAGT TOT ONDERTEKENING VAN DE STATUTEN VAN RESIDENTIE HOF TEN YSER</p>

De lastgever verklaart dat hij er uitdrukkelijk voor kiest om de volmacht die krachtens de wet in authentieke vorm moet worden verleend, elektronisch op afstand te verlijden, zodoende de hierna beschreven lasthebber rechtsgeldig te laten optreden namens de lastgever in de akte houdende ondertekening van de statuten met betrekking tot het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser", welk appartementsgebouw zal worden opgetrokken op de hierna beschreven onroerende goederen:

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016

1. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 10, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 11G P0000, met een

oppervlakte volgens titel en kadaster van achttien are (18a00ca),

2. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 12, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 13F P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vierendertig centiaren (01a34ca),

welke grondpercelen zullen bezwaard worden met een recht van opstal in voordeel van de naamloze vennootschap "Ekator", hiervoor genoemd, en waarop het nieuwe appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser" wordt opgericht.

De lastgever verklaart dat het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser" onder het regime van de mede-eigendom zal geplaatst worden, zoals voorzien door artikel 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek.

De juridische verdeling van het gebouw in private kavels wordt vermeld in de akte die werd opgemaakt door ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort.

De lastgever erkent op voorhand een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben.

Deze volmacht wordt dan ook verleend overeenkomstig artikel 18quinquies van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

III. VOLMACHT TOT VESTIGING VAN OPSTALRECHT

In de hiervoor beschreven statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser" of in een afzonderlijke authentieke akte zal een opstalrecht gevestigd worden door de grondeigenaars, de consoorten Van Landtschoote, aan de lastgever, de naamloze vennootschap "Ekator". De lastgever verklaart dat hij er uitdrukkelijk voor kiest om de akte op afstand te verlijden in gedematerialiseerde vorm waarbij de grondeigenaars, de consoorten Van Landtschoote, verzaken aan het recht van natrekking in voordeel van de lastgever, de naamloze vennootschap "Ekator", en waarbij een integraal recht van opstal gevestigd wordt voor alle constructies die zullen worden opgetrokken op de hierna beschreven onroerende goederen:

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016

1. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 10, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 11G P0000, met een

oppervlakte volgens titel en kadaster van achttien are (18a00ca).

2. Een woonhuis met aanhorigheden en grond, gelegen Ieperstraat 12, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 13F P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vierendertig centiaren (01a34ca).

De voorgenomen verzaking aan het recht van natrekking en de vestiging van een recht van opstal worden beschreven in de akte die werd opgemaakt door de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort.

De lastgever erkent op voorhand een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben.

Deze volmacht wordt dan ook verleend overeenkomstig artikel 18quinquies van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

**IV. VOLMAGT TOT ONDERTEKENING AKTE
HYPOTHEEKVESTIGING EN VOLMAGT TOT HYPOTHEKEREN**

De lastgever verklaart dat hij er uitdrukkelijk voor kiest om de volmacht die krachtens de wet in authentieke vorm moet worden verleend, elektronisch op afstand te verlijden, om zodoende de hierna beschreven lasthebber rechtsgeldig te laten optreden namens de lastgever in de akte houdende hypotheekvestiging en/of volmacht tot hypotheekeren op de hierna beschreven onroerende goederen en/of zakelijke rechten:

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016

1. Een **perceel bouwgrond**, gelegen aan de Ieperstraat 10-12, ten kadaster gekend volgens titel en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummers 11G P0000 en 13F P0000, met een totale oppervlakte van negentien are vierendertig centiare (19a34ca).

2. Alle rechten voortvloeiend uit het **recht van opstal** dat zal worden gevestigd op de hiërvóór beschreven onroerende goederen in voordeel van de naamloze vennootschap "Ekator", voornoemd, beschreven in de akte die werd opgemaakt door ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort.

3. De **constructies** die op het hiërvóór beschreven perceel grond zullen opgericht worden, namelijk het appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser", gelegen aan de Ieperstraat 10-12, bestaande uit 1 handelsruimte, 42 appartementen en 48 autostaanplaatsen (waarvan 13 garageboxen - bij het bekomen van de

wijzigende omgevingsvergunning 12 garageboxen), die zullen toebehoren aan de naamloze vennootschap "Ekator", voornoemd.

Daartoe de akte hypotheekvestiging en/of volmacht tot hypotheekeren, evenals alle documenten en andere overeenkomsten met de kredietinstelling te ondertekenen.

De hypotheekvestiging en/of volmacht tot hypotheekeren worden beschreven in de akte die wordt opgemaakt door de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort.

Deze volmacht wordt dan ook verleend overeenkomstig artikel 18quinquies van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

V. VOLMAGT

De lastgever verklaart als bijzondere en algemene lasthebbers aan te stellen, met individuele bevoegdheid om afzonderlijk op te treden en met mogelijkheid van indeplaatsstelling:

- de heer Vanfleteren Kristof, geboren te Kortrijk op 26 januari 1980, wonende te 8500 Kortrijk, Bad Godesberglaan 32;

- de heer Demuynck Davy, geboren te Kortrijk op 10 februari 1980, wonende te 8570 Anzegem, Lange Winterstraat 35;

- mevrouw Dekeukeleire Hanne, geboren te Kortrijk op 21 maart 1986, wonende te 8790 Waregem, Verhelststraat 15;

- de heer Pacco Matthieu, geboren te Veurne op 7 juli 1988, wonende te 8670 Koksijde, Albert Nazylaan 10a;

- de heer Vantornout Wouter, geboren te Torhout op 28 mei 1993, wonende te 8500 Kortrijk, Burgemeester Gillonlaan 10;

- de heer Himpe Henri, geboren te Kortrijk op 6 november 1990, wonende te 8790 Waregem, Leeuwkestraat 7.12;

- de heer Vandercruysse Thomas, geboren te Ieper op 15 oktober 1988, wonende te 8730 Beernem, Sint-Andreaslaan 70;

- mevrouw Swennen Brigitte, geboren te Nieuwpoort op 25 december 1968, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72;

- mevrouw Beeuwsaert Véronique, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106;

- mevrouw Maes Ingeborg, geboren te Temse op 5 november 1969, wonende te 8620 Nieuwpoort, Roel D'Haesestraat 2/0104;

- mevrouw Nouwynck Ellemieke, geboren te Halle op 26 december 1990, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Kinderlaan 45;

- mevrouw Sanders Brenda, geboren te Oostende op 30 juli 1970, wonende te 8400 Oostende, Stuurboordstraat 6;

- de heer Raes Thomas, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, Berglaan 24;

- de heer Moureau Gauthier, geboren te Jette op 1 april 1992, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Leopold II Laan 186/0201;

- alle overige medewerkers van het notariskantoor Bruno Van Damme te Nieuwpoort of van diens rechtsopvolgers.

Wie hij gelast om voor hem en uit zijn naam:

1) De lastgever te vertegenwoordigen bij de akte houdende ondertekening van de statuten met betrekking tot het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser", onder de lasten, bedingen en voorwaarden, die de lasthebber zal goedvinden. De lastgever verleent eveneens volmacht aan de lasthebber om, namens de lastgever, het reglement van interne orde met betrekking tot het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser" te ondertekenen.

Wie hij tevens gelast om alle eventuele latere wijzigende of verbeterende statuten te ondertekenen betreffende de nieuw op te richten Residentie Hof ten Yser. In het kader hiervan heeft de lasthebber onder meer het recht om, in naam en voor rekening van de lastgever, te stemmen op de desbetreffende algemene vergadering tot wijziging van de statuten teneinde de voorgenomen wijziging uit te voeren.

Wie hij ook gelast om alle of een deel van de privatieven, grondaandelen en opgerichte constructies in de residentie "Hof ten Yser" te verkopen of te ruilen, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden. Bijgevolg zal in geval van verkoop aan derden de lasthebber optreden als volmachtdrager van de eigenaar van de grondaandelen respectievelijk de eigenaar van de constructies.

De lastgever verleent tevens bijzondere volmacht aan de lasthebber om, namens de lastgever, in de statuten met betrekking tot het nieuw op te richten appartementsgebouw genaamd "Residentie Hof ten Yser" op zijn beurt volmacht

te verlenen aan de hiervoor beschreven lasthebbers, zodoende hen rechtsgeldig te laten optreden namens de lastgever bij het stellen van de hiervoor beschreven rechtshandelingen.

2) De lastgever te vertegenwoordigen bij de akte houdende verzaking aan het recht van natrekking en vestiging recht van opstal met betrekking tot het onroerend goed beschreven onder de titel "III. VOLMACHT TOT VESTIGING OPSTALRECHT", onder de lasten, bedingen en voorwaarden, die de lasthebber zal goedvinden.

3) De lastgever te vertegenwoordigen bij de akte houdende hypotheekvestiging en/of volmacht tot hypotheekeren met betrekking tot de hiervoor beschreven onroerende goederen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, die de lasthebber zal goedvinden, wie hij tevens gelast om alle documenten, bijlagen en andere overeenkomsten met de kredietinstelling te ondertekenen.

De oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De ingenottreding te bepalen; alle voorwaarden en termijnen te bedingen en de lastgever te verbinden.

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

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Zich alle titels en stukken te doen voorleggen, er décharge van te geven; alle akten, processen-verbaal en aan te hechten bijlagen te ondertekenen; alle verklaringen van lastgeving te ontvangen; alle overschrijvingen en zuiveringen te bewerken; de prijs van de gemelde verkrijging in de handen van de verkopers te betalen, authentieke kwijting te vragen met opheffing; in voorkomend geval, de ambtshalve door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie genomen inschrijving doen opheffen; tot de doorhaling van alle bestaande in- of overschrijvingen en randmeldingen te verzoeken; alle rangregelingen en zuivering te bewerkstelligen; eventueel te verzaken aan de wettelijke subrogatie.

Gerede betaling te bewerken en, in geval van moeilijkheden, voor het gerecht afgifte van het verkochte goed en de uitvoering van de door de verkopers aangevane verbintenissen te vervolgen; tot ontbinding over te gaan en schadevergoeding te eisen.

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

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

VI. DUUR

Huidige volmacht wordt toegekend voor een onbepaalde duur.

VII. IDENTITEITSATTEST

De notaris waarmerkt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen in deze akte op zicht van een opzoeking in het rijksregister.

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

VIII. RECHT OP GESCHRIFTEN

Deze volmacht sorteert uitsluitend effect tot 30 september 2021 of tot een latere datum die bij of krachtens een wet houdende tijdelijke ondersteuningsmaatregelen ten gevolge van de COVID-19-pandemie wordt vastgelegd ter verlenging of vervanging van deze datum. De instrumenterende ambtenaar vraagt geen ereloon, vacaties of kosten. Bijgevolg is deze volmacht dus vrijgesteld van het registratierecht en van het recht op geschriften.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Nieuwpoort, op de in de aanhef van de akte vermelde datum.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, heeft de lastgever samen met mij, notaris, ondertekend.

Volmachtgevende partij

Digitaal ondertekend
door Kristof
Vanfleteren
(Signature)
Datum: 12/07/2021
12:38:56

Volmachtgevende partij

Digitaal ondertekend
door Davy Demuynek
(Signature)
Datum: 12/07/2021
12:39:54

Notaris

Digitaal ondertekend
door Bruno Van
Damme (Signature)
Datum: 12/07/2021
12:41:54



VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail that ends in a small flourish.

Voor akte met repertoriumnummer 2021/0768, verleden op 12 juli 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Veurne op 13 juli 2021
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 9164
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).
De ontvanger

Quotiteitenverslag project "Hof ten Yser"
(conform de vergunning de dato 23 maart 2021)

Het project 'Hof ten Yser' zal gerealiseerd worden op een site gelegen te 8620 Nieuwpoort, Ieperstraat 10-12.

De projectgrond, die grenst aan de Ieperstraat, de Kaai en de Koningin Elisabethlaan, bestaat uit 2 percelen die samen 1.934 m² groot zijn en bevindt zich binnen de grenzen van het RUP Nieuwpoort Stadscentrum. De percelen zijn bekend bij het kadaster onder Nieuwpoort, eerste afdeling, sectie B, nummers 11/G en 13/F.

Het project betreft de bouw van een onroerend complex bestaande uit 42 appartementen (verdeeld over het gelijkvloers en drie verdiepingen), één handelsruimte (op het gelijkvloers) en 48 parkeergelegenheden (ondergronds).

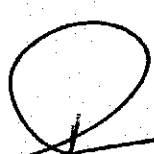
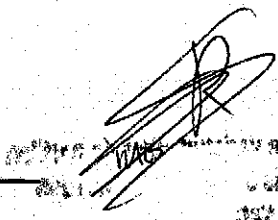
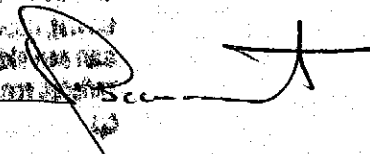
Het huidig verslag motiveert de toekenning van de quotiteiten aan elke entiteit in de huidige situatie, zoals vergund conform de vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nieuwpoort de dato **23 maart 2021** (met als gemeentelijk dossiernummer: 'OMV_2020129440') en afgebeeld op de plannen die ter vergunning werden voorgelegd, gehecht gebleven aan de statuten van het gebouw.

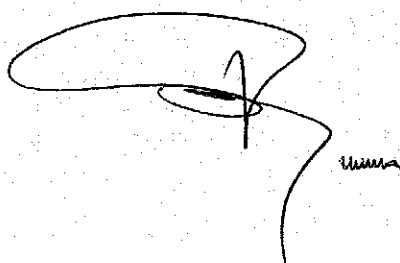
De quotiteiten werden toegekend op basis van:

- De waarde van de entiteit;
- De oppervlakte van de entiteit (entiteit + terras);
- Het type (één, twee of drie slaapkamer(s) of handelsruimte);
- De verdieping waarop de entiteit gelegen is;
- De oriëntatie van de entiteit;
- Het uitzicht van de entiteit;
- Het aantal lichtzijdes van de entiteit;
- De ligging van de entiteit ten opzichte van andere entiteiten.

De toekenning van de diverse quotiteiten kan worden teruggevonden op de lijst in Bijlage I, gehecht aan dit verslag. De diverse privatieven zijn aangeduid op de plannen gehecht aan de statuten van het gebouw.

Opgemaakt te Waregem op 13 juli 2021.




Dhr. Davy Demuyneck
Erkend vastgoedmakelaar BIV: 505889.



Bijlage I: Quotiteitenlijst

Bovengrondse constructies				
Unit	Type	Verdieping	# Slaapkamers	Quotiteit
HANDEL	Handelspand	GV	-	21.883
A.00.01	Appartement	GV	2	19.004
A.00.02	Appartement	GV	2	20.662
A.00.03	Appartement	GV	1	16.276
A.00.04	Appartement	GV	2	20.082
A.00.05	Appartement	GV	1	15.600
A.00.06	Appartement	GV	1	16.040
A.01.01	Appartement	GV+1	2	25.070
A.01.02	Appartement	GV+1	2	17.795
A.01.03	Appartement	GV+1	2	18.670
A.01.04	Appartement	GV+1	2	18.980
A.01.05	Appartement	GV+1	2	19.325
A.01.06	Appartement	GV+1	2	19.808
A.01.07	Appartement	GV+1	2	16.969
A.01.08	Appartement	GV+1	2	21.661
A.02.01	Appartement	GV+2	2	25.070
A.02.02	Appartement	GV+2	2	17.750
A.02.03	Appartement	GV+2	2	18.716
A.02.04	Appartement	GV+2	2	18.980
A.02.05	Appartement	GV+2	2	19.324
A.02.06	Appartement	GV+2	2	19.779
A.02.07	Appartement	GV+2	2	16.938
A.02.08	Appartement	GV+2	2	21.245
A.03.01	Appartement	GV+3	2	24.303
A.03.02	Appartement	GV+3	3	23.836
A.03.03	Appartement	GV+3	3	23.604
A.03.04	Appartement	GV+3	2	19.508
A.03.05	Appartement	GV+3	2	19.852
A.03.06	Appartement	GV+3	3	33.510
B.00.01	Appartement	GV	1	18.039
B.00.02	Appartement	GV	1	15.936
B.00.03	Appartement	GV	2	21.123
B.00.04	Appartement	GV	1	15.826
B.00.05	Appartement	GV	2	18.989
B.01.01	Appartement	GV+1	2	22.806
B.01.02	Appartement	GV+1	1	15.826
B.01.03	Appartement	GV+1	2	22.310
B.01.04	Appartement	GV+1	2	19.757
B.01.05	Appartement	GV+1	2	19.613
B.02.01	Appartement	GV+2	2	20.595
B.02.02	Appartement	GV+2	2	23.419
B.02.03	Appartement	GV+2	3	31.096
B.02.04	Appartement	GV+2	2	19.603

875.178

Ondergrondse constructies			
Unit	Type	Verdieping	Quotiteit
PP -1.01	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.02	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.03	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.04	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.05	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.06	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.07	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.08	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.09	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.10	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.11	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.12	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.13	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.14	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.15	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.16	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.17	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.18	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.19	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.20	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.21	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.22	Parkeerplaats	GV-1	2.213
PP -1.23	Parkeerplaats	GV-1	2.213
PP -1.24	Parkeerplaats	GV-1	2.213
PP -1.25	Parkeerplaats	GV-1	2.213
PP -1.26	Parkeerplaats	GV-1	2.213
PP -1.27	Parkeerplaats	GV-1	2.603
PP -1.28	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.29	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.30	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.31	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.32	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.33	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.34	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.35	Parkeerplaats	GV-1	2.343
PP -1.36	Parkeerplaats	GV-1	2.603
GB -1.01	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.02	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.03	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.04	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.05	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.06	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.07	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.08	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.09	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.10	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.11	Garagebox	GV-1	3.232
GB -1.12	Garagebox	GV-1	3.232

124.822

Totale quotiteiten: **1.000.000**

**Getekend 'ne variatur' door de partijen
en mij, notaris om gehecht te worden
aan een akte van Statuten mede-egendom
vrijden voor mij, notaris Bruno Van Damme
op 13 juli 2021**

Handwritten signatures and stamps of the notary and parties, including a large signature at the bottom center and several smaller ones to the right.

STAD NIEUWPOORT**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP 23 MAART 2021.**

Geert Vanden Broucke: Burgemeester-Voorzitter;
 Bert Gunst, Kris Vandecasteele, Frans Lefevre, Ann Gheeraert: Schepenen;
 Jos Decorte: Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst;
 Benoit Willaert: Algemeen Directeur

DOSS. O/2020/167: BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING AAN DE BV EKATOV, VREDESTRAAT 53, 8790 WAREGEM TOT BOUWEN 2 MEERGEZINSWONINGEN NA SLOPEN BESTAANDE BEBOUWING, GELEGEN IEPERSTRAAT 10-12, 8620 NIEUWPOORT KADASTRAAL GEKEND NIEUWPOORT 1° AFD., SECTIE B NR(S) 011G EN 0013F.

OMV-nummer: **OMV_2020129440**

Gemeente: **O/2020/167**

Inrichtingsnummer:

Op **30 september 2020** werd een aanvraag om omgevingsvergunning naar de Stad Nieuwpoort gestuurd.

Deze aanvraag werd voor de eerste maal ontvangen op 12 oktober 2020 en vervolledigd op 24 november 2020.

De uiterste beslissingsdatum is **23 maart 2021**.

Gegevens van de aanvrager

BV Ekatov, Vredestraat 53, 8790 Waregem.

Gegevens van het perceel

Ligging

Ieperstraat 10-12

Kadastrale afdeling	Sectie	Nummer
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0013 F
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0011 G

Verslag

Het betreft een aanvraag met stedenbouwkundige handelingen met als omschrijving: bouwen 2 meergezinswoningen na slopen bestaande bebouwing.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Plantype	Plan ID	Plannaam	Bestemming	Goedgekeurd op
Gewestplan	2.22_1_1	Veurne-Westkust	woongebied;	06/12/1976
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	2.14_8_1	Nieuwpoort Stadscentrum	Artikel 2: Centrumzone; Artikel 5: Specifieke projectzone;	25/10/2018
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	2.13_5_1	Solitaire vakantiewoningen - Westhoek	Artikel 1: overdruk solitaire vakantiewoningen.	18/10/2013

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Plaatsen van handelsterrassen op openbaar domein	27/03/2008	20/08/2015	22/02/2018
Ruimtes voor het stockeren van selectief afval			27/02/2003
Bepaling max. netto handelsopp. van kleinhandelsbedrijven			23/08/2018
Behoud gedenkplaten op gevels (gedenkplaat Compagnie Sapeurs Pontonniers)			23/06/2016

Provinciale stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd

Overwelen van baangrachten			23/06/2008
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater			05/07/2013
Openluchtrecreatie verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven			08/07/2005
Toegankelijkheid			05/06/2009
Algemene verordening	Goedgekeurd	Goedgekeurd	Goedgekeurd
Wegen voor voetgangersverkeer			29/04/1997

Historiek

1994/32

Omschrijving: afbraak stallingen leperstraat 10
Datum beslissing: 04/07/1994 - aard beslissing: Vergunning

2002/157

Omschrijving: afbraak van bedrijfsgebouwen leperstraat 10
Datum beslissing: 18/11/2002 - aard beslissing: Vergunning

2016/70

Omschrijving: samenvoegen handelsgelijkvloers en appartement 1e verdiep tot een geheel zonder uitvoeren werken/volume leperstraat 12
Datum beslissing: 12/07/2016 - aard beslissing: Vergunning

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De ruime omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen, plaatselijke handelszaken en meergezinswoningen gelegen in het stadscentrum van Nieuwpoort Stad. De omliggende omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen met plaatselijke handelszaken een sociaal appartementsgebouw en een site van een oude stadsboerderij. De projectzone behelst de oude stadsboerderij met aanpalend een voormalige handelszaak (bloemen en planten) gelegen langsheen de gemeentewegen leperstraat en Koningin Elisabethlaan en de gewestweg Kaai.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet het bouwen van 2 meergezinswoningen na afbraak bestaande bebouwing.

Langsheen de Koningin Elisabethlaan wordt een meergezinswoning gebouwd met 3 bouwlagen en 1 bouwlaag in het dak. Op de Kaai wordt 1 bouwlaag voorzien met bovenop een overdekt terras dienstig voor het appartement op de 1^e verdieping en een open terras voor het appartement op de 2^e verdieping.

Langsheen de leperstraat wordt een meergezinswoning gebouwd met 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak.

Ondergronds wordt 1 bouwlaag voorzien voor ondergrondse garages, fietsenbergingen en technische ruimtes. De in- en uitrit voor de ondergrondse parking is gelegen langsheen de Koningin Elisabethlaan ter hoogte van het aanpalend perceel Slachthuisstraat 1.

Tussen de meergezinswoningen wordt een groene private binnentuin ingericht en een overdekte fietsstalling met groendak.

Het totaalontwerp voorziet 42 appartementen, 1 handelszaak van 84 m² en 44 parkeerplaatsen.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 18 december 2020 tot 16 januari 2021 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaar ontvangen.

Adviezen

Adviesinstantie	Datum	Aard advies
Fluvius System Operator	21-12-2020	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Hulpverleningszone Brandweer Westhoek	17-01-2021	Voorwaardelijk gunstig
Nieuwpoort Wegenis en Riolerings	08-12-2020	Voorwaardelijk gunstig
Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Oostende	18-12-2020	Voorwaardelijk gunstig
De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde		Geen advies
Proximus		Geen advies ontvangen binnen de wettelijke termijn.

De Dienst Bevolking dd. 5 januari 2021 verleende volgende huisnummers:

- Kaai 1: handelszaak.
- Ieperstraat 8: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201 en 0202.
- Ieperstraat 10: 0001, 0002, 0003, 0101, 0102, 0103, 0201 en 0202.
- Koningin Elisabethlaan 1: 0001, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301.
- Koningin Elisabethlaan 1A: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201, 0202, 0301 en 0302.
- Koningin Elisabethlaan 3: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201, 0202, 0301 en 0302.
- Koningin Elisabethlaan 3A: 0001, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken bestemmingsplannen.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Inzake de watertoets heeft het voorliggende project een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

MER-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het Project-MER-besluit. Er dient bijgevolg geen Project-MER, noch een MER-screeningsnota te worden opgesteld.

Natuurtoets

Er spelen voor deze aanvraag geen elementen met een effect op de natuurwaarden in de omgeving.

Archeologietoets

Het perceel is gelegen binnen een erkende archeologische site. Het projectperceel is groter dan 300 m² én de ingreep in de bodem is groter dan 100 m² waardoor een archeologienota werd opgemaakt.

De archeologienota met id. <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16129> dient stipt nageleefd.

Mobiliteit

Het ontwerp voorziet de bouw van 2 meergezinswoningen met in totaal 42 appartementen en 1 handelszaak van 84 m². Het ontwerp bevat een ondergrondse parking welke dienstig is voor het stallen van 44 auto's. De ondergrondse parking is bereikbaar via de Koningin Elisabethlaan. Er worden in totaal 88 fietsstapplaatsen voorzien.

Het dossier bevat een mobiliteitstoets opgemaakt door Suunta bv, Sluisstraat 79/0301, 3000 Leuven dd. 17 november 2020.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet het bouwen van 2 meergezinswoningen na afbraak bestaande bebouwing.

Het ontwerp is gelegen binnen het Gemeentelijk RUP Nieuwpoort Stadscentrum dd. 25/10/2018. Het ontwerp is grotendeels gelegen binnen artikel 5 'Specifieke Projectzone' en voor een klein deel, namelijk het perceel Ieperstraat 12, kadastraal gekend Nieuwpoort 1° Afd., Sectie B nr. 0013^F, gelegen in artikel 2 'Centrumzone'.

Het ontwerp voorziet een afwijking van het GRUP inzake kroonlijsthoogte van de gevel 5 Ieperstraat (het GRUP voorziet maximaal 6,50 m - het ontwerp voorziet 6,58 m. Deze afwijking is nodig om aan te sluiten bij de kroonlijsthoogte van de aanpalende buur. Deze afwijking is minimaal en ruimtelijk aanvaardbaar daar dit het straatbeeld ten goede komt.

Op de bestaande, af te breken, tuinmuur op foto nr. 9 in het aanvraagdossier is een gedenkplaat Compagnie Sapeurs Pontonniers aanwezig. De gemeenteraad dd. 23 juni 2019 heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het behoud van de gedenkplaten Compagnie Sapeurs Pontonniers goedgekeurd. Ingeval van herbouw, verbouwing of wanneer de gevel wordt gerenoveerd dient de gedenkplaat volgens de regel der kunst te worden weggenomen en ten laatste na de uitvoering van de werken op dezelfde plaats teruggeplaatst. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd in de omgevingsvergunning.

De 2 meergezinswoningen worden onderverdeeld in verschillende traveeën tussen de 6 en 12 m. Deze zijn voorzien met diverse kroonlijsthoogten, dakvormen, nokhoogten, verschillend materiaalgebruik o.a. gevelstenen, dakbedekking en buitenschrijnwerk. Architecturaal verschillen de geveltraveeën van de appartementsgebouw ook waardoor het ontwerp de bestaande ritmiek van de verschillende bestaande woningen in het straatbeeld overneemt waardoor het ontwerp zich beter integreert in het straatbeeld.

De ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving is aanvaardbaar mits het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Milieuaspecten

Er zijn geen relevante potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu).

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 18/12/2020 tot 16/01/2021.

Aantal bezwaren: 1

Bezwaar	Voorstel behandeling
Het ontwerp, meer bepaald ter hoogte van de Kaai, is niet conform het GRUP. Het GRUP laat een hoger gabarit toe.	De site waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft is volgens het GRUP gelegen in zone 2 'Specifieke projectzone', waar een maximale bouwhoogte toegelaten is van 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak. Het naastgelegen perceel (1° Afd., Sectie B nr. 0003 ^K) palend aan de Kaai tussen de gemeentewegen Ieperstraat en Koningin Elisabethlaan is volgens het GRUP gelegen in zone 1 'Multifunctionele zone', waar een maximale bouwhoogte toegelaten is van 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak. Dit perceel is tevens in het GRUP aangeduid als gebouwen en/of gehelen met ondersteunende stadslandschappelijke waarde. De site + het perceel 1° Afd., Sectie B nr. 0003 ^K zijn tevens in het GRUP aangeduid als beeldbepalend gebouw - landmark. Het GRUP voorziet een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak. Het voorzien van een lagere bouwhoogte is niet in strijd met het GRUP.
Het ontwerp ter hoogte van de Kaai voldoet niet aan het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.	Ter hoogte van de Kaai zijn er op de 3° verdieping en op het 1° dakverdiep geen zichtschermen voorzien t.o.v. het naastgelegen perceel 1° Afd., Sectie B nr. 0003 ^K . Om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten dient als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgelegd te worden dat er een zichtscherms met een hoogte van 1,80 m dient geplaatst te worden op de 3° verdieping en op het 1° dakverdiep van het gebouw gelegen op de Kaai t.o.v. het naastgelegen perceel 1° Afd., Sectie B nr. 0003 ^K .

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze bezwaarschriften behandeld en het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

Bespreking adviezen

De uitgebrachte adviezen worden bijgetreden en dienen stipt nageleefd.

Parkeerplaatsen en fietsenstalling

Het ontwerp voorziet 42 appartementen en 1 handelszaak met een oppervlakte van 84 m². Er wordt een ondergrondse garage gebouwd voor 44 wagens.

In de garageboxen is er telkens plaats voor het stallen van 2 fietsen. Daarnaast zijn er ondergronds nog enkele fietsenstallingen voor 16 fietsen. Bovengronds is een overdekte fietsenstalling voorzien voor 46 fietsen. Totaal zijn er 88 stapplaatsen voor fietsen voorzien.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

De gemeentelijke omgevingsambtenaar gaf op 22 februari 2021 een voorwaardelijk gunstig advies betreffende de stedenbouwkundige handelingen.

Het advies is voorwaardelijk gunstig, mits naleven van de voorwaarden vermeld in de bijgevoegde adviezen en de stedenbouwkundige voorwaarden.

- Een zichtscherms met een hoogte van 1,80 m dient geplaatst te worden op de 3° verdieping en op het 1° dakverdiep van het gebouw gelegen op de Kaai t.o.v. het naastgelegen perceel 1° Afd., Sectie B nr. 0003^K.
- De gedenkplaat Compagnie Sapeurs Pontonniers de bestaande, af te breken, tuinmuur op foto nr. 9 in het aanvraagdossier, dient volgens de regel der kunst te worden weggenomen en ten laatste na de uitvoering van de werken op dezelfde plaats teruggeplaatst. Voordat de gedenkplaat wordt verwijderd dient contact opgenomen te worden met het stadsbestuur Nieuwpoort (Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80). De gedenkplaat wordt afgegeven en in bewaring gehouden door de stad Nieuwpoort.
- Het Slooppopvolgingsplan opgemaakt door BASC, Camille Van der Cruyssenstraat 34, 9850 Deinze dd. 23 oktober 2020 ref. SOP/2020/335 dient stipt nageleefd.
- De archeologienota met id. <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16129> dient stipt nageleefd.
- De afwijking van het GRUP inzake kroonlijsthoogte van de gevel 5 Ieperstraat (het GRUP voorziet maximaal 6,50 m - het ontwerp voorziet 6,58 m is minimaal en ruimtelijk aanvaardbaar daar dit het straatbeeld ten goede komt. Deze afwijking is nodig om aan te sluiten bij de kroonlijsthoogte van de aanpalende buur.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De heraanleg / schade / eventuele aanpassingen van het openbaar domein ter hoogte van het projectgebied is op kosten van de bouwheer. Voor en na de werken wordt afgesproken met Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 MAART 2021 HET VOLGENDE:

1. De omgevingsaanvraag ingediend door de BV Ekatov, Vredestraat 53, 8790 Waregem tot bouwen 2 meergezinswoningen na slopen bestaande bebouwing te vergunnen.
Het voorwerp van de aanvraag is gelegen Ieperstraat 10-12, 862 Nieuwpoort en met als kadastrale omschrijving:

Kadastrale afdeling	Sectie	Nummer
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0013 F
NIEUWPOORT 1 AFD	B	0011 G

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

2. De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE LASTEN OP:

- De heraanleg / schade / eventuele aanpassingen van het openbaar domein ter hoogte van het projectgebied is op kosten van de bouwheer. Voor en na de werken wordt afgesproken met Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80.

2° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN OP:

- Een zichtscherm met een hoogte van 1,80 m dient geplaatst te worden op de 3° verdieping en op het 1° dakverdiep van het gebouw gelegen op de Kaai t.o.v. het naastgelegen perceel 1° Afd., Sectie B nr. 0003K.
- De gedenkplaat Compagnie Sapeurs Pontonniers de bestaande, af te breken, tuinmuur op foto nr. 9 in het aanvraagdossier, dient volgens de regel der kunst te worden weggenomen en ten laatste na de uitvoering van de werken op dezelfde plaats teruggeplaatst. Voordat de gedenkplaat wordt verwijderd dient contact opgenomen te worden met het stadsbestuur Nieuwpoort (Stijn Dierinck, deskundige openbaar domein - stijn.dierinck@nieuwpoort.be - 0498/ 92.92.80). De gedenkplaat wordt afgegeven en in bewaring gehouden door de stad Nieuwpoort.

- Het Sloopopvolgingsplan opgemaakt door BASC, Camille Van der Cruyssenstraat 34, 9850 Deinze dd. 23 oktober 2020 ref. SOP/2020/335 dient stipt nageleefd.

- De archeologienota met id. <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16129> dient stipt nageleefd.

De Dienst Bevolking dd. 5 januari 2021 verleende volgende huisnummers:

- Kaai 1: handelszaak.
- Ieperstraat 8: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201 en 0202.
- Ieperstraat 10: 0001, 0002, 0003, 0101, 0102, 0103, 0201 en 0202.
- Koningin Elisabethlaan 1: 0001, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301.
- Koningin Elisabethlaan 1A: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201, 0202, 0301 en 0302.
- Koningin Elisabethlaan 3: 0001, 0002, 0101, 0102, 0201, 0202, 0301 en 0302.
- Koningin Elisabethlaan 3A: 0001, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301.

De adviezen van de volgende adviesinstanties dienen stipt nageleefd:

Adviesinstantie	Datum
Fluvius System Operator	21-12-2020
Hulpverleningszone Brandweer Westhoek	17-01-2021
Nieuwpoort Wegenis en Riolerings	08-12-2020
Agentschap Wegen en Verkeer AWW - District Oostende	18-12-2020

Sloopvoorwaarden:

Om de veiligheid van de arbeiders en de omwonenden te garanderen tijdens de werken, moet rekening worden gehouden met volgende voorwaarden:

- Stofhinder dient ten allen tijde vermeden te worden tijdens de afbraakwerken.
- De uitvoerder van de werken neemt maatregelen om de stofemissies, afkomstig van breekwerken, zandstralen, polijsten, slijpen, boren, frezen, zagen en slopen, te voorkomen. Daarvoor neemt de uitvoerder van de werken, rekening houdend met de lokale situatie, minstens een van de volgende maatregelen, voor zover ze verenigbaar zijn met de voorschriften inzake veiligheid en met de veiligheid van gebruikers van de openbare weg:

1. Afschermen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd met doeken of zeilen, zodat stofverspreiding naar de omgeving wordt voorkomen;
2. Benevelen van de locatie waar de activiteiten worden uitgevoerd;

3. Bevochtigen ter hoogte van de apparatuur die leidt tot stofvorming;

- Gebruik van een rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.
- Bij sloopwerkzaamheden onder droge weersomstandigheden of bij wind die tot visueel waarneembare stofverspreiding aanleiding geeft, wordt voor zover dit verenigbaar is met de veiligheidsvoorschriften en met de veiligheid van gebruikers van de openbare weg, een verneveling of andere vorm van bevochtiging voorzien om stofverspreiding naar de omgeving te voorkomen.
- Technische installaties die stofemissies veroorzaken en installaties voor de reductie van stofemissies worden onderhouden en gecontroleerd om stofemissies te voorkomen. Stoffilters worden tijdig vervangen om de goede werking ervan te verzekeren.
- In ieder geval dienen de potentiële aanwezig gevaarlijke stoffen op een wettelijke wijze verwijderd te worden en afgevoerd door en naar erkende afvalstoffen verwerkers.

3° HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN LEGT VOLGENDE VOORWAARDEN OP:

- het toekennen van nieuwe, gewijzigde en bijkomende huisnummers gebeurt uitsluitend door de dienst bevolking. Een afschrift van de plannen met melding van de huisnummering wordt gevoegd bij en is een onderdeel van de stedenbouwkundige vergunning;
- de bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk; vóór het aanvangen van de werken moet op kosten van de bouwheer een tegensprekelijke vaststelling van de staat van bevinding van het openbaar domein opgemaakt; indien deze tegensprekelijke vaststelling niet wordt opgemaakt betekent dit dat het openbaar domein geen gebreken vertoont; eventuele schade aan het openbaar domein n.a.v. de werken of van het aanleggen van de nutsleidingen zal worden hersteld door de stad Nieuwpoort op kosten van de bouwheer; het kuiswater van betonmolen, gipsresten, verfstrengen,... mogen niet via de straatgoten - of kolken in de riool worden geloosd;
- de bouwheer moet op zijn kosten overgaan tot:
 - de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken;
 - de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen na beëindiging van de werken;
- metalen platen aan te brengen op de voetpaden tot en met de boordstenen. De breedte is de breedte van het gebouw, woning of loods en dit tijdens de ganse duur van de eventuele afbraak en het bouwen;
- een brievenbus te voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regie der Posterijen;
- volgende maatschappijen dienen verwittigd voorafgaandelijk het aanvangen der werken: Fluvius, Infrac, I.W.V.A. en Proximus;
- vooraleer de nutsleidingen aan te sluiten dient hiervoor een vergunning te bekomen van de stad;
- het aansluiten op de openbare riolering (RWA en DWA) gebeurt op kosten van de bouwheer en is aan te vragen door de bouwheer aan en uit te voeren door de I.W.V.A., Doornpannestraat 1, 8670 Koksijde;
- de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be;
- Voorwaarden op te nemen in 'sloopvergunningen':

"De bouwheer dient ten minste twee maand voor de aanvang van de bouw- of afbraakwerken die een wijziging of verplaatsing van de bovengrondse en of ondergrondse kabels en of aansluitingen tot gevolg hebben, Proximus hiervan te verwittigen via e-mail nieuwbouwwestvlaanderen@proximus.com;"
- zo de uitvoering van de bouwwerken een bemaling vereist moet, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een omgevingsvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgeleverde omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt worden; tevens dient bij bronbemaling het plan van de bemaling te worden overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen;
- de houder van een omgevingsvergunning is verplicht om vóór het slopen of ontmantelen van bedrijfsgebouwen en gebouwen die geheel of gedeeltelijk een andere functie dan het wonen hadden en die een bouwvolume omvatten van meer dan 1.000 m³, een sloopinventaris afvalstoffen te laten opmaken door een architect of een door de opdrachtgever aangestelde deskundige (Art. 4.3.3. VLAREMA);
- Niet overdekte terrassen of opritten te verwachten of op plan ingetekend:

Volgens de GSV "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 de naastliggende groenzones af te wateren;
- De straatkolken en straatgoot dient altijd vrij te blijven.
- tijdens de periode 1 juli t/m 31 augustus is het in de zone waar de bouwvergunning betrekking op heeft verboden tot het uitvoeren van bouwactiviteiten, de opslag van bouwmaterialen op het openbaar domein is tevens verboden in deze zone tijdens de vermelde periode;
- een ruimte dient in het gebouw voorzien, welke voldoende groot is voor de berging van huisvuil van het gebouw;
- om de toegang voor andersvaliden tot het gebouw te vergroten dient de hoogte van de toegangsdorpel ten opzichte van het voorliggend openbaar domein maximaal 0,02 m te bedragen;
- De meergezinswoning mag na voltooiing van de bouw pas voorlopig opgeleverd en in gebruik genomen worden nadat er een controle ter plaatse plaatsvond door de hulpverleningszone Westhoek die leidde tot de aflevering van een gunstig brandpreventieverslag overeenkomstig artikel 1. 4° van het KB van 19 december 2014, waarin

vastgesteld werd dat de meergezinswoning voldoet aan alle normen zoals bepaald in het KB van 7 juli 1994. De controle wordt door de bouwheer of door de eigenaar van de meergezinswoning zelf aangevraagd bij de hulpverleningszone Westhoek overeenkomstig artikel 5, § 3 van het KB van 19 december 2014. De bouwheer of de eigenaar richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de hulpverleningszone Westhoek, in welk verzoek de volgende gegevens dienen vermeld te worden:

- Adres van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- De voorziene datum van voorlopige oplevering en ingebruikname van de meergezinswoning;
- Het feit dat de controle wordt aangevraagd in het kader van dit reglement met het doel om de meergezinswoning voorlopig te kunnen opleveren en in gebruik te kunnen nemen.

In alle koopovereenkomsten en basisakten m.b.t. meergezinswoningen moet de volgende tekst worden opgenomen: "Een meergezinswoning mag na voltooiing van de bouw pas voorlopig worden opgeleverd en in gebruik genomen worden nadat er een controle ter plaatse plaatsvond door de hulpverleningszone Westhoek die leidde tot de aflevering van een gunstig brandpreventieverslag overeenkomstig artikel 1, 4° van het KB van 19 december 2014, waarin vastgesteld werd dat de meergezinswoning voldoet aan alle normen zoals bepaald in het KB van 7 juli 1994. Het niet naleven van deze bepalingen kan aanleiding geven tot de gedwongen ontruiming en sluiting en de verzegeling van de meergezinswoning, alsook tot het opleggen van een administratieve geldboete."

4° **VOORWAARDEN OPELEGD DOOR DECREET:**

- van de omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep;
- een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de omgevingsvergunning en het bijhorend 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;
- de bouw- en rooilijn dient aangeduid te worden door een beëdigd landmeter;

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning 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 fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 artikel 99, 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 artikel 99, 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.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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 College:

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

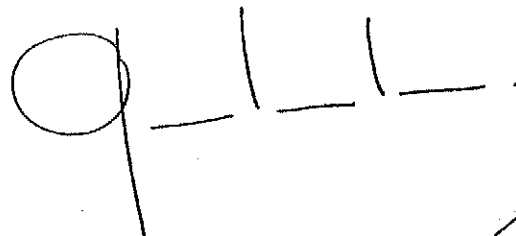
De Burgemeester-Voorzitter
Geert Vanden Broucke
Nieuwpoort, 23 maart 2021

Voor eensluidend afschrift:
De Burgemeester

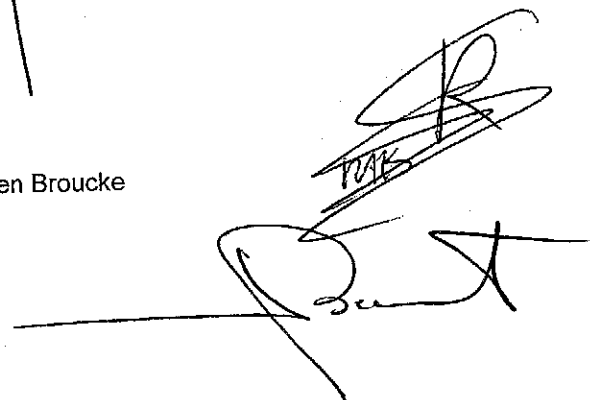
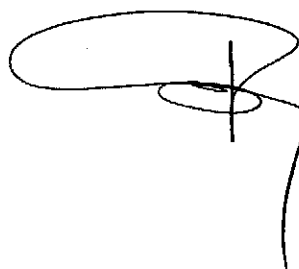
De Algemeen Directeur



Benoit Willaert



**Getekend "te vernet" door de partijen
en mij, notaris om geteicht te worden
aan een akte van notulen made Geert Vanden Broucke
vanden voor mij, notaris Bruno Van Damme
op 13 juli 2021**



V O L M A C H T

2021465

D.28.971

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG

Op dertien juli

Te Nieuwpoort, ten kantore,

Voor mij Jo VILEYN, notaris te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Jo Vileyn & Stephanie Vanmaele, geassocieerde notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9A.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De heer VAN LANDTSCHOOTE Frank Idesbald Charles, geboren te Nieuwpoort op 11 maart 1960, nationaal nummer 60.03.11-251.21, echtgenoot van mevrouw DUBOIS Christel Marie Felix, wonende te 8301 Knokke-Heist (Heist-aan-Zee), Jonckheerestraat 3.

Gehuwd te Genk op 19 juni 1987 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

2. Mevrouw VAN LANDTSCHOOTE Veerle Honorine, geboren te Nieuwpoort op 19 maart 1961, nationaal nummer 61.03.19-150.97, echtgenote van de heer DE LEEUW Daniel Margareta, wonende te 8434 Middelkerke (Lombardsijde), Bamburgstraat 64.

Gehuwd te Middelkerke op 14 juni 2008 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

3. Mevrouw VAN LANDTSCHOOTE Carine Angèle Lucie, geboren te Nieuwpoort op 24 mei 1961, nationaal nummer 61.05.24-256.49, echtgescheiden, wonende te 8620 Nieuwpoort, Edmond Kamplaan 4.

4. Mevrouw VANLANDTSCHOOTE Brigitte Lucia Cornelis, geboren te Oostende op 5 maart 1963, nationaal nummer 63.03.05-314.07, echtgenote van de heer VANTIEGHEM Piet Maria Remi, wonende te 9052 Gent (Zwijnaarde), Heerweg-Zuid 255.

Gehuwd te Gent op 12 mei 1987 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

5. De heer VAN LANDTSCHOOTE Mark Maria Ides Lode, geboren te Nieuwpoort op 14 november 1963, nationaal nummer 63.11.14-211.90, echtgenoot van mevrouw CAEYZEELE An Julia, wonende te 8620 Nieuwpoort, Ramskapellestraat 12.

Gehuwd te Lo-Reninge op 26 september 1986 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, gewijzigd zonder verandering van stelsel blijkens akte verleden voor

ondergetekende notaris Jo Vileyn op 25 juli 2006, sedertdien niet gewijzigd, aldus verklaard.

6. Mevrouw VAN LANDTSCHOOTE Regine Desirée Juliana Lucia, geboren te Oostende op 26 december 1966, nationaal nummer 66.12.26-192.13, echtgenote van de heer DE WULF Dirk Philippe Marcel, wonende te 9850 Nevele, Donkerstraat 2. Gehuwd te Nevele op 1 september 1995 onder het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Bernard Cruyl, destijds te Gent, op 23 augustus 1995, niet gewijzigd tot op heden.

In deze akte samen onveranderlijk "de lastgevers" genoemd.

UITEENZETTING:

De lastgevers verklaren samen eigenaar te zijn van volgende onroerende goederen:

(38016) STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling NIEUWPOORT

1. Een WOONHUIS met aanhorigheden en grond, gelegen IEPERSTRAAT 10, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 11G P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van achttien are (18a00ca).

2. Een WOONHUIS met aanhorigheden en grond, gelegen IEPERSTRAAT 12, ten kadaster gekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 13F P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vierendertig centiare (01a34ca).

Bij een akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op elf augustus tweeduizend en zestien, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 17 augustus 2016 onder formaliteitsnummer 66-T-17/08/2016-06125, werd een overeenkomst om in onverdeeldheid te blijven getekend, met daarbij een recht tot inkoop door de deelgenoten.

De lastgevers tekenden op twintig december tweeduizend en negentien samen met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ION HOLDING (met maatschappelijke zetel te 8790 Waregem, Vredestraat 53, ondernemingsnummer 0840.549.639) een private samenwerkingsovereenkomst voor het realiseren van een residentieel vastgoedproject op de voormelde onroerende goederen, onder de in de overeenkomst vermelde modaliteiten en voorwaarden, inbegrepen de opschortende voorwaarden van het bekomen van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met oog op de realisatie van het in de overeenkomst bepaalde residentieel vastgoedproject.

- Bij voormelde private samenwerkingsovereenkomst hebben de lastgevers er zich verder toe verbonden om de grond-aandelen te verkopen telkenmale de promotor-bouwheer tot de verkoop van alle of een deel van de door haar opgerichte constructies overgaat.

- Volmacht gegeven aan de voormelde vennootschap ION HOLDING om over te gaan tot de commercialisatie van het voorschreven vastgoedproject om de in de private samenwerkingsovereenkomst bepaalde voorwaarden

Gebruik makend van de mogelijkheid als voorzien in artikel 12.1 van de Private Samenwerkingsovereenkomst heeft de voornoemde vennootschap ION Holding op twaalf mei tweeduizend en eenentwintig haar rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de Private Samenwerkingsovereenkomst, volledig overgedragen aan de naamloze vennootschap EKATOV, met zetel te 8790 Waregem, Vredestraat 53, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Kortrijk onder ondernemingsnummer 0843.511.505, met BTW-nummer BE0843.511.505, en ter kennis gebracht van de lastgevers.

Op drieëntwintig maart tweeduizend eenentwintig werd de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort, en de opschortende voorwaarde werd gerealiseerd op vijftien mei tweeduizend en eenentwintig.

VOLMACHT:

Na deze uiteenzetting verklaren de lastgevers als bijzondere lasthebbers aan te stellen, elk kunnende alleen en afzonderlijk optreden:

- mevrouw Swennen Brigitte, geboren te Nieuwpoort op 25 december 1968, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72;
- mevrouw Beeuwsaert Véronique, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106;
- mevrouw Maës Ingeborg, geboren te Temse op 5 november 1969, wonende te 8620 Nieuwpoort, Roel D'Haesestraat 2/0104;
- en alle overige medewerkers van het notariskantoor Bruno Van Damme te Nieuwpoort of van diens rechtsopvolgers.

Ten einde voor en in naam van de lastgevers:

- de authentieke akte te tekenen houdende vestiging van een recht van opstal op de voorschreven onroerende goederen;
- te verzaken aan het bovenvermeld voorkooprecht bedongen tussen de lastgevers onderling;
- de statutenakte te tekenen waarbij het residentieel vastgoedproject wordt onderworpen aan het stelsel van de gedwongen appartementsmede-eigendom overeenkomstig artikel 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, inbegrepen het ondertekenen van het Reglement van Interne Orde;
- de op te richten privatieven samen met hun grondaandelen, overeenkomstig de bepalingen van de statuten, te koop aan te bieden en te verkopen overeenkomstig de prijs als bepaald in de overeenkomst;
- de aankoop- en verkoopopties zoals voorzien in de samenwerkingsovereenkomst te bekrachtigen;

-de aanvullende optieovereenkomst te tekenen overeenkomstig het door het notariskantoor Bruno Van Damme op negen juli laatst voorgelegde ontwerp;

-indien, in het kader van de realisatie van het huidig vastgoedproject een financiële instelling waarmee de opstalhouder een overeenkomst wenst te sluiten, de opstallen geheel of gedeeltelijk wenst bezwaard te hebben met zakelijke rechten tot waarborg van de verbintenissen van de opstalhouder, waarbij deze financiële instelling in de rechten en verplichtingen van de opstalhouder wordt gesubrogeerd, deze overeenkomst ter kennisname als tussenkomende partij mede te ondertekenen;

-in het kader van de realisatie van het huidig vastgoedproject wordt volmacht gegeven aan a) Himpe Henri, geboren te Kortrijk op 6 november 1990, wonende te 8790 Waregem, Leeuwkestraat 7.12 b) Vandercruysse Thomas, geboren te Ieper op 15 oktober 1988, wonende te 8730 Beernem, Sint-Andreaslaan 70, c) Dekeukeleire Hanne, geboren te Kortrijk op 21 maart 1986, wonende te 8790 Waregem, Verhelststraat 15; d) Paccó Matthieu, geboren te Veurne op 7 juli 1988, wonende te 8670 Koksijde, Albert Nazylaan 10a; e) Vandercruysse Thomas, geboren te Ieper op 15 oktober 1988, wonende te 8730 Beernem, Sint-Andreaslaan 70; elk kunnende afzonderlijk handelen, ten einde alle reservatieovereenkomsten, onderhandse verkoopovereenkomsten en/of wederzijdse aankoop/verkoopbeloften te ondertekenen met betrekking tot de privatieven.

-in het kader van de realisatie van het huidig vastgoedproject wordt volmacht gegeven om desgevallend een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten te verkopen, te ruilen of een zakelijk recht te vestigen en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine).

-in het kader van de realisatie van huidig vastgoedproject te verkopen, het geheel of een deel van voormelde onroerende goederen, in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden, de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen. De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing. Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, overwijzing van de prijs en aanwijziging van betaling te doen, koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge 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 betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvoering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen. Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

FISCALE VERKLARING

Deze volmacht is bedoeld in artikel 9, §3 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt en wordt dus kosteloos geregistreerd overeenkomstig artikel 161, 14° van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten en vrijgesteld van het recht op geschriften overeenkomstig artikel 21, 13° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

SLOTVERKLARINGEN

Bevestiging van identiteit: De minuuthoudende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem gekend is of hem werd aangetoond aan de hand van zijn identiteitskaart. Om te voldoen aan de verplichtingen van de hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van uittreksels van de burgerlijke stand en/of het rijksregister dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de comparanten - natuurlijke persoon overeenkomen met de hiervoor aangehaalde vermelding.

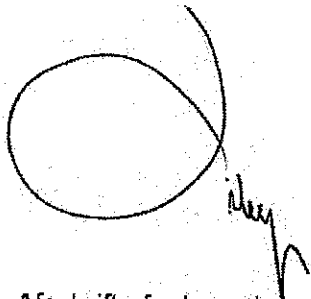
Bekwaamheid: De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandeling en niet geïmagineerd te zijn door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking, geen verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling en dat zich niet onder een rechtelijke beschermingsmaatregel te bevinden in het kader van de wet van 13 maart 2013.

Zorgplicht: Nadat de notaris de comparanten gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door de Organieke Wet Notariaat hebben deze verklaard dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE

Verleden op plaats en datum als boven. En na integrale voorlezing en gedane toelichting hebben de comparanten getekend samen met Mij notaris.

(Volgen de handtekeningen)
VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT



Afschrift afgeleverd zonder registratierechtsverplichting overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172 W. Reg. en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5., § 1 VCF.

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VAN RESIDENTIE HOF TEN YSER**

HISTORIEK EN INLEIDING

Dit reglement werd opgemaakt door de promotor-bouwheer naar aanleiding van het opmaken van de statuten van het gebouw, opgemaakt bij akte verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort, en notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort, op 13 juli 2021 in uitvoering van artikel 577-4, §2 van het oud Burgerlijk Wetboek en bevat onder meer:

* de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,

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

* de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

REGLEMENT

Afdeling 1 - Vereniging van mede-eigenaars

**Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer
Woonstkeuze**

Deze vereniging heet "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Hof ten Yser te Nieuwpoort, Ieperstraat 8-10 - Koningin Elisabethlaan 1-3A".

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 8620 Nieuwpoort, Ieperstraat 8.

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.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van de statuten in het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het oud Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 2:76 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens 5 jaar vanaf voormelde overschrijving;

b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

Artikel 4. - Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponneerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

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.

Artikel 5. - Boekjaar

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

Artikel 6. - Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Artikel 7. - Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp.

Artikel 8. - Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het oud Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6 van het oud Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

Artikel 9. - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te handelen in rechte, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

Afdeling 2 - De algemene vergadering

Artikel 10. Omschrijving

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

Artikel 11. Bevoegdheid

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

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

A. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

B. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

D. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 12. Tijdstippen en plaats waarop de algemene vergadering bijeenkomt

Jaarlijks zal een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd, die zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste maart en vijftien maart van elk jaar op de plaats die is vermeld in de

bijeenroepingen en, bij ontstentenis hiervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de promotor-bouwheer. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

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

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormelde mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

Artikel 13. Bijeenroeping algemene vergaderingen

Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het oud Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

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

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van interne orde of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 577-8, §1 van het oud Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Artikel 14. Kennisgeving algemene vergaderingen

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De kennisgeving is geldig wanneer die werd verstuurd naar de persoon genoemd, en het adres meegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus. Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam en het volledig adres van de bewoner van het appartement, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen zoals voormeld.

De kennisgeving wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 15. Samenstelling algemene vergadering

A. Beginsel

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

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

B. Verdeeld eigendomsrecht

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

eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 16. Quorum

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

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

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 17. Aanwezigheidslijst

Bij de aanvang van de vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met de hierna vermelde stemkrachtbeperking, of over welke punten hij niet aan de stemming kan deelnemen.

Artikel 18. Bureau van de vergadering

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

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of

tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 19. Stemrecht op de algemene vergadering

A. Beginsel

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

B. Lastgeving

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht, verleend voor een algemene vergadering, geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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

C. Bijstand

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één raadsman, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

D. Tegenstrijdige belangen

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

E. Stemkrachtbeperking

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

Artikel 20. Meerderheidsvereisten

A. Principe: volstreekte meerderheid

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

B. Twee/derde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1/1 van het oud Burgerlijk Wetboek;

2. de opmaak of de wijziging van een reglement van interne orde;

3. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-

eigenaars, en met uitzondering van de werken waarover de syndicus kan beslissen;

4. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het oud Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

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

C. Vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan.

3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.

4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

6. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, lid 4 van het oud Burgerlijk Wetboek.

7. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

8. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 577-7 paragraaf 3 van het oud Burgerlijk Wetboek. De

vereniging van mede-eigenaars dient in voorliggend geval haar beslissing op eigen initiatief aanhangig te maken bij de vrederechter, in afwijking van artikel 577-9, paragraaf 2 van het oud Burgerlijk Wetboek, waarbij de vrederechter de wettigheid van de beslissing kan beoordelen en, in voorkomend geval, aan een deskundige advies kan vragen over de geschiktheid van het bedrag van de compensatie.

D. Eenparigheid

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

1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is;

2. over elke beslissing betreffende de afbraak of de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval er geen redenen zijn van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn;

3. over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

E. Berekening

Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.

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

F. Initiatiefrecht van de mede-eigenaar

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 577-9, paragrafen 3 en 4 van het oud Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn

vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 21. Notulen van de algemene vergaderingen

A. Opmaak

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

Een anonieme stemming kan enkel gevraagd worden door een mede-eigenaar indien er een stemming dient te gebeuren die betrekking heeft op (de benoeming, het ontslag, het in dienst nemen, het beroep doen op) personen. De mede-eigenaar die een anonieme stemming wenst, dient de syndicus daarvan op de hoogte te brengen, ten laatste daags voor de vergadering.

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

B. Kennisgeving

B.1. Aan mede-eigenaars

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na de vergadering.

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

B.2. Aan derden

B.2.1. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner het bestaan melden van het reglement van interne orde en van het register met alle beslissingen van de algemene vergadering en waar hij dit register kan inzien.

De verlener van het recht is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van deze kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

B.2.2. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door een aangetekende zending binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van de eigenaar (of degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12. van het oud Burgerlijk Wetboek).

C. Raadpleging

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het oud Burgerlijk Wetboek, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

Artikel 22. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

Afdeling 3 - De syndicus

Artikel 23. Algemene opdracht

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

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.

Artikel 24. Benoeming - ontslag

A. Benoeming

De promotor-bouwheer zal een eerste syndicus aanstellen.

Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

B. Ontslag - schorsing

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

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

C. Voorlopig syndicus

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Artikel 25. Bekendmaking

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze

aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

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

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

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

Artikel 26. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

5° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

6° namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;

7° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.

8° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

9° de algemene vergadering vooraf om toestemming te vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

10° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;

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

12° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de

gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering - schoonmaak van de gangen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 27. Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in de wet en de statuten omschreven. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 28. Aansprakelijkheid

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

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk

aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

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

Artikel 29. Strijdig belang

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering hiervan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 30. Vergoeding

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij

valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 31. - Ontslag - Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens 3 maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Afdeling 3 - Raad van mede-eigendom

Artikel 32. Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij de statuten verleende bevoegdheden.

Afdeling 4 - Commissaris van de rekeningen

Artikel 33. Algemene opdracht

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Artikel 34. Benoeming - Ontslag

De eerste algemene vergadering benoemt de commissaris van de rekeningen met volstrekke meerderheid van stemmen.

De syndicus kan niet tot commissaris benoemd worden.

Het mandaat van de commissaris is voor één jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

Artikel 35. Opdrachten van de commissaris

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en daar het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem als dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstreekte meerderheid van stemmen.

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

Artikel 36. Aansprakelijkheid

De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

Artikel 37. Vergoeding

Het mandaat van commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste vergoeding vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

De volgende voorwaarden worden opgelegd voor wat betreft het gebruik van de privaatieve kavels en de gemeenschappelijke delen.

Artikel 38. Uitzicht - Orde - Veiligheid

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden. Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden, behoudens op de daartoe speciaal voorziene plaatsen.

De gemeenschappelijke wegenis, open ruimten, voetpaden, groenzones, inritten, hellingen, (door)gangen, inkomhallen, overlopen, liften, trapzalen of hallen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het plaatsen van eender welk motorvoertuig, motorrijwiel of motorvrije rijwielen (fietsen, autopeds, kinderrijtuigen, skateboards, enzovoort) en alle andere hinderlijke voorwerpen is niet toegelaten, behoudens op de daartoe voorziene plaatsen.

Het is verboden in deze gemeenschappelijke ruimten huishoudelijk werk te verrichten, zoals het borstelen van tapijten, het schoonmaken van beddengoed, kleren of meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden struiken, planten en bloemen op terrassen en balkons te plaatsen indien het uitzicht ervan niet verzorgd is zodat het esthetisch uitzicht van de residentie geschaad is. Het bewateren moet zorgvuldig plaatsvinden zodat geen water op de andere privatieven terecht komt. Automatische bewateringssystemen zijn verboden. Bij het plaatsen van attributen dient steeds rekening te worden gehouden met de draagkracht van de vloer in kwestie.

Het is verboden linnen of was op te hangen langs de gevels of op de balkons of terrassen, zaken uit te kloppen, sigaretten(peuken) weg te gooien, voedsel voor dieren te gooien of te plaatsen of op welke wijze ook vogels of andere dieren te lokken met water of voedsel, of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt of dat geurhinder zou kunnen geven of andere mede-eigenaars storen.

Op de terrassen mag een afscherming worden geplaatst die niet hoger komt dan de balustrade; afschermingen die boven de balustrade uitreiken, mogen slechts worden geplaatst na goedkeuring door de algemene vergadering. Het plaatsen en/of stallen van tuinmeubelen op de terrassen is toegestaan doch dienen, omwille van het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw, wit of houtkleurig te zijn en vervaardigd zijn uit kwalitatieve materialen.

Behoudens andersluidende bepaling in de statuten is het uitdrukkelijk verboden aan de buitengevels verticale en/of horizontale zonnewering, noch andere gelijkaardige apparaten te plaatsen, zonder de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering beslissend met

unanimiteit van de stemmen. Teneinde het esthetisch karakter van de residentie "Hof ten Yser" niet te schaden is het de eigenaars van een privaat verboden zichtbare antennes, van welke aard ook, op het gebouw te plaatsen.

Artikel 39. Publiciteit

Het is verboden publiciteit te maken zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde van het gebouw en geen enkel opschrift mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden, met uitzondering van hetgeen voorzien is in het reglement van mede-eigendom en van de melding dat een privaat eigendom te koop of te huur is, en ook behoudens in geval van bijzondere toestemming van de algemene vergadering die beslist met 2/3 van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. In geval van een gerechtelijke verkoop van de eigendom, waarvoor de aanplakking ter plaatse bevolen wordt door het Gerechtelijk Wetboek, zal de affiche of aanplakking tevens mogen aangebracht worden aan de gemeenschappelijke inkomdeur of muur.

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

In afwijking van het voorgaande is het aan de promotor-bouwheer toegelaten om in/aan het volledige gebouw publiciteit te voeren voor wat betreft het verkopen of verhuren van privatieven in de residentie Hof ten Yser.

Er mogen geen borden geplaatst worden van andere firma's/bouwfirma's in het gebouw zolang de promotor-bouwheer/de grondeigenaar nog gronden en bijhorende constructies te koop aanbiedt in de Residentie "Hof ten Yser".

De eigenaars van de handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping, aan de uiterst rechterzijde van het gebouw gezien vanaf de Koningin Elisabethlaan, mogen aan de binnenzijde van hun kavel achter de ramen, uithangborden en naam- of reclameborden plaatsen, mits daartoe voorafgaande schriftelijke goedkeuring te hebben verkregen van de promotor-bouwheer. Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de buitenmuren van de kavel en niet hoger dan de onderkant van de eerste verdieping, voor zover i) de verlichting ervan de eigenaars en bewoners van de overige privatieven in de residentie Hof ten Yser niet noemenswaardig kunnen storen, ii) dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften, en iii)

daartoe voorafgaande schriftelijke goedkeuring te hebben verkregen van de promotor-bouwheer.

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag op de inkomdeur van zijn privaatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan dertig centimeter. De syndicus kan hem tevens toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphal en/of lift, de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van het kantoor of de praktijk.

Het is toegelaten op de deuren van de privaatieve delen een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaatief aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat: naam en voornaam van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

Artikel 40. Huisdieren

Het houden van dieren is in beginsel verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten, vissen en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 41. Schoonmaken

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

De schoonmaakdienst voor de gemeenschappelijke delen en de verwijdering van het huishoudelijk afval wordt toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem zijn toegefallen volgens de wet, de statuten, het onderhavig reglement van interne orde en de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel of de derde, zal de syndicus alle

initiatieven nemen om in de vervanging te voorzien en zo een perfecte staat van netheid van de gemeenschappelijke delen te verzekeren, en meer bepaald van de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuizen, de lokalen voor de vuilbakken.

Artikel 42. Moraliteit en rust

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burenen hinderen. Geluid afkomstig van uitbating van een winkel dient te beantwoorden aan de normen dienaangaande opgelegd door de Stad of de wetgever.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de appartementen van de residentie en voor hun bezoekers, doch dit conform hetgeen in de statuten is bepaald. De lift is verboden voor niet vergezeld kinderen.

Het eventueel in de inkom uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelde en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

Artikel 43. Telefoon - Internet - Brandbeveiliging
- Veiligheid

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet of het internet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van telefoondraden in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden de convectoren der verwarming af te dekken, hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen of op te slaan.

d) Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

e) In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de lift, maar alleen, indien nodig, van de trappen. Wanneer een trappenhuis vol rook is, moet de toegangsdeur zorgvuldig worden gesloten. Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privaatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

Getekend "ne varietur" teneinde gehecht te blijven aan de statuten van de Residentie Hof ten Yser, verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort, en notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort, op 13 juli 2021.

(getekend) VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Voor akte met repertoriumnummer 2021/0782, verleden op 13 juli 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd honderdenacht blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Veurne op 20 juli 2021
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 9626
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd achtendertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Veurne op 20 juli 2021
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1814
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger