

Rep.n°: 0831/2007

BASISAKTE

D.28230/basisakte/pdb/DUINENZICHT II fase I

Het jaar tweeduizend en zeven.

Op vijftwintig juni.

Voor Mij, Meester Marc VANDEN BUSSCHE ~~Peter DE~~
~~BAETS~~, geassocieerd notaris van de burgerlijke
 vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap
 met beperkte aansprakelijkheid "Marc Vanden Bussche-De
 Baets Peter, geassocieerde notarissen", met zetel te Kok-
 sijde.

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap **SEA COAST INVEST**, in het
 kort **S.C.I.**, met zetel te 8620 Nieuwpoort Albert I laan 98.

Ingeschreven in de Kruispuntbank onder het
 Ondernemingsnummer 0478.049.949

BTW nummer BE 478.049.949

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris
 Serge Van Damme te De Panne, vervangende zijn ambtgenoot
 notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde, wettelijk belet,
 op tien juli tweeduizend en twee, gepubliceerd in de
 Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie augustus
 daarna onder nummer 20020803-000300.

Hier vertegenwoordigd door :

1. De gedelegeerd bestuurder aangesteld blijkens
 beslissing van de algemene vergadering en raad van bestuur
 van zes januari tweeduizend en vier, gepubliceerd in de
 Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien mei
 tweeduizend en vier onder nummer 04072885 te weten :

De naamloze vennootschap **IMMO SEA COAST PROJECT**
 met maatschappelijke zetel te Nieuwpoort Albert I laan 98.

Ingeschreven in de Kruispuntbank onder het
 ondernemingsnummer 0862.167.474.

Opgericht blijkens akte verleden voor
 ondergetekende notaris op tien december tweeduizend en
 drie, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
 Staatsblad van negentien december daarna onder nummer
 03135573.

Hier vertegenwoordigd de heer Alain Cloet,
 bestuurder van vennootschappen, wonende te Nieuwpoort
 Parklaan handelend in zijn hoedanigheid van vaste
 vertegenwoordiger daartoe aangesteld blijkens beslissing
 van de raad van bestuur de dato zes januari tweeduizend en
 vier, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
 Staatsblad van veertien mei tweeduizend en vier onder
 nummer 04072885.

2. De gedelegeerd bestuurder aangesteld blijkens
 beslissing van de raad van bestuur de dato dertig december



eerste
 dubbel blad

[Handwritten signature]

negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig januari daarna onder nummer 990130-14, te weten :

De naamloze vennootschap **DANRO** met maatschappelijke zetel te Wevelgem, Hoogstraat 47.

Ingeschreven in de Kruispuntbank onder het ondernemingsnummer 0461.556.682.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Frans Dubucquoy te Wevelgem op achttien september negentienhonderd zevenennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien oktober daarna, onder nummer 971010-45.

Hier vertegenwoordigd door de heer Hendrik Danneels, wonende te Kruishoutem, Wedekensdriesstraat 5 in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger daartoe aangesteld blijkens beslissing van de raad van bestuur de dato zes september tweeduizend en drie, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig oktober daarna onder nummer 03112440.

Hierna genoemd "DE COMPARANTE" of "DE BOUWHEER".

HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDE UITEENZETTING

I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Comparante verklaart eigenares te zijn van volgende onroerende goederen :

GEMEENTE DE HAAN - eerste afdeling - 35007

1) Artikelnummer 08278 - volgnummer 0005

Een garage met woonhuis gelegen Vosseslag 108, gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder sectie D, nummer 290/W, met een oppervlakte van zeven are drieënvijftig centiare (7a 53ca).

2) Artikelnummer 08278 - volgnummer 0002

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen Vosseslag 112, gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder sectie D, nummer 290 X, met een oppervlakte van vier are negenenveertig centiare (4a49ca).

Artikelnummer 05144-0003

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond gelegen Mispelburgstraat 1, gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder sectie D, nummer 288 E, met een oppervlakte van drie aren vierentachtig centiaren (3a 84ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerende goederen sub 1 en 2 behoren de comparante om het te hebben aangekocht jegens de heer Luc Marc Heyrick en zijn echtgenote mevrouw Dominique Dora De Rijcker, te De Haan, blijkens akte

verleden voor notaris Marc Vanden Bussche, geassocieerd notaris te Koksijde op veertien juni tweeduizend en zeven, ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

Voorschreven onroerend goed sub 1 hoorde de echtgenoten Heyrick toe om het te hebben aangekocht jegens de heer Cloeckaert Jan en zijn echtgenote Muller Michèle Joanna Marie Nathalie, te Gran Canaria (Spanje), blijkens akte verleden voor notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde met tussenkomst van notaris Patrick Van Hoestenbergh te Jabbeke op negenentwintig maart negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertien mei daarna, boek 9288, nummer 15.

De echtgenoten Jan Cloeckaert-Muller Michèle, beiden voornoemd waren er eigenaars van om het voor hun huwelijk, elk voor de onverdeelde helft, te hebben aangekocht jegens de heer Roger Decoo en zijn echtgenote mevrouw Agnes Decoster, te De Haan, blijkens proces-verbaal van toeslag gehouden door notaris Patrick Van Hoestenbergh te Jabbeke op drieëntwintig juni negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negen augustus daarna, boek 6304, nummer 1.

De echtgenoten Roger Decoo - Decoster Agnes, beiden voornoemd toe, waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Voorschreven onroerend goed sub 2 hoort de echtgenoten Heyrick toe om het te hebben aangekocht jegens 1) de heer Nuytten Cyriel Willy en zijn echtgenote mevrouw Ticket Ida Maria Eudoxia, te De Haan en 2) de heer Nuytten Willy Joseph te De Haan, blijkens akte verleden voor notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde op elf december tweeduizend, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negen januari daarna, onder formaliteitsnummer 62-T-09/01/2001-00447.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de heer André Nuytten en zijn echtgenote mevrouw Marcella Decoo, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

De heer André Nuytten en zijn echtgenote mevrouw Marcella Decoo zijn beiden overleden, hij op negenentwintig juli negentienhonderd zeventig en zij op zes december negentienhonderd negenennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun twee kinderen de heren Cyriel en Willy Nuytten, voornoemd.

De heer Cyriel Nuytten en mevrouw Ida Ticket, beiden voornoemd, zijn gehuwd onder het stelsel van algemene gemeenschap van goederen blijkens huwcontract verleden voor notaris Alphonse Storme te Klemskerke op twaalf september negentienhonderd negenenvijftig.



tweede
dubbel blad

Handwritten marks: a large stylized '9', a '2', and a checkmark.

Voorschreven onroerend goed sub 3 behoort toe aan de comparante om het verkregen te hebben jegens de heer Roland Jozef Henri Faict en zijn echtgenote mevrouw Karine Denise Cattoor, te De Haan blijkens akte ruiling verleden voor ondergetekende notaris op heden vijftieng juni tweeduizend en zeven, voorafgaandelijk aan deze en onverwijld over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor.

De echtgenoten Faict-Cattoor, voornoemd, waren er eigenaars van om het te hebben aangekocht jegens de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Oostendse Bouwonderneming Degroote Xavier" te Oostende, blijkens akte verleden voor notaris Luc Dehouck te Oostende op negentien januari negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig februari daarna, boek 2929, nummer 1.

II. ONDERWERPING AAN HET JURIDISCH STATUUT VAN DE MEDE-EIGENDOM

De comparante verlangt om de grond en het op te richten appartementsgebouw -na afbraak van de bestaande gebouwen- dat de naam "**RESIDENTIE DUINENZICHT II FASE I**" zal dragen te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en het te voorzien van een woningstatuut.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten

- a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;
- b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in duizend/duizendsten en een onafscheidbaar afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal duizendsten dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie **DUINENZICHT II FASE I** onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom en onder punt VII hierna vermeld.

De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaatief element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbaar afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaatief gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

III. RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie DUINENZICHT II FASE I" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

IV. EVENTUELE WIJZIGING DER PLANNEN

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hierna onder de hoofding 'basisakte' gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De comparante behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen en dit mits de nodige stedenbouwkundige toelatingen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt de comparante zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

a) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen ;



derde
dubbel blad

[Handwritten signatures and initials]

- b) privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.
- c) gemeenschappelijke ruimtes om te vormen tot privatieve ruimtes of er een andere bestemming aan toe te kennen.
- d) de bestemming der privatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen
- e) de appartementen op de gelijkvloerse verdieping om te vormen tot handelsprivatieven

In voormelde gevallen heeft de comparante steeds alleen het recht om een herverdeling of aanpassing der gemene delen door te voeren.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de comparante ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal duizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zal de comparante op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

VOLMACHT GEGEVEN DOOR KOPERS VAN PRIVATIEVEN

De kopers van de privatieve delen zullen in hun aankoopakte aan de promotor voornoemd onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte, aan onderhavige statuten, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige statuten te ondertekenen en in het bijzonder voor wat betreft de wijzigingen die vermeld worden onder het hoofdstuk "wijziging der plannen".

Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privaat op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De promotor heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken

De comparante behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie DUINENZICHT II FASE I, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze statuten.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.

V. ERFDIENSTBAARHEDEN

a. Erfdienstbaarheid betreffende airco, afzuiginstallatie en leidingen.

De exploitanten en de eigenaars van een handelsgeljkvloers worden gemachtigd de nodige koelgroepen, airconditioning, afzuiginstallatie en andere machines, motoren en elektrische apparaten dienstig voor de uitbating van het handelsgeljkvloers te plaatsen op het dak van het gebouw. Dienaangaande kunnen eveneens de nodige leidingen en afvoeren worden aangebracht en vastgemaakt langsheen en aan de gemeenschappelijke gevels.

Het plaatsen van airco- en HVAC-installaties is voor de andere eigenaars enkel toegelaten na uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en daar waar hij het toelaat op de gevels van het gebouw, het dak of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Na oplevering van de gemeenschappelijke delen mogen deze enkel geplaatst worden op de achtergevel van het gebouw. Enkel toestellen van het silentieuze type mogen geplaatst worden, die geen geluidshinder voortbrengen voor de andere bewoners van het gebouw.

b) erfdienstbaarheden spruitend uit titels van eigendom

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van de comparanten of van hun rechtsvoorgangers.

c) conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privaatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de



vierde
dubbel blad

g
2
c
A

bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de comparanten en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaerheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

d) bijzondere erfdiensbaerheid
hoogspanningslokaal

Indien een hoogspanningslokaal wordt voorzien in het gebouw, worden bovendien toegestaan : de noodzakelijke erfdiensbaerheden van toegang en/of doorgang ten laste van de residentie "DUINENZICHT II FASE I" ten voordele van de in voormeld lokaal eventuele gevestigde installaties, namelijk :

1. voor wat betreft de aanleg van de leidingen en toestellen, evenals het opnemen van de meterstanden;
2. voor wat betreft het personeel en materialen van de bevoegde technische diensten, met het oog op het onderhoud, de bediening en de uitvoering van alle nodige werken zowel op de leidingen als op de installaties.

Deze erfdiensbaerheden worden gevestigd ten eeuwigen en kosteloze titel.

De comparante houdt zich het recht voor dit lokaal geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening en de voorwaarden hiervoor te bepalen; zonder dat deze nutsmaatschappij

daartoe zal genoodzaakt zijn op enigerlei wijze bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw.

e) vestiging erfdiensbaerheid van doorgang op het perceel sectie D nummer 288 E

Comparante verklaart bij wijze van ERFDIENSTBAARHEID, een RECHT VAN OVERGANG te verlenen over de eigendom Mispelburgstraat 1 kadastraal gekend onder de sectie D nummer 288 E.

Dit RECHT VAN OVERGANG zal worden uitgeoefend over de achtergelegen strook grond, in gele kleur afgebeeld op het aan deze gehechte plan (aangeduid als groenzone - hebbende een lengte van ongeveer zevenenveertig meter over de volledige breedte). Dit RECHT VAN OVERGANG zal toelaten dat de eigenaars en gebruikers de garages en parkings welke zullen worden gebouwd in de aanpalende residentie DUINENZICHT II fase II via deze strook grond de openbare weg kunnen bereiken of toegang te kunnen nemen tot deze garages en/of parkings.

Dit RECHT VAN OVERGANG zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met alle voertuigen en door alle mensen en dieren die zich begeven naar of komen van de desbetreffende parkings.

De aldus gevestigde erfdiensbaerheid zal kosteloos en eeuwigdurend zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.

e) vestiging recht van ondergrondse inneming op het perceel sectie D nummer 288 E

Voor zover het garagecomplex welke zal deel uitmaken van de aanpalende residentie Duinenzicht II fase II niet juist op de scheidingslijn zou worden gebouwd tussen het perceel sectie D nummer 288/E en de aanpalende percelen waarop de residentie Duinenzicht II fase II zal worden gebouwd en dit garagecomplex aldus voor een gedeelte zouden worden gebouwd op de grondsotel deel uitmakende van huidige residentie Duinenzicht II fase II, wordt bij deze door de comparante toelating gegeven tot deze ondergrondse inneming op het perceel sectie D nummer 288/E en wordt dienaangaande een eeuwigdurende onvergelde erfdiensbaerheid van ondergrondse inneming gevestigd.

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

I. JURIDISCH STATUUT VAN HET GOED

Na de voorafgaandelijke uiteenzetting heeft de comparante Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van haar wil om het gebouw, waarvan sprake, te



vijfde
dubbel blad

[Handwritten signature]
2
e
a

stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en het onder te verdelen in privaatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privaatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat hierna beschreven.

De aandelen van elk privaatief deel in de gemene delen werd eveneens hierna bepaald.

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de comparante naar het aan deze akte gehechte reglement van mede-eigendom.

Dit reglement omvat :

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt : de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan ;
- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschap, bij middel van de indeplaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privaatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortspruitende.

II. AANGEHECHTE STUKKEN - PLANNEN

De comparante heeft ons Notaris, de volgende stukken overhandigd:

- a) de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burge-meester en Schepenen van de Gemeente De Haan in zitting van negentwintig november tweeduizend en zes, dossiernummer BA-2005/308

b) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door architect Stefaan Tiberghin te 9000 Gent Grote Huidevettershoek 9.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

- plan 1/1 omvat omgevingsplan, liggingplan, terreinprofiel, inplantingsplan, funderings- en rioleringschema, grondplannen, voorgevel, achtergevel, doorsneden.

Dit plan draagt het zegel van de gemeente De Haan en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van negentwintig november tweeduizend en zes.

Voormelde documenten "ne varietur" ondertekend door de comparant en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

III. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE DUINENZICHT

II

FASE I

TOEGANG EN NUMMERING

De residentie DUINENZICHT II zal bestaan uit drie blokken, te weten de residentie DUINENZICHT II 1 met inkom in de Vosseslag (huisnummer Vosseslag 108), residentie DUINENZICHT II 2 met inkom in de Mispelburgstraat (huisnummer Mispelburgstraat 1) en residentie DUINENZICHT II 3 met inkom in de Vosseslag (huisnummer Mispelburgstraat 1A).

De toegang tot de privéteven gelegen in respectievelijk de residentie DUINENZICHT II 1, residentie DUINENZICHT II 2 en residentie DUINENZICHT II 3 wordt telkens genomen via een afzonderlijke algemene inkom en inkomhall uitgevende respectievelijk in de Vosseslag en in de Mispelburgstraat.

De nummering van de appartementen gebeurt per gebouw respectievelijk aangeduid als residentie DUINENZICHT II 1, residentie DUINENZICHT II 2 en residentie DUINENZICHT II 3, gevolgd door de verdieping waarop het appartement gelegen is (00, 01, 02 of 03) en gevolgd door het nummer welke het appartement aangeeft.

Wanneer er meerdere appartementen op één bouwlaag gelegen zijn, worden ze geteld en genummerd, te beginnen met het cijfer 1, naar de voorgevel toe kijkend, van links naar rechts, en, vervolgens, die welke niet op de voorgevel uitgevend, in tegenwijzerzin.

1° GELIJKVLOERS

RESIDENTIE DUINENZICHT II 1



zesde
dubbel blad

[Handwritten signature]

(Vosseslag 108)a) gemene delen

- de inkomkern voor de residentie
DUINENZICHT II 1 bestaat uit de algemene inkom via de
Vosseslag en inkomhall, kern voor verticale circulatie
bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

Het **APPARTEMENT** genummerd **00/01** (aangeduid
op de plannen als C 0/1) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, living met open
keuken, slaapkamer met doucheceel

Het **APPARTEMENT** genummerd **00/02** (aangeduid
op de plannen als C 0/2) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, berging, living met
open keuken, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee met
terras

RESIDENTIE DUINENZICHT II 2**(Mispelburgstraat 1)**a) gemene delen

- de inkomkern voor de residentie
DUINENZICHT II 2 bestaande uit algemene inkom via de
Mispelburgstraat en inkomhall, kern voor verticale
circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met
liftkoker

b) privatieve delen

Het **APPARTEMENT** genummerd **00/01** (aangeduid
op de plannen als B 0/1) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met
open keuken, twee slaapkamers met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **00/02** (aangeduid
op de plannen als B 0/2) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, living met open
keuken, slaapkamer met doucheceel

Het **APPARTEMENT** genummerd **00/03** (aangeduid
op de plannen als B 0/3) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met
open keuken, twee slaapkamers met terras

RESIDENTIE DUINENZICHT II 3**(Mispelburgstraat 1A)**a) gemene delen

- de inkomkern voor de residentie
DUINENZICHT II 3 bestaande uit algemene inkom via de
Mispelburgstraat en inkomhall, kern voor verticale
circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met
liftkoker

b) privatieve delen

Het **APPARTEMENT** genummerd **00/01** (aangeduid
op de plannen als A 0/1) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken, twee slaapkamers met terras
 Het **APPARTEMENT** genummerd **00/02** (aangeduid op de plannen als A 0/2) omvat :
 Inkom, inkomhall, wc, living met open keuken, slaapkamer met doucheceel
 Het **APPARTEMENT** genummerd **00/03** (aangeduid op de plannen als A 0/3) omvat :
 Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken, twee slaapkamers met terras



zevende
 dubbel blad

2° EERSTE VERDIEPING

RESIDENTIE DUINENZICHT II 1 (Vosseslag 108)

a) gemene delen

- de kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/01** (aangeduid op de plannen als C 1/1) omvat :

Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras, twee slaapkamers

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/02** (aangeduid op de plannen als C 1/2) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, berging, living met open keuken en terras, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee

RESIDENTIE DUINENZICHT II 2 (Mispelburgstraat 1)

a) gemene delen

- de kern voor verticale 'circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/01** (aangeduid op de plannen als B 1/1) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken en terras, twee slaapkamers

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/02** (aangeduid op de plannen als B 1/2) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, living met open keuken en terras, slaapkamer met badkamer en uitgevend op hetzelfde terras als de living

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/03** (aangeduid op de plannen als B 1/3) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken en terras, twee slaapkamers

RESIDENTIE DUINENZICHT II 3

(Mispelburgstraat 1A)a) gemene delen

- de kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/01** (aangeduid op de plannen als A 1/1) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken en terras, twee slaapkamers

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/02** (aangeduid op de plannen als A 1/2) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, living met open keuken en terras, slaapkamer met badkamer en uitgevend op hetzelfde terras als de living

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/03** (aangeduid op de plannen als A 1/3) omvat :

Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken en terras, twee slaapkamers

3° TWEEDE EN DERDE VERDIEPING**RESIDENTIE DUINENZICHT II 1****(Vosseslag 108)**a) gemene delen

- kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/01** (aangeduid op de plannen als C 2/1) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping : Inkom, inkomhall met privatieve trap naar de hogergelegen verdieping, wc, living met open keuken en terras, slaapkamer met badkamer

* op het niveau van de derde verdieping : nachthall, slaapkamer met badkamer en terras

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/02** (aangeduid op de plannen als C 2/2) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping : inkom, inkomhall, wc, living met open keuken en terras, privatieve trap naar de hogergelegen verdieping, badkamer, slaapkamer

* op het niveau van de derde verdieping : nachthall, slaapkamer twee, slaapkamer drie met terras

RESIDENTIE DUINENZICHT II 2**(Mispelburgstraat 1)**a) gemene delen

- kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/01** (aangeduid op de plannen als B 2/1) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken en terrassen, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping: nachthall, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/02**

(aangeduid op de plannen als B 2/2) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping: nachthall, slaapkamer met terras en badkamer met berging

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/03**

(aangeduid op de plannen als B 2/3) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping: nachthall, slaapkamer met terras en badkamer met berging

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/04**

(aangeduid op de plannen als B 2/4) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken en terrassen, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping: nachthall, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee

RESIDENTIE DUINENZICHT II 3

(Mispelburgstraat 1A)

a) gemene delen

- kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privaatieve delen

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/01**

(aangeduid op de plannen als A 2/1) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken en terrassen, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping: nachthall, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/02**

(aangeduid op de plannen als A 2/2) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping: nachthall, slaapkamer met terras en badkamer met berging



achtste
en laatste
dubbel blad

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/03**

(aangeduid op de plannen als A 2/3) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping:

nachthall, slaapkamer met terras en badkamer met berging

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/04**

(aangeduid op de plannen als A 2/4) omvat:

* op het niveau van de tweede verdieping: inkom, inkomhall, wc, living met open keuken en terrassen, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping

* op het niveau van de derde verdieping:

nachthall, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee

VI. TOEKENNING VAN DE GEMENE DELEN

Er worden ten titel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid duizend/duizendsten (1./000/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond toegekend.

a) gelijkvloers

RESIDENTIE DUINENZICHT II 1

- appartement 00/01 : negentwintig 29

- appartement 00/02 : tweeënveertig 42

RESIDENTIE DUINENZICHT II 2

- appartement 00/01 : veertig 40

- appartement 00/02 : tweeëntwintig 22

- appartement 00/03 : veertig 40

RESIDENTIE DUINENZICHT II 3

- appartement 00/01 : veertig 40

- appartement 00/02 : tweeëntwintig 22

- appartement 00/03 : veertig 40

b) eerste verdieping

RESIDENTIE DUINENZICHT II 1

- appartement 01/01 : éénendertig 31

- appartement 01/02 : drieënveertig 43

RESIDENTIE DUINENZICHT II 2

- appartement 01/01 : veertig 40

- appartement 01/02 : achtentwintig 28

- appartement 01/03 : veertig 40

RESIDENTIE DUINENZICHT II 3

- appartement 00/01 : veertig 40

- appartement 00/02 : achtentwintig 28

- appartement 00/03 : veertig 40

c) tweede en derde verdieping

RESIDENTIE DUINENZICHT II 1

- appartement 02/01 : zevenenvijftig 57

- appartement 02/02 : vijftig	50
<u>RESIDENTIE DUINENZICHT II 2</u>	
- appartement 02/01 : achtenveertig	48
- appartement 02/02 : vierendertig	34
- appartement 02/03 : vierendertig	34
- appartement 02/04 : achtenveertig	48
<u>RESIDENTIE DUINENZICHT II 3</u>	
- appartement 02/01 : achtenveertig	48
- appartement 02/02 : vierendertig	34
- appartement 02/03 : vierendertig	34
- appartement 02/04 : achtenveertig :	48
Totaal : duizend/duizendsten (1.000/.000sten)) in de gemene delen van de residentie DUINENZICHT II fase I waaronder de grond.	

V. STATUUT VAN DE TERRASSEN

a) gelijkvloerse terrassen

De eigenaars van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping hebben het eeuwigdurend, onvergeld en exclusief genot van de terrassen die palen aan hun appartement mits op hun kosten in te staan voor het behoorlijk onderhoud en herstellingen van deze terrassen.

De kosten van onderhoud en herstelling van de waterdichtheidskap van de terrassen maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, tenzij zij veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

b) algemeen

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

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevloering van deze terrassen of balkons zijn ten laste van het begunstigde privatief. 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 privatieve bevloering ten laste van de gemeenschap.

VI. STATUUT VAN DE APPARTEMENTEN OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING

De comparante behoudt zich het recht voor om - mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige toelatingen en vergunningen en zonder enige toelating te moeten vragen aan de vereniging der mede-eigenaars of aan

de individuele mede-eigenaars noch enige vergoeding verschuldigd te zijn aan om het even wie - de appartementen op het gelijkvloers te bestemmen voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, maar niet als stapelplaats. De appartementen kunnen ten dien einde eveneens worden samengevoegd.

In dergelijk geval zal alleen een handels-activiteit met een luxueus karakter, toegelaten worden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- bar als dusdanig, dancing, nachtclub, privé-club, luna-park, muziekwinkel en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisondernemer, fietsenverhuur, nachtwinkel en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer echter uitdrukkelijk toegelaten :

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, antiek en zo meer;
- alle vormen van horeca zoals tearoom, restaurant, taverne, brasserie, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.
- winkel in elektrische huishoudtoestellen en aanverwante producten; kantoor voor bank en verzekeringen; reisbureau; immobiliënagentschap; traiteurdienst, bakkerij;
- burelen, kantoren.

Het is de titularis van de handelsruimte ten allen tijde toegelaten om op zijn uitsluitende kosten alle verbouwingswerken aan zijn gevel te laten uitvoeren zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering moet worden bekomen. Dit alles mits de eventuele toelating van de bevoegde overheden en voor zover deze werken in overeenstemming zijn met de stijl, standing en harmonie van het gebouw.

Deze werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van een architect. Zijn kosten en erelonen zijn uitsluitend ten laste van de titularis van de handelsruimte. Dit alles op zijn verantwoordelijkheid, onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privatieve delen.

Het aanbrengen van een individuele en

geluidsarme afzuiginstallatie is verplicht bij iedere vorm van horecauitbating. Het plaatsen van genoemde installatie dient te gebeuren overeenkomstig de opgelegde milieunormen en onder voorbehoud van het bekomen van de eventuele toelating van de bevoegde overheden. Deze installatie dient in overeenstemming te zijn met de stijl, standing en harmonie van het gebouw niet storend voor de mede-eigenaars.

Publiciteit

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats in het gebouw.

Dit verbod is echter niet van toepassing op de eventuele handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping, waar een discrete publiciteit toegelaten is aan de binnenzijde van de kavel.

Lichtreclame aan de buitenzijde van het gebouw is voor de eventuele handelsgelijklvloersen eveneens toegelaten doch beperkt in de hoogte tot onder de vloerplaat van de eerste verdieping. De buitenpubliciteit dient wat de vorm betreft, in overeenstemming te zijn met de stijl, harmonie en standing van het gebouw; mag op geen enkele wijze de bewoners van de residentie storen en dient verenigbaar te zijn met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

In voorkomend geval kunnen eveneens publiciteitspanelen (al dan niet verlicht) in de prive tuinen worden geplaatst. Desgevallend kunnen eveneens antiramkraakpaaltjes worden geplaatst voor de ganse gevel van het handelsgelijklvloers.

VII. KOSTENVERDELING

Aangezien, zoals hiervoor beschreven, de respectievelijke inkomkernen slechts toegang verlenen tot specifieke appartementen worden deze kernen beschouwd als bijzondere gemene delen en dienen de kosten voor onderhoud en herstelling van de inkom, inkomhall (vb schilderwerken, parlofooninstallatie, ...), trap en traphall, lift en liftkoker enkel te worden gedragen door die appartementen die er gebruik van maken.

In tegenstelling met hetgeen bepaald in het reglement van mede-eigendom zullen de eigenaars van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping niet dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de lift, liftkoker, trap en traphall, electriciteitsverbruik lift, minuterie.

Honoraria van de syndicus worden niet gerekend per aandeel doch verdeeld per eenheid.

VIII. RECHT VAN BESCHIKKING

Geen lokaal, gedeelte van een privatieve entiteit, kan worden vervreemd dan met het doel twee aanpa-

lende privatieve delen te vervolledigen of opnieuw in te richten, in dat geval dienen de voorwaarden vastgesteld bij het reglement van mede-eigendom te worden nageleefd. De restricties hiervoor zijn echter niet van toepassing op de comparante.

IX. STATUUT VAN DE BOVENGRONDSE AUTOSTAANPLAATSEN

Ter hoogte van het gebouw Mispelburgstraat 1A zijn er op het gelijkvloers twee bovengrondse autostandplaatsen genummerd autostandplaats 1 en autostandplaats 2, zoals aangeduid op de plannen.

Het eeuwigdurend onvergeld en exclusief genot van deze autostandplaatsen kan door de comparante worden toegekend aan om het even wie.

Dit statuut is opgesteld in het collectief belang van alle natuurlijke en rechtspersonen die ooit een zakelijk of genotsrecht zullen bezitten op een bovengrondse autostaanplaats.

Het zal bindend opgelegd worden door de comparante aan alle verkrijgers van enig zakelijk of genotsrecht op een dergelijke autostaanplaats.

Deze autostaanplaatsen vormen een bijzonder algemeen deel.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat aan de autostaanplaatsen ten titel van onverdeelde mede-eigendom geen aandeel in de gemene delen van het gebouw en van de grond toegekend wordt.

Het onderhoud en de herstelling van de groundbekleding van de individuele autostaanplaatsen zijn ten laste van de houders van het genotsrecht.

Het is toegelaten voormelde autostaanplaatsen af te palen of af te sluiten met een parkingslot.

HOOFDSTUK III : DIVERSE BEPALINGEN

I. VERKOOPSVORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen, behoudens afwijkingen toegestaan door comparante in afzonderlijke overeenkomsten:

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte.
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
- c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen.
- d) de plaatsings- en aansluitingskosten van de telefoon, teledistributie, electriciteit, water, gas, riolering

- evenals de kosten van electriciteitskabine, metingskosten, verwijderingsbijdrage elektrische toestellen (recupel)
- e) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.
- f) bouwaks
- g) taks op de ontbrekende garages

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de comparant toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

Indien de kopers zelf een garage bezitten of kunnen aankopen binnen de wettelijke termijn en de gevraagde perimeter van het huidige gebouw, welke zij kunnen affecteren aan hun appartement in huidige residentie, zijn zij de taks op ontbrekende garages niet verschuldigd. De respectievelijke kopers geven door hun aankoop volmacht aan de comparant om het nodige te doen ten opzichte van de gemeente om de eventueel verschuldigde boetes te herzien binnen de wettelijke termijn of eventuele teruggaven te kunnen recupereren, indien hij ze heeft betaald.

3. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van de Residentie **DUINENZICHT II FASE I** of voor de aansluiting op riolering, water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de verschijnende vennootschap.

4. De gevolgen van de onvermijdelijke zetting van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

In die optiek wordt het de kopers ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaatief. Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de promotor afgewezen.

5. De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de verkoper.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening

rechtstreeks uitbetaald te worden aan de verkoper en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor de verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de verkoper de koopvernietiging te vragen.

Wanneer de verkoper, bij niet betaling der openstaande schuld der koper, het nuttig zou achten, dan wordt hij vanaf datum van de verkoop gemachtigd op kosten van de kopers een hypotheek te nemen op de goederen welke de kopers bezitten. Vanaf datum van de verkoop wordt de verkoper een mandaat verleend voor het in hypotheek nemen van het goed.

6. De verkoping van bovenbeschreven appartementen in de residentie **DUINENZICHT II FASE I** zal geschieden onder onder meer de volgende voorwaarden welke hierna letterlijk worden overgenomen :

WERKEN IN MEER OF MIN

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de kostprijs zoals opgenomen in de overeenkomst tussen promotor en onderaannemer.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

OPLEVERING

In toepassing met de Woningbouwwet van negen juli negentienhonderd éénnenzeventig, zoals gewijzigd door de Wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig zullen de niet afgewerkte goederen verkocht worden met toepassing van ondermeer de volgende voorwaarden:

1. voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niet-tegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit.

1.1. voorlopige oplevering van de privatieve delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten zijn begrepen in de verkoopprijs.

De koper heeft het recht om op zijn kosten zelf een architect aan te duiden om hem bij te staan bij de voorlopige oplevering.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de promotor-verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betreft of gebruikt voor de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzweigend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden :

- 1) indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat
- 2) en indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de promotor hem bij aangetekend schrijven heeft betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit schrijven om tot de oplevering over te gaan.

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief, voor de volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privatieve delen.

Onder bezit dien verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de promotor of zijn volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers

een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. in dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt ten zijne laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

1.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de syndicus.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

2. definitieve oplevering

2.1. De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de syndicus. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

2.2. de definitieve oplevering van de privé-delen of kavels

De definitieve oplevering van de kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering gebeurt automatisch indien de betrokken eigenaar niet voor het verstrijken van de periode van één jaar na de voorlopige oplevering per aangetekend schrijven de promotor heeft verwittigd.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering. Na deze periode van tien jaar zal de promotor ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met betrekking op alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw kan vertonen.

II. SYNDICUS

Comparante behoudt zich het recht voor de syndicus aan te duiden tot aan de eerste algemene vergadering.

III. ALLERLEI

A. Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van de residentie **DUINENZICHT II FASE I** en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/derden meerderheid der stemmen.

B. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de comparante zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post of per fax gebeuren.

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparante.

D. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zal de comparante alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

E. Algemene kosten

a. De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering. De kosten van de betaling van de verwarming VOOR de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel. Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

b. De verkoper-bouwheer zal niet moeten tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet-verkochte privatieven, behalve in de verzekeringspremie. Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden. Uitzondering dient gemaakt voor het modelappartement of de modelstudio, waarvoor de verkoper-bouwheer nooit hoeft tussen te komen in de algemene onkosten, behoudens voor het aandeel van deze flat in de verzekeringspremie.

c. De door de promotor afgesloten verzekeringen zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

F. Keuze van woonst

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, kiezen de comparante en de opvolgende kopers woonst ter studie van

ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

IV. BODEMSANERING

De comparante verklaart dat er op de voorschreven grond bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De comparante legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op voormelde onroerend goed afgeleverd door OVAM.

De inhoud van het bodemattest (voor wat betreft het goed gelegen te De Haan, Vosseslag 112), afgeleverd door OVAM op tien januari tweeduizend en zeven luidt letterlijk als volgt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

"Opmerking:

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel drie paragraaf één van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

De inhoud van het bodemattest voor het goed gelegen te De Haan, Vosseslag 108, afgeleverd door OVAM op drieëntwintig mei tweeduizend en zeven luidt letterlijk als volgt:

"3. Gegevens betreffende de bodemkwaliteit

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden.

"3.1 Extra informatie betreffende het perceel

"In het oriënterend bodemonderzoek dd. 18.04.2007 waarin dit kadastraal perceel is opgenomen, werden verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde vastgesteld zonder dat hierbij een niveau wordt overschreden waarbij er ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu.

"Conform het bodemsaneringsdecreet moet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

**"3.2 Documenten in verband met de extra informatie
betreffende het perceel**

"DATUM: 18/03/2005

"TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

"TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Garage - Tankstation

"Heyrick, Vosseslag 108 te 8420 De Haan (Doc.

"Code/SCLS/1852-5338/OBO) + aanvulling 'Aanvullende

"onderzoeksverrichtingen - Garage - Tankstation Heyrick

"gelegen langs de Vosseslag 108 te 8420 Klemskerke (De

"Haan) dd. 06.04.2006

"AUTEUR: Vandelanotte Milieu-advies bvba

"DATUM: 18.04.2007

"TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

"TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Garage - Tankstation

"Heyrick, Vosseslag 108 te 8420 De Haan

"AUTEUR: Envirosol nv

"Dit attest vervangt alle vorige attesten.

"Opmerkingen:

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een

"activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in

"de lijst bedoeld in artikel drie paragraaf één van het

"bodemsaneringdecreet kunnen vanaf één oktober negentien-

"honderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er

"vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd

"met melding van de overdracht. "

Om te voldoen aan artikel 38 paragraaf 4 en aan artikel 39 paragraaf 4 vermeldt ondergetekende notaris dat door OVAM het voormelde bodemattest werd afgeleverd waaruit blijkt dat niet tot bodemsanering dient te worden overgegaan.

De inhoud van het bodemattest voor wat betreft het goed te de Haan Mispelburgstraat 1, afgeleverd door OVAM op éénentwintig februari tweeduizend en zeven luidt letterlijk als volgt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een

"activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in

"de lijst bedoeld in artikel drie paragraaf één van het

"bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentien-

"honderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er

"vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd

"met melding van de overdracht.

"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

V. VOLMACHT

De comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers, kunnende elk afzonderlijk handelen :

- de heer Alain Cloet voormeld
- de heer Hendrik Danneels voormeld
- mevrouw Magali Van Wymersch, bediende, wonende Koksijde, Hagedoornstraat 27.
- mevrouw Jo Calcoen, bediende, wonende te Koksijde Dirk Boutsiaan 3
- mevrouw Marie-Line Viaene, bediende, wonende te Koksijde Fastenaekelslaan 11
- juffrouw Isabelle Moreau, bediende, wonende te Koksijde, Strandlaan 204/02/01
- juffrouw Kim Pillen, bediende, wonende te Koksijde Ter Weide 4
- juffrouw Sophie Lejuste, bediende, wonende te Koksijde-Oostduinkerke, Leopold II-laan

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

- * alle wijzigende basisakte te ondertekenen
- * te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in de residentie DUINENZICHT II FASE I.

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 lastgeefster 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 inde-plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van 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 hoege-naamd 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, waarbor-gen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de

Goedgekeurd	de
schrapping van	
.3.. woord(en)	
.0..	lijn(en)
geschrift	
.0..	lijn(en)
blanco	
.0.. letter(s)	
.0.. cijfer(s)	
nietig in deze	
akte	

betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebreke 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 der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde 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.

IDENTITEITSVERKLARING

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van comparante, op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

VERTALING

Elke vertaling van de basisakte in het frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparante en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Koksijde, in het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting staat heeft de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, getekend samen met Ons, Notaris.

6550/07

Geregistreerd ^{nijlka} bladen ^{flm} renvoaien

te Nieuwpoort op 03. 07. 2007

boek. 5/100 blad. 69 vak. 03

Ontvangen vijftiwintig Euro (25,00 EUR)
De Ontvanger,

DE EERSTAAANWEZEND
INSPECTEUR
RUDY RYCX

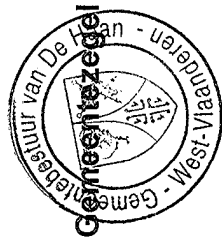
DE HAAN

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

afgeleverd aan: **SEA COAST INVEST nv**

dossier nr. **BA-2005/293** datum : **29.11.2006**

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN :



I.O.:

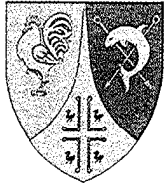
De gemeentesecretaris,

Franky MUSEEUW

De burgemeester,

Christine BEIRENS

Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 art. 52, par. 4. – Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft voor de aanvang van het werk en tijdens de ganse duur ervan, hetzij in de overige gevallen, zodra de voorbereidingsen voor de uitvoering van de handeling of de handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan.



Aanwezigen : Christine Beirens, burgemeester-voorzitter;
Stefaan Beirens, Marleen Schillewaert-Vercruyce, Emanuël
Monbaliu, Paul Meyers en Wilfried Vandaele, schepenen;
Franky Museeuw, gemeentesecretaris.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Formulier B

Dossiernr. Gemeente: BA-2005/308

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door SEA COAST INVEST nv, met als adres Albert I laan 98 te 8620 Nieuwpoort, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 21 december 2005.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Vosseslag 110 en 112 en met als kadastrale omschrijving DE HAAN 1 AFD (KLEMSKERKE), sectie D, nr(s) 0288E, 0290N, 0290S, 0290W, 0290X.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van twee appartementsgebouwen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Oostende-Middenkust, vastgesteld bij Koninklijk Besluit dd. 26.01.1977, is: 'woongebied'.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, wegens de volgende reden(en) :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 20 juni 1991 bij besluit van de minister goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg De Heide, niet zijnde een Bijzonder Plan van Aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De aanvraag is gelegen binnen een op datum van 10 oktober 2006 door het college van burgemeester en schepenen behoorlijk vergunde verkaveling. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

gunstig, overwegende dat het ontwerp voorziet in het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van een appartementscomplex met twaalf woonegelegenheden, acht bovengrondse en drieëntwintig ondergrondse garages; gelet op de beschrijvende nota opgemaakt door de ontwerper en mede-ondertekend door de aanvrager; overwegende dat het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling; overwegende dat door de toename van de verharde oppervlakte, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt; gelet op de beperkte toename van de verharde oppervlakte en de ligging van het terrein buiten een recent overstromd gebied of een afgebakend overstromingsgebied, waardoor het schadelijk effect van het ontwerp op de waterhuishouding eerder wordt beperkt; overwegende dat de beperkte toename van de verharde oppervlakte wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening; overwegende dat het ontwerp – onder deze voorwaarde – verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid; gelet op het voorwaardelijk gunstig advies dd. 22.11.2006 van de brandweer en overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 29 november 2006 het volgende :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

- 1/ Het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;

2/ BIJZONDERE VOORWAARDEN :

Het schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op :

- a) de gemeentelijke belasting op het bouwen en verbouwen wordt voorlopig vastgesteld op € 770,40;
- b) het huisnummers luiden 110 en 112; de nummerplaten kunnen afgehaald worden op het gemeentehuis zodra de nieuwbouw voltooid is;
- c) de appartementen in het gebouw worden genummerd overeenkomstig de verordening nopens de appartementsnummering, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 april 1999;
- d) de gemeentelijke belasting op de verplichte aansluiting op het openbaar rioolnet wordt vastgesteld op € 600,00; de toelating tot het uitvoeren van de aansluiting op de openbare riolering dient schriftelijk te worden aangevraagd bij het gemeentebestuur;
- e) de bouwheer dient zich te schikken naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 1 oktober 2004;
- f) de drainering boven de ondergrondse garages dient aangelegd volgens de regels der kunst, en dient garant te staan voor een onberispelijke werking op korte en lange termijn; de ondergrondse garages dienen afgedekt met een drainerende laag van ± 25 cm en een vegetatielaag van 70 cm, zonder het niveau van het bestaand maaiveld te wijzigen;
- g) het aanzetpeil van de inkomdorpel dient bepaald op maximum 0,40 meter boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn gemeten;
- h) voorafgaand aan de aanvang der werken dient een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt betreffende de toestand van het openbaar domein;
- i) vóór de aanvang der werken moet door de bouwheer of de houder van het bouwrecht een waarborgsom gestort worden in de gemeentekas, of een bankwaarborg verleend worden door een door de gemeente aanvaarde bankinstelling voor een bedrag van € 2.220,00 ;
- j) de borgsom of de bankwaarborg wordt volledig vrijgegeven van zodra de bouwwerken voltooid zijn (inclusief de aansluiting van het gebouw op alle elementaire nutsvoorzieningen) en er door de partijen tegensprekelijk is vastgesteld dat er geen schade aan het openbaar domein aangebracht werd, of dat de schade volgens de regels der kunst hersteld werd;
- k) deze opgelegd in het advies dd. 22.11.2006 van de brandweer, waarvan een kopie wordt gehecht aan de vergunning; na voltooiing van de bouwwerken dient door de brandweer controle uitgevoerd op het naleven van de brandveiligheidsvoorschriften; deze controle dient door de bouwheer schriftelijk aangevraagd aan de burgemeester en geschiedt op kosten van de bouwheer conform het vigerend tariefreglement.

3/ ALGEMENE VOORWAARDEN :

- a) in uitvoering van het decreet dd. 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.
- b) het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemaling dient, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond te worden ingebracht buiten de onttrekkingszone door gebruik te maken van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten (indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net); de infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken; enkel als infiltratie in de bodem of lozen in een waterloop absoluut onmogelijk is, mag het water in de openbare riolering worden gebracht; volumes hoger dan 10m³/uur mogen niet geloosd worden in de openbare rioleringen aangesloten op een zuiveringsinstallatie behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de n.v. Aquafin;
- c) de bouwheer dient het gemeentebestuur tijdig in te lichten omtrent de voltooiing van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend (K.B. dd. 03.12.1962 inzake de maandelijksse statistiek).
- d) de bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
- e) de bouwheer is verplicht aangifte te doen bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Monumenten en Landschappen – dienst voor Archeologisch Patrimonium, Koning Albert II-laan 19 bus 3, 1210 Brussel (tel. 02/553.16.47) van een voorwerp gevonden op het bouwterrein, waarvan het vermoeden bestaat dat het een archeologisch monument betreft (artikel 8 van het decreet dd. 30.06.1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium).
- f) voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het college van burgemeester en schepenen.
- g) de bestelling van de briefwisseling aan de woningen zal slechts verzekerd worden voor zover deze woningen voorzien zijn van een brievenbus met een opening van ten minste 22 cm op 3 cm. Die opening moet zich bevinden op een hoogte van ten minste 80 cm en ten hoogste 150 cm ten opzichte van de plaats, van waaruit zij bereikbaar is. De toegang van de brievenbus moet vrij, gemakkelijk en ongevaarlijk zijn. Bovendien moeten

de brievenbussen aan de grens van het openbaar domein worden geplaatst. Deze bepaling vindt evenwel geen toepassing :

- op woningen die gelegen zijn op meer dan vijftig meter van de grens van de openbare weg of die er toegang toe geeft ;
 - op woningen die van meer dan vier brievenbussen zijn voorzien; deze bussen mogen ofwel aan de toegangsdeur, ofwel gelijkvloers op een goed verlichte plaats worden aangebracht.
- h) de nummering van woonegelegenheden binnen een meergezinswoning of een appartementsgebouw wordt vastgelegd door de gemeentelijke technische dienst. De beheerder (syndicus) van het gebouw dient erop toe te zien dat :
- de woonegelegenheden binnen een meergezinswoning of een appartementsgebouw op de juiste wijze worden genummerd ;
 - het nummer bij de ingang van elke woonegelegenheid en naast de bel in de inkomhal wordt aangebracht ;
 - het nummer (in numerieke volgorde) op elke brievenbus wordt aangebracht ;
 - de naam, het adres en het telefoonnummer van de beheerder op een duidelijke manier in de inkomhal wordt aangebracht.
- i) inlichtingen met betrekking tot de nutsleidingen kunnen bekomen worden op de volgende telefoonnummers:
- gas-, elektriciteit-, T.V.-distributie- en drinkwaterbedeling 078/35.35.35
 - telecommunicatie Belgacom 0800/22.800 / Telenet 0800/66.200
- j) Het woongebouw moet voldoen aan het besluit van de V.E. dd. 18.09.1991 houdende het opleggen van minimum eisen inzake thermische isolatie.

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Art 52 §2 Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art 52 §4 Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepaling van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art 128 De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art 53 §1 De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege () in beroep komen bij de bestendige deputatie (..) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het schepencollege.

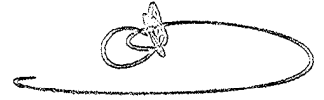
De gemeentesecretaris,



Franky MUSEEUW



De burgemeester,



Christine BEIRENS





De Haan, 22 november 2006

Brandpreventieverslag.
Kennummer : PB/357.02

Gemeente De Haan - Brandweerdienst
Dossier behandeld door : Lt. Patrick Boudens.

① administratie : 050/41.65.40
② administratie : 050/42.97.59
③ verslaggever : 050/41.88.75

1. Inleiding :

1.1. Algemene gegevens :

Kenmerk opdracht :

- Aard : Appartementengebouw met ondergrondse garageboxen.
- Ligging : Vosseslag 110 - 112, De Haan - Klemsterke (Vosseslag).
- Omschrijving : Oprichten van nieuw appartementengebouw, type laagbouw met ondergrondse garageboxen en nutsvoorzieningen, na afbreken bestaande bebouwing.

1.2. Gegevens over de aanvraag :

Kenmerk aanvraag : Aangepast bouwplan na opmerkingen preventiedossier PB/357.01

Brief : Datum : --

Naam : --

Functie : --

Plannen : dossier nr. 0534, omvattende één plan d.d. 15/12/2005, schaal diverse en één fotoreeks bestaande uit 6 foto's van de bestaande situatie.

Bouwheer : Sea Coast Invest nv, Albert I laan 98, 8620 Nieuwpoort.

Architect : Aché architecten, Stefaan Tiberghin, Grote Huidevettershoek 9, 9000 Gent, 09/234.28.82

1.3. Gegevens over de behandeling :

Opdrachtgever : Burgemeester C. BEIRENS.

Datum aanvraag : 24/10/2006

Kenmerk aanvraag : BA-2005/308

Datum ontvangst : 27/10/2006

Datum behandeling : 18/11/2006

Datum plaatsbezoek : ---

Aanwezigen : ---

Bestemming verslag : gemeentelijke technische dienst.

2. Uitwendige kenmerken van het gebouw :

Aantal bouwlagen : vier bouwlagen en één kelderverdieping. Bouwlaag drie en vier is een duplex.

Hoogte vloer hoogst bewoonbare bouwlaag : Vloer duplex app. Op 8.30m. (8.10m + 0.20m)

Bestemming van de lokalen : woongelegenheden.

Bezettingscapaciteit : 12 appartementen.

Aangewende bouwmaterialen : traditionele bouwmaterialen.

Bijzondere opmerkingen of uitrustingen : kelderverdieping voor parkeerboxen, fietsstalling en nutsvoorzieningen.

3. Toepasselijke reglementeringen :

- Het K.B. d.d. 07/07/1994 - gewijzigd bij K.B. van 19/12/1997 en het K.B. van 04/04/2003 – tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen : bijlagen 1, 2 en 5.
- Het K.B. d.d. 17/06/1997 betreffende de signalisatie.
- Ministeriële Omzendbrief d.d. 15/04/2004 van de Minister van Binnenlandse zaken betreffende de "Aanbevelingen betreffende de weerstand tegen brand van de doorvoeringen van de bouwelementen".

4. Opmerkingen :

Er moet voldaan worden aan bovenvermelde reglementering. Naast alle voorzieningen vermeld op de plannen moet er verder nog voldaan worden aan onderstaande opmerkingen :

4.1. Voorschriften voor sommige bouwelementen :

4.1.1 Doorvoeringen door wanden :

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor fluida of voor elektriciteit en de uitzetvoegen mogen de vereiste weerstand tegen brand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

4.1.2 De structurele elementen hebben :

- a) Voor gebouwen met meer dan één bouwlaag : Rf. 1 h boven het niveau Ei.
De structuur van het dak heeft een stabiliteit bij brand van ½ h. Dit voorschrift is niet van toepassing indien het dak aan de binnenkant beschermd is door een bouwelement met Rf. ½ h.
- b) de structurele elementen in de kelderverdiepingen, met inbegrip van de vloer van het niveau Ei hebben Rf. 1 h.

4.2. Voorschriften betreffende compartimenten en evacuatieluimten :

4.2.1 Compartimenten :

De wanden tussen compartimenten hebben tenminste de brandweerstand van de structurele elementen.

De verbinding tussen twee compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur Rf. ½ h.

4.2.2 Binnentrappenhuizen :

Voor het openen van de verluchtingsopening gebruikt men, per traphal, een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatienuiveau.

4.2.3 Trappen :

4.2.3.1 Constructiebepalingen :

Voor de trappen met een nuttige breedte kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen ;

4.2.3.2 Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen :

Deze nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte b_T berekend volgens bijlage 1 "Terminologie".

4.2.4 Evacuatielwegen :

In de evacuatielwegen:

- a) hebben de valse plafonds een stabiliteit bij brand van een ½ h.
- b) is de doorgang steeds vrij en onbelemmerd.

4.2.5 Signalisatie :

Voor alle bouwlagen wordt het volgnummer duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuizen en liften.

De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

4.3. Voorschriften voor sommige lokalen en technische ruimten :

4.3.1 Leidingkokers :

4.3.1.1 Verticale kokers :

Hun wanden hebben Rf. 1 h.

De vrije verluchttingsdoorsnede van de koker is ten minste gelijk aan 10 % van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm².

De valluiken en deurtjes hebben Rf. ½ h.

Deze kokers mogen in de trappenhuizen gebouwd worden.

Evenwel mogen hun wanden Rf. ½ h hebben, indien de kokers ter hoogte van elke bouwlaag gecompartmenteerd zijn door horizontale schermen met de volgende kenmerken :

- zij zijn van niet-brandbaar materiaal ;
- zij beslaan de hele ruimte tussen de leidingen ;
- zij hebben Rf. ½ h.

In dat geval moet de koker niet verlucht zijn.

4.3.1.2 Horizontale kokers :

Kokers die door verticale wanden dringen waarvoor een Rf is voorgeschreven, hebben :

- ofwel wanden en deurtjes met dezelfde Rf als deze verticale wanden;
- ofwel een bouwelement ter hoogte van elke wand met dezelfde Rf als deze verticale wanden.

Voor de praktische uitvoering van de doorvoeringen wordt verwezen naar de Ministeriële omzendbrief dd. 15/04/2004 van de Minister van Binnenlandse Zaken betreffende de "Aanbevelingen betreffende de weerstand tegen brand van de doorvoeringen van de bouwelementen".

4.3.2 Parkeergebouwen :

In het parkeercompartment mogen sommige, niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen, zoals : lokalen voor elektrische transformatie, archieflokalen, technische ruimten,...

De wanden van deze lokalen vertonen Rf. 1 h en de toegang geschiedt door een zelfsluitende deur Rf. ½ h.

Op elke bouwlaag is de evacuatie als volgt geregeld :

- a) ten minste twee trappenhuizen of buitentrappen zijn vanuit ieder punt van de bouwlaag toegankelijk ; de af te leggen weg naar de dichtstbijzijnde trap mag niet meer dan 45 m bedragen; de minimale nuttige breedte van deze trappen bedraagt 0,80 m.
- b) zoals gesteld in 2.2.2. al. 3 (van het K.B. 19.12.1997) mag op de beschouwde bouwlaag de vereiste toegang tot één van de twee trappenhuizen vervangen worden door een rechtstreekse uitgang naar buiten.
- c) op de bouwlaag die het dichtst bij het uitritniveau ligt, mag de hellende rijweg één der trappenhuizen of buitentrappen vervangen indien de helling gemeten in haar hartlijn niet meer dan 10 % bedraagt. De beperking van 10 % geldt niet voor compartimenten kleiner dan 500 m², indien evacuatie via de helling mogelijk blijft.

Buiten de signalisatie bepaald in 4.2.5 worden de evacuatiewegen, op elke bouwlaag, ook nog aangeduid op de vloer of juist erboven.

4.4. Uitrusting van de gebouwen :

4.4.1 Liften en goederenliften :

4.4.1.1 algemeen :

- a) De machine en de bijhorende onderdelen van een lift en/of goederenlift zijn niet toegankelijk, behalve voor het onderhoud, de controle en de noodgevallen.

De aandrijving bevindt zich :

- ofwel in een machinekamer;
- ofwel in de schacht, met uitzondering van de oleohydraulische liften, waarvoor de aandrijving, met inbegrip van het oliereservoir, zich uitsluitend in een machinekamer moet bevinden.

De controleorganen zullen toegankelijk kunnen zijn vanaf de overloop als zij :

- geplaatst zijn in een ruimte die voldoet aan de vereisten zoals vermeld in 5.1.5.1 van het KB Basisnormen Brandpreventie bijlage 2;
- deel uitmaken van de bordeswand.

- b) Alle liften zijn op hun evacuatie-niveau uitgerust met een mechanisme dat het mogelijk maakt ze terug te roepen naar dat niveau, waarna de lift buiten werking gesteld wordt. Dit mechanisme zal aangeduid worden. De lift zal uitsluitend door een bevoegd persoon weer in werking gesteld kunnen worden.
- c) Het geheel bestaande uit één of meer schachten, en uit hun toegangs-bordessen die een sas moeten vormen voor de ondergrondse bouwlagen, is omsloten door wanden met Rf. 1 h. De toegangsdeuren tussen het compartiment en het sas zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand en hebben Rf. ½ h.
- d) Het geheel van de schachtdeuren moet een stabiliteit bij brand en een vlamdichtheid van ½ h hebben overeenkomstig de NBN 713-020. Dit wordt beoordeeld door de deurwand aan de kant van het bordes aan het vuur bloot te stellen. De bordeswand zal getest worden met de eventuele bedienings- en controleorganen die daarvan deel uitmaken.
- e) Wanneer de lift slechts één compartiment aandoet, moeten de wanden van de schacht, bedoeld in 6.1.1.3 en de schachtdeuren, bedoeld in 6.1.1.4 van het KB Basisnormen Brandveiligheid bijlage 2, niet voldoen aan de respectieve vereisten inzake brandweerstand, stabiliteit bij brand en vlamdichtheid. Toch zijn de wanden van de liftschacht in een trappenhuis massief, - doorlopend en onbrandbaar.
- f) In de schacht(en) mag geen enkele blusinrichting met water opgesteld staan.
- g) In geval van abnormale stijging van de temperatuur van de machine en/of van de controleorganen, moeten de liften zodanig ontworpen en gebouwd zijn dat zij halt kunnen houden op het eerste toegangs-bordes dat technisch gezien mogelijk is, maar nieuwe bedieningsbevelen weigeren. In dat geval moet een geluidsalarm-signaal de personen die zich in de cabine bevinden, verwittigen dat ze de lift moeten verlaten wanneer hij stopt; de deuren gaan open en blijven net lang genoeg open opdat de passagiers kunnen uitstappen, dat wil zeggen minstens 15 seconden. De mechanismen die het openen van de deuren mogelijk maken, blijven actief.
- h) Als het gebouw uitgerust is met een branddetectie-installatie, moeten de liften teruggeroepen worden naar het evacuatie-niveau als er een brand gedetecteerd is buiten de liften en hun bijhorende onderdelen. De schachtdeuren gaan open, en blijven net lang genoeg open opdat de passagiers kunnen uitstappen, dat wil zeggen minstens 15 seconden, waarna de lift buiten werking gesteld wordt. De mechanismen die het openen van de deuren mogelijk maken, blijven actief. De lift zal uitsluitend door een bevoegd persoon weer in werking gesteld kunnen worden.

4.4.1.2 *Liften en goederenliften waarvan de machinerie zich in een machinekamer bevindt :*

De wanden die het geheel dat gevormd wordt door de schacht en de machinekamer omsluiten, hebben Rf. 1 h.

Als de deur of het valluik van de machinekamer uitgaat in het gebouw, hebben zij Rf. ½ h. Men moet in de nabijheid voorzien in een glazen kastje dat de sleutel bevat.

Het geheel schacht en machinekamer, of de schacht worden op een natuurlijke wijze verlucht via buitenmonden.

Als de schacht en de machinekamer afzonderlijk verlucht worden, hebben de verluchtingsopeningen elk een minimale doorsnede van 1% van de respectieve horizontale oppervlakten. Als het geheel schacht en machinekamer boven aan de schacht verlucht wordt, heeft

de verluchtingsopening een minimale doorsnede van 4% van de horizontale oppervlakte van de schacht.

4.4.2 Elektrische laagspanningsinstallaties :

4.4.2.1 Algemeen :

- Zij voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).
- De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden welke bij brand absoluut in dienst moeten blijven, worden zodanig geplaatst dat de risico's van complete buitendienststelling gespreid zijn.

4.4.2.2 Autonome stroombronnen :

De veiligheidsverlichting, de installaties voor melding, waarschuwing, detectie en alarm, de rookafvoerinstallaties en de eventuele waterpompen en/of ledigingspompen moeten kunnen gevoed worden door één of meer autonome stroombronnen waarvan het totale vermogen voldoende moet zijn om gelijktijdig alle aangesloten installaties te voeden.
Bij stroomuitval moeten de autonome stroombronnen automatisch en binnen 1 minuut de werking van bovenvermelde installaties overnemen en gedurende 1 uur verzekeren.

4.4.3 Veiligheidsverlichting :

- a) De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de NBN L 13-005 (fotometrische en colorimetrische voorschriften) en C 71-100 (installatieregels en instructies voor de controle en het onderhoud) en C 71-598-222 (autonome noodverlichtingstoestellen).
- b) De evacuatiewegen, de overlopen van de trappenhuizen, de liftkooien, de lokalen waarin de autonome stroombronnen of de pompen voor de blusinstallaties opgesteld zijn, zijn voorzien van een veiligheidsverlichting met een horizontale verlichtingssterkte van ten minste 1 lux ter hoogte van de grond of van trap treden, in de as van de vluchtweg.
- c) Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer auton(o)m(e) stroombron(nen). Zodra de normale stroom uitvalt, verzekeren de autonome bronnen automatisch en binnen 1 minuut, de werking gedurende één uur van de bovenvermelde installaties.
- d) Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

4.4.4 Installaties voor brandbaar gas :

- a) De gastellers moeten ondergebracht worden in een afzonderlijk lokaal waarvan de wanden een Rf 1 uur hebben.
- b) De toegangsdeur tot het gastellerlokaal moet een Rf ½ uur hebben en zelfsluitend zijn.
- c) In het lokaal voor gastellers moet een degelijke verluchting aangebracht worden, dat rechtstreeks
- d) De installaties voor brandbaar gas verdeeld door leidingen voldoen aan de reglementaire voorschriften en regels van goed vakmanschap. De installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht voldoen tevens aan :
NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreducerinrichtingen van aardgas
NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen.
NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties.

4.4.5 Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm :

4.4.5.1 Melding :

De ontdekking van brand moet onmiddellijk aan de brandweerdienst gemeld kunnen worden door één meldingstoestel per appartement.

4.4.5.2 Waarschuwing en alarm :

Het appartementsgebouw dient van een alarminstallatie voorzien te worden waarvan het alarmsignaal in elk punt van het gebouwen duidelijk hoorbaar moet zijn.

Op elke verdieping (ook de kelderverdieping) dient een drukknop aanwezig te zijn waarmee de alarminstallatie in werking kan gesteld worden.

4.4.6 Brandbestrijdingsmiddelen :

4.4.6.1 Algemeen :

- a) De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich ondermeer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden.
- b) De signalisatie van deze toestellen voldoet aan de geldende voorschriften.

4.4.6.2 Draagbare snelblussers :

- a) Een draagbaar brandblustoestel van de passende soort met een poederinhoud van 6 kg of een evenwaardige bluseenheid, die steeds in goede staat van werking dient gehouden te worden, dient in elke trappenhal, op elke verdieping nabij de muurhaspel opgehangen te worden alsook in de kelderverdieping nabij de toegang tot de trappenhal.
- b) De toestellen die het dichtst bij de machinekamer van de lift geplaatst worden dienen geschikt te zijn voor de bescherming van die liftmachinekamer.
- c) In de kelderverdieping worden twee poederblussers op een oordeelkundig gekozen plaats voorzien.

4.4.6.3 Muurhaspels, muurhydranten :

Het aantal muurhaspels met axiale voeding voldoet aan de volgende voorwaarden :

- Ze moeten op het stadswaterbedelingsnet of een stijgleiding aangesloten worden.
- Op iedere verdieping is in de trappenhal één muurhaspel voorzien.
- In de ondergrondse verdieping worden twee muurhaspels voorzien.
- Ieder punt van het compartiment moet kunnen bereikt worden door de waterstraal van de straalpijp.
- Het perskoppelstuk van de muurhydranten beantwoordt aan de voorschriften van het koninklijk besluit van 30 januari 1975 tot vaststelling van het type koppelingen gebruikt inzake brandvoorkoming en -bestrijding (B.S. van 9 april 1975).
- Voormelde brandkranen en muurhaspels moeten omgeven worden door muurkasten, voorzien van een gemakkelijk te openen sluitsysteem en van het overeenkomstige merkteken.
- De druk aan het mondstuk van de straalpijp dient minstens 2,5 bar te bedragen.

4.4.6.4 Stijgleiding :

De stijgleiding die eventuele toestellen voedt met water onder druk, heeft de volgende kenmerken :

- De binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende ½ h.
- Op de gelijkvloerse verdieping zal een supplementaire brandkraan met ventiel en koppeling 70 mm, zoals bepaald in het K.B. van 30.01.1975 aangebracht worden, dit met het oog op de bevoorrading van de bluswaterleiding met bluswater van buiten uit, door de optredende brandweer.
- Onderaan de laatst vermelde brandkraan en zo dicht mogelijk erbij, moet een afsluitkraan aangebracht worden ten einde de stadswatertoevoer te kunnen afsluiten bij bevoorrading van bluswater van buiten uit.

4.5. Algemene opmerkingen :

4.5.1 Brandwerende deuren en materialen :

Van de voorgeschreven brandwerende materialen dienen attesten voorgelegd te worden, die de voorgeschreven duur van brandweerstand waarborgen. De attesten dienen afgeleverd te worden door een erkende Belgische instelling.

Voor wat de deuren betreft wordt de brandweerstand geattesteerd door een BENOR-ATG merk aangebracht in de deur.

4.5.2 Keuringen van installaties :

4.5.2.1 Liften :

moeten gecontroleerd worden door een persoon of organisme die erkend is voor de controle van die installaties. De keuringsverslagen moeten kunnen voorgelegd worden aan de brandweer.

4.5.2.2 Installaties voor gas en elektriciteit:

voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.). Ze moeten gecontroleerd worden door een persoon of organisme die erkend is voor de controle van die installaties. De keuringsverslagen moeten kunnen voorgelegd worden aan de brandweer.

4.5.2.3 Brandbestrijdingsmiddelen :

Aan elk brandblustoestel en muurhaspel dient een controlekaart te worden bevestigd waarop de datum van de jaarlijkse controle en de naam van de vakkundige, die het toestel heeft nagezien, wordt vermeld.

5. Besluit :

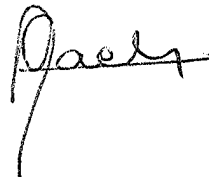
Globaal advies : wij geven **GUNSTIG** advies voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.

De officier verslaggever,



Lt. Boudens Patrick

De officier-dienstchef



Kpt. ing. Taelman Paul

RUDY RYCK

INSPECTEUR

DE EERSTANNEZEND



De Ontvanger,

Ontvangen vijftiëntwintig Euro (25,00 EUR)

boekblad 18

03.07.2007

te Nieuwpoort op

Geregistreerd vanden ... renvoeten

Rudy Ryck

ONROEREND COMPLEX DUINENZICHT II

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1: omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig.

2. Het complex bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het complex te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van het complex en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

ARTIKEL 2: het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordig en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privatieve delen in het complex.

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering:

a) wat betreft het zakelijk statuut: bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen; behoudens het gedeelte over de toedeling van het aantal aandelen in de gemene delen waar de unanimitéit van alle mede-eigenaars voor vereist is;

b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij meerderheid van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwizigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

ARTIKEL 3: artistieke eenheid van het complex

De plannen betreffende het domein DUINENZICHT II werden opgemaakt door de architect Stefaan Tiberghin, architect te Gent Grote Huidevettershoek 9.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de bouwheer, of door de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van het onroerend complex DUINENZICHT II heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het domein.

Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van de gebouwen te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem.

De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskenning van de voorgaande bepalingen.

Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het domein kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.

Wordt als dusdanig beschouwd: de versiering en de verlichting van de gebouwen, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het domein welke van buiten zichtbaar zijn.

Dit geldt eveneens voor de van buitenaf zichtbare gordijnen, zonneblinden of andere beschermende binnenluiken.

HOOFDSTUK II

VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 4: vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van het onroerend complex DUINENZICHT II" gevolgd door het adres van het domein.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van een of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat;

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander

vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derde door de overschrijving ervan op het tweede hypotheekkantoor van Brugge.

ARTIKEL 5: rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

Handwritten signature and initials in the left margin, consisting of a large stylized 'a' and a smaller signature below it.

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het domein aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

Tegenstelbaarheid.

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

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeelde ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het domein heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voor te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de

vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard:

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en dien hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK III ZAKELIJK STATUUT

SECTIE I: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 6: verdeling in privatieve en gemene delen

Het domein bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

ARTIKEL 7: privatieve delen

De beschrijving der privatieve delen van het gebouw werd opgegeven in de basisakte, overeenkomstig de verschillende plannen aan deze akte gehecht.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

ARTIKEL 8: bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium: alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat, de delen die een appartement, een kelder, een garage, een bungalow of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder: de bevoering, het

parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven), de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement of bungalow en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, WC's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in een woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van een bewoner (water-, elektriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

Zijn eveneens privaat de bevoering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdienstbaarheid, van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

ARTIKEL 9: rechten op privatieve delen

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaat deel, mits geschreven toestemming van de bouwheer of de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) het domein zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het domein zijn ten laste van de gemeenschap (met uitzondering van het parkingcomplex DUINENZICHT II), zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van maken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen

zowel op het dak als op hun terras.

De telecommunicatiebuizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

ARTIKEL 10: begrenzing der eigendomsrechten

a) het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privaat zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen: - tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer; - vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer en van de algemene vergadering, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privaat elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring:

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.

c) muurgemeenschappen:

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privaat delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

ARTIKEL 11: mede-eigendom

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig de bepalingen van de wet.

ARTIKEL 12: volledige gemene delen - bijzondere gemene delen

Er bestaan twee soorten gemene delen: de volledige gemene delen, die beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars en bijzondere gemene delen die dienstig zijn tot gemeenschappelijk gebruik van een of meer groepen van mede-eigenaars.

Beide soorten gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privaat delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

ARTIKEL 13: volledig gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het complex: de aandelen in de totale grond van het domein.

2

2

In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de bouwheer of architect van het gebouw.

ARTIKEL 14: bijzondere gemene delen

Bijzondere gemene delen, staan in tegenstelling met volledig gemene delen, slechts ten dienste van de mede-eigenaars van een der blokken.

Vallen hieronder de gevel van het respectievelijke gebouw, de verzekering, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder: de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

Behoren eveneens tot de bijzondere gemene delen van de respectievelijke gebouwen de gangen, de trappen, de bijzondere gedeelten van de centrale verwarming, verlichting, koud en warm water, gas, elektriciteit, enzovoort, de aansluitingen op de hoofdleidingen, enzovoort.

ARTIKEL 15: voorbehoud

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de hieraangehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

ARTIKEL 16: verdeling der gemene delen in aandelen

De volledig gemene delen alsmede de bijzondere gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 17: toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaat gedeelte.

ARTIKEL 18: juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privaat deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij tesamen met de onderscheiden appartementen, bungalows,

Q ✓

D

z

parkings en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaat element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 19: transformatie-werken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel negenenveertig en volgende.

Ingeval van samenvoeging van twee horizontaal of vertikaal aanpalende privatieven kunnen openingen gemaakt worden mits toelating van de architect van het gebouw en/of de komparant en dit met het oog op het garanderen van de stabiliteit en de veiligheid van het gebouw

SECTIE II: ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 20

De oprichting van de gebouwen door een eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdiensbaardheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdiensbaardheden spruiten hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdiensbaardheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor:

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en

erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 21

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de voorzitter van de algemene vergadering, de bouwpromotor, de syndic, de ambachtslieden, de leden van de raad van bestuur

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

ARTIKEL 22: recht van toegang tot de gebouwen

De bouwpromotor en de syndicus of hun aangestelden zullen ten allen tijde de gebouwen mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

ARTIKEL 23

De bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie en andere) en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de vennootschap-bouwheer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw.

SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-

EIGENAARS

ARTIKEL 24 - Algemene vergadering van mede-eigenaars

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

Zowel voor de "residentie DUINENZICHT II", het "woonerf DUINENZICHT II als "het parkingcomplex DUINENZICHT II" zal er een bijzondere vergadering bestaan, ter voorbereiding van de algemene vergadering.

ARTIKEL 25 - Samenstelling van de vergadering

De algemene vergadering staat voor alle mede-eigenaars open en is geldig samengesteld mits geldige bijeenroeping en mits vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Dit mandaat zal aan het proces-verbaal van de algemene

vergadering gehecht blijven.

De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van een of meer aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars, die ten minste een vijfde van de bestaande aandelen bezitten.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldend kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

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

Aan de syndicus kan geen volmacht worden verleend.

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

ARTIKEL 25 bis - Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt haar voorzitter die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootst aantal kwotiteiten, en in geval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

ARTIKEL 26 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden ieder jaar, in de maand aangeduid op de eerste algemene vergadering, op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald .

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de syndicus zo dikwijls het nodig blijkt.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit

gevraagd wordt door de mede-eigenaars die samen tenminste een/vijfde van de algemene delen bezitten.

Bij inactiviteit van de syndicus gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door vijf van de mede-eigenaars, vertegenwoordigende samen minstens een/tiende van de gemene delen.

ARTIKEL 27 - bijeenroepingen

De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste dertig volle dagen op voorhand, per aangetekend schrijven.

Indien een eerste vergadering niet in aantal is, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde agenda maar de termijn zal tenminste vijf volle dagen bedragen.

ARTIKEL 28: agenda

De agenda wordt samengesteld door de syndicus of bij inactiviteit van deze door diegenen, die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigendom.

ARTIKEL 29 - vertegenwoordiging - volmachten

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.

Indien de beheerders geen mede-eigenaar zijn zullen zij eveneens opgeroepen worden voor de algemene vergadering maar zij zullen hieraan slechts kunnen deelnemen met raadgevende stem.

Zo de beheerders echter volmachtdrager zijn van mede-eigenaars die niet deelnemen aan de vergadering, zullen zij deze vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen.

Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, maar de volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft.

Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

ARTIKEL 30 - aanwezigheidslijst

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen voor de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal aandelen in de gemene delen, waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor

Handwritten marks:
A large checkmark-like symbol.
A stylized signature or mark.
A small lowercase letter 'e'.

echt verklaard door de voorzitter van de vergadering .

ARTIKEL 31 - Geldigheid van de beslissingen

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering bestaan meer dan de helft van mede-eigenaars (aanwezig of vertegenwoordigd), welke samen ten minste de helft in de gemene delen bezitten.

Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering binnen de twintig dagen bijeengeroepen worden, overeenkomstig de beschikkingen van artikel 27 hiervoor, met dezelfde agenda en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgeen bepaald in navolgende artikels.

ARTIKEL 32 - aantal stemmen

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

ARTIKEL 33 - meerderheid

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (de helft plus één), behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimiteit vereist is.

Indien de unanimiteit vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars; diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten, behalve in geval van een tweede vergadering omdat de eerste niet in getal was.

In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping duidelijk vermeld wordt, dat in geval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel.

ARTIKEL 34 - bijzondere meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

Handwritten signature and initials in blue ink, located on the left side of the page.

2 ° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

3° bij eenparigheid van stemmen

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 35 - register der beslissingen, uittreksels

De beslissingen van de algemene vergadering worden genoteerd, ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de syndicus (en de eigenaars die zouden wensen), en gebundeld.

ARTIKEL 36 - raad van bestuur

De algemene vergadering kan mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen beslissen een raad van bestuur te benoemen.

Deze is samengesteld uit minimum drie en maximum vijf leden. de voorzitter van de algemene vergadering maakt ambtshalve deel uit van de raad van bestuur. De andere leden worden verkozen door de algemene vergadering. Ieder lid van de algemene vergadering kan zijn kandidatuur stellen. de kandidaten met het grootste aantal stemmen zijn verkozen als lid van de raad van beheer.

Het mandaat van de leden van de raad van bestuur duurt drie jaar, maar kan worden verlengd. de syndicus kan geen lid zijn van de raad van bestuur.

De raad van bestuur heeft tot taak het bijstaan van de syndicus en het toezicht houden op de syndicus. in het bijzonder zal de raad van bestuur de volgende bevoegdheden overnemen van de algemene vergadering:

- het nazien van de rekeningen en de afrekeningen van de syndicus, de raad heeft een onbeperkt recht van toezicht op de rekeningen en de stukken
- het geven van zijn visum na zowel de opportuniteit als de realiteit van de uitgaven van de syndicus te hebben gecontroleerd
- in overleg met de syndicus zal de raad van bestuur alle beslissingen treffen in hoogdringende aangelegenheden.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen met meerderheid van stemmen en worden opgetekend in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.

ARTIKEL 37 - bijzondere vergaderingen

Zoals hiervoor gezegd wordt een bijzondere vergadering in het leven geroepen per sectie die het onroerend kompleks "DUINENZICHT II" uitmaken, in casu voor het "parkingcomplex DUINENZICHT II", de "residentie DUINENZICHT II" en het "woonerf DUINENZICHT II".

De bijzondere vergadering wordt aldus gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die behoren tot de respectievelijke sectie.

In de bijzondere vergadering stellen de mede-eigenaars die er deel van uitmaken een voorzitter aan.

Deze voorzitter dient verplichtend onder de mede-eigenaars van die sectie te worden gekozen en is ten allen tijde afstelbaar en herkiesbaar.

De namen van de voorzitters worden ter kennis gebracht van de syndicus binnen de veertien dagen na hun verkiezing of aanduiding.

De voorzitters van de bijzondere vergaderingen hebben geen enkele vertegenwoordigingsbevoegdheid naar derden toe. Zij zijn de spreekbuis van de respectievelijke bijzondere vergadering op de algemene vergadering van mede-eigenaars.

ARTIKEL 38 - opgedragen taken

De bijzondere vergadering heeft tot taak de algemene vergadering voor te bereiden, dit vooral betreffende de zaken die hun sectie aanbelangen (bijzondere gemene delen).

ARTIKEL 39 - bijeenroeping der bijzondere vergadering

De bijzondere vergadering vergadert voorafgaandelijk aan de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Op de eerste bijzondere vergadering dient te worden beslist in gezamenlijk overleg op welk tijdstip de bijzondere vergadering dient te

worden gehouden. Dit kan ten laatste dezelfde dag als deze waarop de algemene vergadering wordt gehouden en ten vroegste veertien dagen daarvoor.

Op deze bijzondere vergadering worden de punten besproken welke later op de algemene vergadering zullen worden behandeld.

Gezien de bijzondere vergadering enkel een tussenorgaan is en op zichzelf geen enkele beslissingsbevoegdheid heeft, gelden geen specifieke wijzen van bijeenroeping noch van aanwezigheidsvereisten.

ARTIKEL 40 - werkwijze van de bijzondere vergadering - syndicus

Zolang het volledig complex nog niet af is, wordt de bijzondere vergadering van rechtswege voorgezeten met raadgevende stem door de promotor of iemand door hem aangeduid.

De syndicus treedt op als secretaris en penningmeester.

De leden van de bijzondere vergadering hebben elk een stem, uitgezonderd de syndicus die een raadgevende stem heeft.

ARTIKEL 41 - Commissarissen - nazicht van beheer

De algemene vergadering stelt een commissaris aan, die belast is met het nazicht der rekeningen.

Zijn mandaat duurt een jaar, en is hernieuwbaar.

De rekeningen worden door de syndicus ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

Een week voor de jaarlijkse algemene vergadering zullen alle stukken en rekeningen aan de commissarissen ter verificatie worden overgelegd.

Deze commissaris brengt verslag uit over zijn bevindingen op de algemene vergadering .

SECTIE IV - De syndicus

ARTIKEL 42: De syndicus

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende. De bouwheer behoudt zich het recht voor de syndicus te benoemen tot aan de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar.

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijke maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, 3 van het Burgerlijk Wetboek;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'V' or 'W' shape and a smaller signature below it.

stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

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

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige syndicus.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt jaarlijks aan ieder eigenaar zijn bijzondere rekeningen voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de

vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden .

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de mede-eigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van elektriciteit, in de kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete, waarvan het bedrag door de eerste algemene vergadering zal worden vastgesteld, per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van de vereniging van de mede-eigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur of van de voorzitter van de algemene vergadering verzekeren, maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de vereniging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebrekeblijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling

en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

SECTIE IV - VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN

ARTIKEL 43 - deelname

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen per blok door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte.

ARTIKEL 44 - samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere: (deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. - de kosten van elektriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen;
 - het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de syndicus en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst;
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremiën;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen;
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.

ARTIKEL 45

De kopers verbinden zich ertoe alle onderhoudscontracten welke door de bouwheer werden afgesloten met betrekking tot het gebouw en zijn uitrusting in alle aspecten en bepalingen over te nemen.

ARTIKEL 46 - belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot

zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

ARTIKEL 47 - verhoging van de lasten door een van de mede-eigenaars

Indien een van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

ARTIKEL 48 - ontvangsten

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

ARTIKEL 49 - afrekening - provisie- reservefonds

De syndicus legt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op aan een voet van tien procent per jaar te rekenen vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot de dag der werkelijke betaling.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft de syndicus, indien de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, in gezamenlijk overleg met de beheerraad of de voorzitter van de algemene vergadering, volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De syndicus heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.

Handwritten signature and initials in the left margin.

Ten einde syndicus en de beheerraad toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de algemene vergadering en voor de eerste maal door de bouwheer.

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

SECTIE V - HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 50 - indeling

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën: - dringende herstellingen; - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen; - niet noodzakelijke werken en herstellingen.

ARTIKEL 51 - dringende herstellingen

De syndicus, de voorzitter van de algemene vergadering of de beheerders, ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke mede-eigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te laten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

ARTIKEL 52 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de syndicus.

De syndicus kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen.

ARTIKEL 53 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/ vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing

van artikel 19.

ARTIKEL 54 - wijze van uitvoering

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan de syndicus.

SECTIE VI - VERZEKERINGEN

ARTIKEL 55 - eerste polis

De eerste brandverzekeringpolis zal door de comparante of door haar aangeduide natuurlijke persoon of rechtspersoon, voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en dit voor telkens hernieuwbare periode van een jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen. De syndicus voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

ARTIKEL 56 - Polis

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

ARTIKEL 57 - bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van een van de mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

ARTIKEL 58 - schade

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geïnd worden, op last deze in de bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

ARTIKEL 59 - gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is:

De syndicus zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over

2

0

2

herstelling van privatieve delen.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is:

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van vier/vijfden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meeste gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen.

Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in eenzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierde van de bestaande stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 60 - afwijkingen

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premieën van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er de volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

ARTIKEL 61 - huisraad - huur - verhaal van de burens

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

ARTIKEL 62 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

De syndicus zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de syndicus vastgesteld worden.

De premieën zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 63 - overgangsbepalingen

De comparante moet niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Haar tussenkomst is vereist voor de privatieven die zij verhuurt of uitbaat doch niet voor de modelappartementen en/of de verkoopsbureau's.

ONROEREND COMPLEX

DUINENZICHT II

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

INLEIDING

Het hierna volgend reglement van inwendige orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het domein **DUINENZICHT II** gelegen te Koksijde.

De statuten van het gebouw werden opgesteld door notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde op heden voorafgaandelijk aan deze.

Het reglement van inwendige orde is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het domein **DUINENZICHT II**.

Het navolgend reglement blijft van toepassing tot op het ogenblik er door de beslissingen genomen door de algemene vergadering van wordt afgeweken.

ARTIKEL 1 - algemeenheden

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden bij toepassing van artikel 2.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door algemene vergadering aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort).

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belang-

hebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

ARTIKEL 2 - onderhoud

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen: deze zullen eveneens op voorstel van de algemene vergadering op een door haar vastgesteld tijdstip door een aan te duiden firma worden uitgevoerd.

ARTIKEL 3 – uitzicht en stijl

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.

Aan de ramen van de appartementen zijn enkel witte of gebroken witte overgordijnen toegelaten.

ARTIKEL 4 – publiciteit

Elke individuele publiciteit voor verhuring of wederverkoop onder de vorm van aanplakbiljetten of affiches op het gebouw is verboden. Dit verbod geldt echter niet voor de eerste verkoop of verhuring door de promotor

Is enkel toegelaten : het plaatsen van een gemeenschappelijk uithangbord door de zorgen van de syndicus en met het akkoord van de promotor voor wat betreft het uitzicht en plaats, waarop alle verhuringen en/of te koopstellingen gegroepeerd worden aangekondigd

Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de algemene vergadering.

Indien in de appartementen op het gelijkvloers een handelsbestemming wordt voorzien dan zal door dit handelsgelijkvloers een gepaste publiciteit mogen worden aangebracht.

ARTIKEL 5 - gemene delen

De gemene delen in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neergezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).

2
B
C

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.

Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstokken, of enig ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de syndicus aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

ARTIKEL 6 - verdraagzaamheid

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien een van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van honderd frank boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening bij eenvoudig aangetekend schrijven van de beslissing van de vergadering en het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds; het alles zonder nadeel voor de beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en betrekking hebbend op het wegnemen van het dier voor de maatschappij voor dierenbescherming.

ARTIKEL 7 - Zedelijk gedrag - rust

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-up,

bandopnemer en televisie en hifi-installatie is toegelaten; nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van antistoringsapparaten, teneinde de radio- en televisie-ontvangst der andere bewoners niet te storen.

De appartementen zullen ten allen tijde moeten verwarmd worden op een temperatuur van minimum + 8°C

ARTIKEL 8 - verhuring

De te sluiten huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als "goede huisvaders" en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volledig kennis te hebben.

ARTIKEL 9 - verantwoordelijkheid

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals het verbruik van brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, enzovoort.

ARTIKEL 10 - bestemming van de lokalen

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De appartementen mogen eveneens gebruikt worden voor het inrichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.

Zoals opgenomen in de basisakte kan aan de appartementen op het gelijkvloers in de residentie DUINENZICHT II een handelsbestemming worden gegeven mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

ARTIKEL 11 – leidingen en installaties dienstig tot persoonlijk gebruik

Bedradingen, kabels, leidingen, buizen of installaties die betrekking hebben op de uitrusting van één bepaald privaat mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen, traphallen of lokalen zonder voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Regentwiny

Geregistreerd bladen renvoeien

te Nieuwpoort op **03. 07. 2007**

boek *6/21* blad *15* vak *18*

Ontvangen vijftig Euro (25,00 EUR)
De Ontvanger



**DE EERSTAAANWEZEND
INSPECTEUR
RUDY RYCX**