

Rep.n°: 1107/2008

**BASISAKTE**

D.29.791/basisakte/DUINENZICHT II fase II

Het jaar tweeduizend en acht.

Op achttien september,

Voor Mij, Meester ~~Marc VANDEN BUSSCHE~~<sup>2</sup><sup>3</sup>, 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 Koksijde.

**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, Zeelaan 7, 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 zes september tweeduizend en drie, gepubliceerd in de Bijlage tot het



eerste  
dubbel blad

*[Handwritten signature and scribbles]*

Belgisch Staatsblad van achtentwintig oktober daarna onder nummer 03112440, 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 juffrouw Kim Pillen, gedomicilieerd te Koksijde, Parnassiusstraat 32/GV01, handelend ingevolge een volmacht verleden voor het ambt van notaris Peter De Baets op drie september tweeduizend en acht, waarvan het origineel brevet alhier zal aangehecht blijven.

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

#### **HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

##### **I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

Comparante verklaart eigenares te zijn van volgend onroerend goed :

##### **Gemeente De Haan - eerste afdeling - 35007-12533**

Een perceel bouwgrond gelegen Vosseslag (met toekomstig huisnummer 110), voorheen gekadastraerd onder de sectie D, nummers 290/n en 290/x en deel van nummer 290/w, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie D deel van nummer 290/y voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van zeven are vierenzestig centiare zestig vierkante decimeter (7a 64ca 60dm<sup>2</sup>).

##### **PLAN**

Voormeld perceel werd opgemeten en staat afgebeeld (in het roze omljnd) op een plan opgemaakt door de heer Johan Vandewalle, landmeter te Koksijde op twee september tweeduizend en acht, welk plan na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparante en Mij, Notaris, aan onderhavige akte gehecht zal blijven.

##### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voorschreven onroerende goederen behoren de comparante toe om het te hebben aangekocht als volgt :

- deels (te weten het kadastraal perceel nummer 290/n) om het aangekocht te hebben van de heer Jean Verkempynck en zijn echtgenote mevrouw Carine Knockaert te De Haan, blijkens akte verleden voor geassocieerd notaris Peter De Baets te Koksijde met tussenkomst van notaris Philippe De

Jonghe te Oostende op tweeëntwintig mei tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 062-T-14/06/2007-09395.

Voorschreven goed hoorde de echtgenoten Verkempynck-Knockaert toe om het te hebben aangekocht als volgt:

- de constructies om deze zelf te hebben laten oprichten
- de grond om deze te hebben aangekocht jegens 1) mevrouw Delaere Eugenie Sophie te Oostende, 2) de heer Devos Petrus Kamiel en zijn echtgenote mevrouw Declerck Jenny Nathalie te Oostende en 3) mevrouw Devos Lisette Mariette te Klemskerke, blijkens akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende en notaris Paul Lambein te Oostende op één juli negentienhonderd éénnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zes augustus daarna, boek 7440, nummer 9.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven perceel grond toe aan de heer Joseph Devos sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

De heer Joseph Devos is ab intestat overleden te Brugge op zestien oktober negentienhonderd drieënzeventig.

Zijn nalatenschap is vervallen aan zijn twee kinderen Devos 1) Petrus en 2) Lisette, beiden voornoemd, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik toekomstende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Eugenie Delaere, voornoemd, blijkens gifte onder echtgenoten verleden voor notaris August Tanger, destijds te Stalhille op twintig mei negentienhonderd achtentwintig.

- deels (te weten de kadastrale percelen nummers 290/w en 290/x) om ze onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben 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, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 062-T-11/07/2007-11120.

Voorschreven onroerend goed gekadastreerd onder de sectie D nummer 290/w hoorde de echtgenoten Heyrick toe om het te hebben aangekocht jegens de heer Cloeckart 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 Hoëstenberghe te Jabbeke op negenentwintig maart negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertien mei daarna, boek 9288, nummer 15.



tweede  
dubbel blad

*[Handwritten signature and initials]*

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 gekadastreerd onder de sectie D nummer 290/x hoorde 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.

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

De comparante verlangt op de voormelde grond met een oppervlakte volgens voormelde meting van zeven are vierenzestig centiare zestig vierkante decimeter (7a 64ca 60dm<sup>2</sup>) en na afbtraak van de bestaande bouwwerken een nieuwbouwappartementengebouw dat de naam "**RESIDENTIE DUINENZICHT II FASE II**" zal dragen op te richten en dit 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 II** 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 privaat 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 privaat 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 II" 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



derde  
dubbel blad

*[Handwritten signature and initials]*

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 ;
- 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) garages om te vormen tot parkings of omgekeerd
- f) 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 oogenblik 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 II, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat omschreven in deze statuten.

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

#### V. ERFDIENSTBAARHEDEN

a. Erfdienstbaarheid betreffende airco, afzuiginstallatie en leidingen.

De exploitanten en de eigenaars van een handelsgelijkvloers worden gemachtigd de nodige koelgroepen, airconditioning, afzuiginstallatie en andere machines, motoren en elektrische apparaten dienstig voor de uitbating van het handelsgelijkvloers 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.



vierde  
dubbel blad

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 silentieuse 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 privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de 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 erfdienstbaarheden 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 voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, 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 geregistreeerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

d) bijzondere erfdiensstbaarheid  
hoogspanningslokaal

Indien een hoogspanningslokaal wordt voorzien in het gebouw, worden bovendien toegestaan : de noodzakelijke erfdiensstbaarheden van toegang en/of doorgang ten laste van de residentie "DUINENZICHT II FASE II" 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 erfdiensstbaarheden 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 erfdiensstbaarheid van doorgang op het perceel sectie D nummer 288 E

Comparante verwijst naar de erfdiensstbaarheid van doorgang opgenomen in de basisakte van de residentie Duinenzicht II fase I, verleden voor het ambt van geassocieerd notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde op vijftieng juni tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 62-T-18/07/11477, welke alhier letterlijk wordt herhaald :

"Comparante verklaart bij wijze van **ERFDIENSSTBAARHEID**, 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



vijfde  
dubbel blad

*[Handwritten signature and scribbles]*

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 erfdienstbaarheid 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."

Daarenboven verwijst comparante naar de vestiging van recht van ondergrondse inneming op voormeld perceel vermeld in voormelde basisakte van de residentie Duinenzicht II fase I, alhier letterlijk overgenomen :

"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 grondschotel 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 erfdienstbaarheid van ondergrondse inneming gevestigd."

f) vestiging erfdienstbaarheid van doorgang in voordeel van de aanpalende residentie Duinenzicht II fase I

Comparante verklaart bij wijze van ERFDIENSTBAARHEID, een RECHT VAN OVERGANG te verlenen over de doorrit (aangeduid in gele kleur op het aan deze gehechte plan) welke toegang verleent tot de ondergrondse garages in het voordeel van de bovengrondse autostandplaatsen 1 en 2 gelegen in de aanpalende residentie Duinenzicht II fase I.

Dit RECHT VAN OVERGANG zal toelaten dat de eigenaars en gebruikers van de desbetreffende autostandplaatsen via deze strook grond de openbare weg kunnen bereiken of toegang te kunnen nemen tot deze 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 erfdienstbaarheid 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.

g) vestiging recht van bovengrondse inneming op het perceel sectie D nummer 288 E

Voor zover de bovengrondse autostandplaats 2 gelegen in de aanpalende residentie Duinenzicht II fase I niet juist op de scheidingslijn zou worden gebouwd tussen de residentie Duinenzicht II fase I en Duinenzicht II fase II en deze parking aldus voor een gedeelte zouden worden uitgevoerd op de grondschotel deel uitmakende van huidige residentie Duinenzicht II fase II, wordt bij deze door de comparante toelating gegeven tot deze bovengrondse inneming en wordt dienaangaande een eeuwigdurende onvergelde erfdienstbaarheid van bovengrondse 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 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 privatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privatieve 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 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 ;



zesde  
dubbel blad

*[Handwritten signature and scribbles]*

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 privatieve 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 Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan in zitting van vijf augustus tweeduizend en acht, dossiernummer BA-2008/58. Het energieprestatiedossiernummer is : 35029\_G\_2008\_62

b) een goedgekeurd plan opgemaakt door architect Stefaan Tiberghin te 9000 Gent, Grote Huidevettershoek 9.

Dit plan is als volgt geïdentificeerd:

- plan 1/1 omvattende omgevingsplan, liggingsplan, terreinprofiel, inplantingsplan, kelderplan en rioleringschema, grondplannen, voorgevel, achtergevel, doorsnede.

Dit plan draagt het zegel van de gemeente De Haan en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van vijf augustus tweeduizend en acht.

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 II**

### **TOEGANG EN NUMMERING**

De residentie DUINENZICHT II fase II zal bestaan uit één blok.

De nummering van de appartementen gebeurt als volgt : de eerste twee karakters geven de bouwlaag aan 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 01, naar de voorgevel toe kijkend, van links naar rechts, en, vervolgens, die welke niet op de voorgevel uitgevend, in tegenwijzerzin.

### 1° KELDERVERDIEPING

#### a) Gemene delen

manoeuvreerruimte met in- en uitrit  
kern voor verticale circulatie bestaande uit gemeenschappelijke hall, trap met traphall, lift met liftkoker, sas

lokaal tellers electriciteit

lokaal tellers water

lokaal tellers gas

vuilnislokaal

fietsenberging

#### b) privatieve delen

De kelderverdieping omvat volgende privatieven:

- ZEVENTIEN GARAGES genummerd van G/1 tot en met G/17, waarvan de garages G/8, G/9, G/10 en G/11 dubbele garages zijn.

- EEN AUTOSTANDPLAATS genummerd S/1

### 2° GELIJKVLOERS

#### a) gemene delen

doorrit via de Vosseslag naar de achtergelegen buitenparkings en naar de garages en autostandplaats in de kelderverdieping

de inkomkern 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 E 1/0) omvat :

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

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

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

### 3° EERSTE VERDIEPING

#### a) gemene delen



zevende  
en laatste  
dubbel blad

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 E 1/1) omvat :

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

Het **APPARTEMENT** genummerd **01/02** (aangeduid op de plannen als E 2/0) omvat :

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

4° TWEEDE EN DERDE VERDIEPING

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 E 1/2) omvat:

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

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

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/02** (aangeduid op de plannen als E 3/2) omvat :

\* op het niveau van de tweede verdieping : Inkom, inkomhall, wc, privatieve trap naar de hogergelegen verdieping, living met open keuken en berging.

\* op het niveau van de derde verdieping : nachthall, dressing, badkamer, twee slaapkamers.

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **02/03** (aangeduid op de plannen als E 2/2) omvat:

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

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

**IV. 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) kelderverdieping

- garage G/1 : twaalf	12
- garage G/2 : twaalf	12
- garage G/3 : twaalf	12
- garage G/4 : twaalf	12
- garage G/5 : twaalf	12
- garage G/6 : twaalf	12

- garage G/7 : zestien	16
- dubbele garage G/8 : tweeëntwintig	22
- dubbele garage G/9 : tweeëntwintig	22
- dubbele garage G/10 : tweeëntwintig	22
- dubbele garage G/11 : tweeëntwintig	22
- garage G/12 : twaalf	12
- garage G/13 : twaalf	12
- garage G/14 : twaalf	12
- garage G/15 : twaalf	12
- garage G/16 : twaalf	12
- garage G/17 : twaalf	12
- autostandplaats S/1 : negen	9
b) <u>gelijkvloers</u>	
- appartement 00/01 : zesennegentig	96
- appartement 00/02 : zesennegentig	96
b) <u>eerste verdieping</u>	
- appartement 01/01 : honderd vijftien	115
- appartement 01/02 : honderd vijftien	115
c) <u>tweede en derde verdieping</u>	
- appartement 02/01 : honderd vijftien	115
- appartement 02/02 : éénnegentig	91
- appartement 02/03 : honderd vijftien	115
Totaal : duizend/duizendsten (1.000/1.000sten)) in de gemene delen van de residentie DUINENZICHT II fase II 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 privaatief. 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 bevoering 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 handelsactiviteit 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 verbouwwerken 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. RECHT VAN BESCHIKKING

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

#### VIII. STATUUT VAN DE GARAGES EN AUTOSTANDPLAATS IN DE KELDERVERDIEPING

De garages en de autostandplaats mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationeren. Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen evenals fietsen, kindewagens en plezierboten.

Het is verder verboden, bij stilstand, de motor van het voertuig herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppuntstelling of voor enig andere reden.

De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen in de autostandplaatsen of doorritten, in- en uitrit.

Zij mogen evenmin een vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

#### **IX. STATUUT VAN DE BOVENGRONDSE AUTOSTAANPLAATSEN**

Op het niveau van de gelijkvloerse verdieping worden vijf autostandplaatsen voorzien genummerd autostandplaats 3, autostandplaats 4, autostandplaats 5, autostandplaats 6 en autostandplaats 7; 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 grondbekleding 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.

#### **X. KOSTENVERDELING**

De garages en autostandplaats in de kelderverdieping zullen niet dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de lift, liftkoker, trap en traphall, inkom en inkomhall noch in kosten van herstelling en/of onderhoud van de gevels van het gebouw of het dak van het gebouw.

De kosten aan de inrijpoort zullen enkel gedragen worden door de eigenaars van de garages en

autostandplaats in de kelderverdieping in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

### 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 II** 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 II** 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 éénnegentig, 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 stilzwijgend 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 privaatieve 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 II** 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**

In het licht van het Decreet van de Vlaamse Raad van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, gewijzigd bij Decreet van eenentwintig december tweeduizend en zeven, heeft ondergetekende notaris aan OVAM een bodemattest gevraagd op zesentwintig juni tweeduizend en acht.

De inhoud van dit bodemattest afgeleverd door OVAM op vier september tweeduizend en acht luidt letterlijk als volgt:

1. Kadastrale gegevens

Datum toestand op : 01.01.2008

Afdeling : 35007 De Haan 1 afd/ Klemskerke

Straat + nr. : Vosseslag

Sectie : D

Nummer : 0290/00 Y 000

Verder "deze grond" genoemd

2. Kaartmateriaal

Niet beschikbaar

3. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Opmerkingen:



1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet)"

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

Voor zover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, dienen de de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich te nemen en zullen de comparanten hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

#### **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, wonende te Koksijde Dirk Boutsiaan 3
- mevrouw Marie-Line Viaene, wonende te Koksijde Fastenaekelsiaan 11
- juffrouw Isabelle Moreau, wonende te Koksijde, Strandiaan 204/02/01
- juffrouw Kim Pillen, wonende te Koksijde Parnassiusstraat 32 GV/01
- juffrouw Sophie Lejuste, 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 II.

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 hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

Bij 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**

a) De ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende Notaris, op zicht van authentieke bewijsstukken door de wet vereist, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

c) Partijen verklaren, overeenkomstig de bepalingen van zelfde Hypotheekwet, hun uitdrukkelijk akkoord te hebben gegeven aan de ondergetekende Notaris om melding te maken van hun rijksregisternummer.

**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.

**RECHT OP GESCHRIFT**

De werkende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van geassocieerde notarissen Marc Vanden Bussche-De Baets Peter.

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te <sup>1</sup>Koksijde, <sup>4</sup>~~ter~~ <sup>5</sup>studie, <sup>6</sup> op datum als hierboven vermeld, waarbij de partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer;
  2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
  3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.
- Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met ons, notaris.

*v Nieuwpoort in de  
rebel van de  
venrooieschap*

Goedgekeurd	de
schrapping van	
<input type="checkbox"/>	woord(en)
<input type="checkbox"/>	lijn(en) geschrift
<input type="checkbox"/>	lijn(en) blanco
<input type="checkbox"/>	letter(s)
<input type="checkbox"/>	cijfer(s)
nietig in deze akte	

1755/08

Geregistreerd <sup>veertien</sup> bladen <sup>één</sup> tenvooren

te Nieuwpoort op 23 09. 2008

boek 103 blad 55 vak 2

Ontvangen vijftwintig Euro (25.00 EUR)

De Ontvanger,



~~DE EERSTAAANMEZEND  
INSPECTEUR  
RUDY RYCX~~

K. VAN LOO

Rep.n°: 1042/2008	<b>VOLMACHT</b>
D.29.791/werk-kim/volmacht	

Het jaar tweeduizend en acht  
 Op drie september  
 Voor Mij Meester 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 Koksijde.

**IS VERSCHENEN :**

De heer **DANNEELS Hendrik Gerard Cornelius**,  
 geboren te Ieper op dertig december negentienhonderd  
 vierenzestig (Nationaal nummer 641230 337-94), echtgenoot  
 van mevrouw Roman Caroline, geboren te Wetteren op  
 zeventien september negentienhonderd zesenzestig, wonende  
 te Kruishoutem, Wedekensdriesstraat 5,

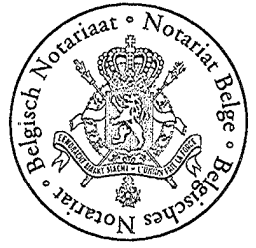
Handelend in zijn hoedanigheid van vaste  
 vertegenwoordiger van de naamloze vennootschap **DANRO** met  
 zetel te Wevelgem, Hoogstraat 47, ingeschreven in het  
 rechtspersonenregister onder nummer 0461.556.682, daartoe  
 aangesteld blijkens beslissing van de raad van bestuur de  
 dato zes september tweeduizend en drie, gepubliceerd in de  
 bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig  
 oktober daarna onder nummer 03112440.

De naamloze vennootschap **DANRO**, handelend in  
 haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de  
 naamloze vennootschap **SEA COAST INVEST**, met zetel te 8620  
 Nieuwpoort, Albert I laan 98, ingeschreven in het  
 rechtspersonenregister onder nummer 0478.049.949, in deze  
 hoedanigheid aangesteld blijkens beslissing van de raad van  
 bestuur de dato tien juli tweeduizend en twee, gepubliceerd  
 in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie augustus  
 daarna, onder nummer 20020803-300

Hierna genoemd "DE LASTGEVER"

Dewelke bij deze aangesteld heeft tot zijn  
 bijzondere gevolmachtigden :

- mevrouw Jo Calcoen, wonende te Koksijde, Dirk Boutsiaan 3
- mevrouw Magali Van Wymersch, wonende Koksijde, Hagedoorn-  
 straat 27
- mevrouw Marie-Line Viaene, wonende te Koksijde  
 Fastenaekelslaan 11
- juffrouw Isabelle Moreau, wonende te Koksijde,  
 Strandlaan, 204/02/01
- juffrouw Kim Pillen, wonende te Koksijde,  
 Parnassiusstraat 32/gv/01
- juffrouw Sophie Lejuste, wonende te Koksijde-  
 Oostduinkerke, Leopold II-laan 178
- juffrouw Bieke Van Belle, wonende te De Panne,



eerste  
 en laatste blad

*[Handwritten signature]*  
 ↑

Toeristenlaan 15

Met macht om elk afzonderlijk te handelen

Aan wie hij volmacht verleent om voor hem en in zijn naam de basisakte te ondertekenen van de RESIDENTIES DUINENZICHT II (fases I en II), met alle aangehechte stukken, op te richten op het geheel of een deel van nagemeld onroerend goed; welke basisakte eveneens volmacht tot verkoop inhoudt van alle privatieven in de op te richten residentie en tot wijziging of verbetering van de basisakte:

**GEMEENTE DE HAAN - eerste afdeling**

De residenties **Duinenzicht II (fases I en II)** op te richten op een perceel grond gelegen aan de Vosseslag, gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder sectie D, nummers 290 Y en 288 E, met oppervlakte volgens meting van achttien are vijfenveertig centiare (18a 45ca).

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

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

**RECHT OP GESCHRIFT**

De werkende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (50,00 €) ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van de geassocieerde notarissen Marc Vanden Bussche - De Baets.

**WAARVAN AKTE IN BREVET**

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

Na integrale voorlezing en toelichting tekenden de comparanten, vertegenwoordigd als voorzegd, met Mij, Notaris.

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



2  
9

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten flourish]*

Geregistreerd *lva* bladen *flm* renvoieren

te Nieuwpoort op 11. 09. 2008

boek *SKO* blad *33* vak *06*

Ontvangen vijftewintig Euro (25.00 EUR)  
*m* De Ontvanger



KURT VAN LEE



DE HAAN

Het schepencollege in zitting van 5 augustus 2008

Aanwezigen : Christine Beirens, burgemeester-voorzitter;  
Marleen Schillewaert-Vercruyce, Wilfried Vandaele, Paul Meyers, Peter Breemersch, Rudi Cattrysse en Andrée Flahaut-Pouillon, schepenen;  
Lena Vermeire, gemeentesecretaris wd.

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Formulier B

Dossiernr. Gemeente: BA-2008/58  
Energieprestatiedossiernummer is: 35029\_G\_2008\_62

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

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 3 maart 2008.

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

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een appartementsgebouw.

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 gewestelijk stedenbouwkundig 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 appartementsgebouw bevattende zes woongelegenheden, acht bovengrondse autostandplaatsen, één ondergrondse standplaats en zeventien ondergrondse garageboxen waarvan vier boxen zijn geschikt voor het stallen van twee voertuigen; gelet op de beschrijvende nota opgemaakt door de ontwerper en mee ondertekend door de aanvrager; overwegende dat het ontwerp een wijziging betreft van een eerder ingediend ontwerp waarvoor op 29 november 2006 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan de n.v. Sea Coast Invest (ref. gem.: BA-2005/308 – ref. sted.: --); overwegende dat het ontwerp voldoet aan de doelstellingen vervat in de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde niet vervallen verkaveling; gelet op het gunstig advies dd. 15.07.2008 van de brandweer; overwegende dat de geringe verharde oppervlakte van het terrein dat niet gelegen is in een (recent) overstromingsgebied, wordt gecompenseerd door het plaatsen van een regenwaterput van 3.000 liter overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, waardoor het schadelijk effect op het watersysteem eerder beperkt is en het ontwerp aldus verenigbaar is met de doelstellingen vervat in artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en overwegende dat uit voorgaande blijkt 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 5 augustus 2008 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 gewestelijk stedenbouwkundig 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 € 464,70;
- b) het huisnummer luidt 110; de nummerplaat kan 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 stedenbouwkundige vergunning dd. 29.11.2006 verleend aan de n.v. Sea Coast Invest voor het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van twee appartementsgebouwen op het perceel gelegen Vosseslag 110 en 112, is ingevolge onderhavige beslissing vervallen;**
- e) de bouwheer dient zich te schikken naar de provinciale stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, goedgekeurd door de provincie West-Vlaanderen op 19 januari 2007;
- f) 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;
- g) voor de aansluiting op de openbare riolering dient de bouwheer contact op te nemen met de TMVW-Aquario via de website [www.tmvw.be](http://www.tmvw.be), of per post gericht aan de TMVW-Divisie Klantendienst, Stropkaai 14, 9000 Gent, via telefoon 078/35.35.99, fax 09/240.05.48 of email [klantendienst@tmvw.be](mailto:klantendienst@tmvw.be); de TMVW bepaalt in overleg met de aanvrager en in functie van de ligging van de openbare riolering, het tracé en de diepte van de rioolaansluiting en de plaats van de toezichtputje(s)/T-stuk(ken); bij betwisting beslist de TMVW in laatste instantie; het (ver)bouwen van de woning of het appartementsgebouw kan pas worden aangevat na de aansluiting van de riolering op het openbaar domein;
- 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 € 2.400,00 ;
- 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. 15.07.2008 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 10m<sup>3</sup>/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 maandelijkse 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 23 cm op 3 cm. Die opening moet zich bevinden op een hoogte van ten minste 70 cm en ten hoogste 170 cm ten opzichte van de plaats, van waaruit zij bereikbaar is. De brievenbus moet voldoende groot zijn om een omgevouwen zending in C4-formaat (229mm x 324mm) met een dikte van 24 mm zonder beschadiging te ontvangen. 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden binnen een meergezinswoning of een appartementsgebouw op de juiste wijze worden genummerd ;
  - het nummer bij de ingang van elke woongelegheden 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
  - riolering ..... TMVW 078/35.35.99

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 gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

**Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en gewijzigd bij decreet van 26 april 2000.**

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.

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 voorbereidingsen 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, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 9 november 2007**

Art 128 § 1. 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.

§ 2. De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, § 1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, of de melding niet is gebeurd.

In het geval, bedoeld in het eerste lid, gaat de termijn, bepaald in § 1, eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd

Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, § 1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. 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 en gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 21 november 2003)**

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. Bij ontstentenis van een beslissing binnen de in artikel 52, § 1 bepaalde termijn kan hij eveneens in beroep gaan. De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na 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 of diens gemachtigde 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**

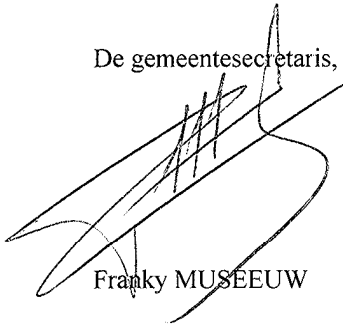
Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling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

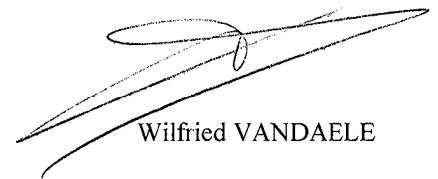
De gemeentesecretaris,



Franky MUSEEUW



Voor de burgemeester,  
de gemachtigde schepenen,



Wilfried VANDAELE

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten mark]*

Geregistreerd *via* ..... bladen *van* ..... terzooien

te Nieuwpoort op 23.09.2008

boek *21* ..... blad *93* ..... vak *22*

Ontvangen vijftwintig Euro (25.00 EUR)

*vr.* De Ontvanger.

*[Handwritten signature]*

K. Van Leo

**RESIDENTIE DUINENZICHT II FASE 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, gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

2. Ieder gebouw 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 gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de iedere residentie 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 tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privatieve delen in het gebouw.

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 de residenties**

De plannen betreffende de residentie Duinenzicht II fase II werden opgemaakt door Aché, architecten Stefaan Tiberghin te 9000 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 vennootschap-bouwheer, of door

Handwritten signature and initials in the left margin, consisting of a large stylized 'A' and 'M' followed by a vertical line.

de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van de Residentie Duinenzicht II fase II heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.

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 het gebouw 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 miskennis van de voorgaande bepalingen.

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

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

## HOOFDSTUK II

### VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

#### ARTIKEL 4 : vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van Residentie Duinenzicht II fase II" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw.

De vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één 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 vaan de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derde door de overschrijving ervan op het hypotheek-kantoor van Veurne.

**ARTIKEL 5 : rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstel-  
baarheid 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:

- 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 geworden ingevolge aan het gebouw 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 oogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw 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 één 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 en 188 tot 195 van het Wetboek 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

Ieder gebouw 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 uitsluitend genot heeft.

##### ARTIKEL 7 : privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen en de daaraan verbonden toebehoren.

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 zullen 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, of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder : de bevloering, 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 en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, Wc's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwer-

ken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in één woord alles wat zich binnen in privaatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privaatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, electriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

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

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

#### **ARTIKEL 9 : rechten op privaatieve delen**

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privaatieve 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 privaatief deel, mits geschreven toestemming van 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 privaatieve delen van anderen.

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

d) met het oog op de standing van het gebouw verplicht de comparante de mede-eigenaars de ramen aan de gevels te voorzien van passende en uniforme gordijnen. De comparante heeft het recht het model en de kleur ervan te bepalen. De comparante verbiedt het plaatsen van rolluiken vooraan met uitzondering van het gelijkvloers. De comparante behoudt zich het recht voor de kleur en het model ervan te bepalen. In dezelfde mate kan de comparante een eenvormig model van zonnetent en bloembakken opleggen of het aanbrengen ervan verbieden.

e) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap, 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 telefonie-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

**ARTIKEL 10 : begrenzing der eigendomsrechten**

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privaatieve 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 privaatief 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 privaatieve 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 wet op de mede-eigendom.

**ARTIKEL 12 : gemene delen**

Gemene delen beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars.

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

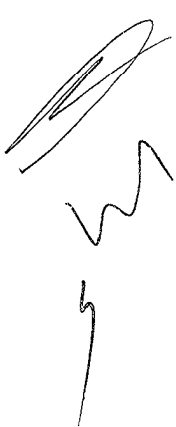
**ARTIKEL 13 : gemene delen**

Worden beschouwd als volledig gemene delen van ieder gebouw : het dak, de aandelen in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, 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, electriciteit en centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privaatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

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

**ARTIKEL 14 : voorbehoud**

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de aangehechte plannen of de beschrijving ervan in de



basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

**ARTIKEL 15 : verdeling der gemene delen in aandelen**

De 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 16 : toebedeling van aandelen**

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

**ARTIKEL 17 : 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 privaatief deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij samen met de onderscheiden appmenten en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

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

**ARTIKEL 18 : transformatiewerken 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 vierenveertig en volgende.

**SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN**

**ARTIKEL 19 :**

De oprichting van het gebouw door één 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 erfdiensbaarheden spruitende hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdiensbaarheden 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, electriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de verscheidene private delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

**ARTIKEL 20 :**

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de bouwpromotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers.

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

**ARTIKEL 21 : recht van toegang tot bergingen**

De bouwpromotor en de syndicus of hun aangestelden zullen ten allen tijde de bergingen mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdiensbaardheid uitmaakt.

**ARTIKEL 22 :**

De vennootschap-bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klank-distributie 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.

Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.



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

### **SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

#### **ARTIKEL 23 - 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.

#### **ARTIKEL 24 - Samenstelling van de vergadering**

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de respectievelijk algemene vergadering van zijn gebouw en neemt deel aan de beraadslagingen.

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 één of meer aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars, die ten minste één 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 - 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 volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

#### **ARTIKEL 26 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering**

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar de residentie gelegen is, 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.

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

#### **ARTIKEL 27 - bijeenroepingen**

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

De bijeenroeping zal eveneens geldig gebeuren wanneer zij aan de eigenaar overhandigd wordt tegen een door hem getekende ontlasting.

#### **ARTIKEL 28 : agenda**

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

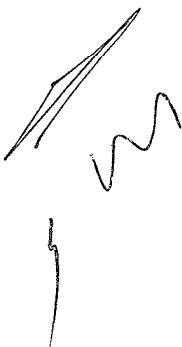
Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

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.

Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, welke niet de syndicus kan zijn, 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 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 26 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. De onthoudingen worden als tegenstemmen geteld.

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 ingeval 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 ingeval 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;

**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 vergaderingen worden genoteerd, ondertekend door de beheerders (en de eigenaars die zouden wensen), en gebundeld.

**ARTIKEL 36 - beheerraad**

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

De raad van bestuur kan niet bindend advies verlenen aan de syndicus; dit gelet op de duidelijke taakomschrijving in de wet op de mede-eigendom.

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.

#### SECTIE IV - De syndicus

##### ARTIKEL 37 : 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.

##### Aanstelling

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van ieder belanghebbende.

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 mogelijk 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.

#### Bevoegdheden

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 stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schrift-

lijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

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, over de goede werking van de lift, 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 rechthebbers.

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 electriciteit, 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 algemene vergadering van de vereniging 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 verenging 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.

#### Aansprakelijkheid

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.

A handwritten signature consisting of a large, stylized loop at the top, followed by a vertical line with a wavy, zig-zag pattern extending downwards.

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.

#### Bezoldiging

De bezoldiging van de syndicus zal gebeuren met als maximum de aanbevolen barema's van het BIV.

### SECTIE V - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten

#### ARTIKEL 38 - deelname

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen 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 39 - 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 electriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen; het plaatsen en openen van de gemene meters voor electriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de beheerders 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.
7. de kosten van onderhoud van de liften.
8. de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt
9. de kosten van wederopbouw van het gebouw indien dit zou vernietigd worden
10. alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de syndicus uitgegeven

#### ARTIKEL 40 : 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 privaatief 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 41 : verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars**

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

**ARTIKEL 42 : ontvangsten**

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

**ARTIKEL 43 : 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.

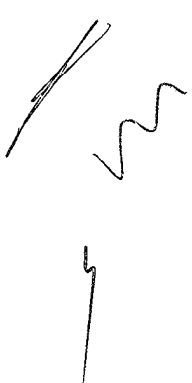
Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

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, het recht, vier weken, na de verzending (of afgifte) der rekening, de gemeenschappelijke diensten voor deze mede-eigenaar te sluiten (centrale verwarming, warm water, enzovoort)

Indien in zelfde geval de privaatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de syndicus, 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.

Ten einde de syndicus 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.

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.

#### **ARTIKEL 44 : overdracht van een kavel**

##### Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten :

1. 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;

2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

4. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

5. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.



Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden vermeld onder 1, 2 en 3 en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

#### Werkkapitaal

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgave, zoals algemene kosten en lasten van het gebouw, kosten van werken, herstellingen en diensten, eventueel verwarmingskosten, verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, enzovoort.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

#### Reservekapitaal

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van geld, bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van nieuwe dakbedekkingen en andere belangrijke herstellingswerken of vervangingen of vernieuwingen enzovoort.

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

### **SECTIE V - HERSTELLINGEN EN WERKEN**

#### **ARTIKEL 45 - 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 46 - Dringende herstellingen**

De syndicus, 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 moeten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

**ARTIKEL 47 - 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 48 - 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 18.

**ARTIKEL 49 - 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 een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan de syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

**SECTIE VI - VERZEKERINGEN**

**ARTIKEL 50 - eerste polis**

De eerste verzekeringscontracten zullen door de comparante sub 2 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 voor een maximum duur van drie 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.



Bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de hiernavermelde risico's zal dekken.

1. Brand:

Deze verzekering slaat zowel op de privatieven - met uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico van blikseminslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van electriciteit, van vliegtuigen, het geburenverhaal, verhaal van derden en het verhaal van de mede-eigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

2. Stormschade

3. Glasbraak:

Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermopanes, zelfs dit waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over private gedeelten of gemene zaken.

4. Waterschade

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of televisie, gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilbakken - tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijsel, tengevolge van gebrekkige verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheid wegens het gebouw voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg van en naar het werk.

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "uitbating"

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit in geval van schade veroorzaakt aan derde of aan eigenaars of betrekkers van privatieven:



- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden

- door de syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premies maken deel uit van de algemene kosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Alle contracten worden afgesloten door de syndicus handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten afgesloten door de syndicus of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en meubilair te verzekeren bij een maatschappij naar keuze. Op eerste verzoek moeten zij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen.

De eigenaars zijn verplicht in hun privaatief een blusapparaat aan te brengen indien de verzekeringsmaatschappij dit vereist. De gemeenschap dient overeenkomstig de wettelijke verplichtingen terzake in de gemeenschappelijke gangen blusapparaten te voorzien. De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene onkosten van de opgangstelling van het flatgebouw.

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

#### **ARTIKEL 51 - bijkomende premie**

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

Indien een bijkomende premie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

a) indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b) Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende

verzekering af te sluiten doch op last alleen de bijpremie en de kosten te dragen.

In beide gevallen zullen de eigenaars alleen het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

#### **ARTIKEL 52 - 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 53 - 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 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 drie/vierden 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 der 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 meest 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 éénzelfde, 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 unanimitieit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

#### **ARTIKEL 54 - 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 premies van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken.

Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

#### **ARTIKEL 55 - huisraad - huur - verhaal van de burens**

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huis-

raad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

**ARTIKEL 56 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid**

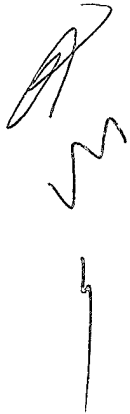
De syndicus zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen,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

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

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

**ARTIKEL 57 - 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 verhuren of uitbaten.

Handwritten signature and mark consisting of a stylized signature at the top, followed by a checkmark-like symbol, and a vertical line with a hook at the bottom.

## RESIDENTIE DUINENZICHT II FASE II

### HUISHOUDELIJK REGLEMENT

#### ARTIKEL 1 - algemeenheden

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechtshabbers. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van stemmen.

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 de syndicus aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghabbers (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 belanghabber in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghabber, door het feit, dat hij eigenaar of rechthabber 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 op gemeenschappelijke kosten worden uitgevoerd door een firma of persoon aan te duiden door de algemene vergadering en dit om het verzorgd en uniform uitzicht van het gebouw te bewaren, en dit eveneens volgens de modaliteiten zoals hiervoor bepaald.

#### ARTIKEL 3 - uitzicht

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

#### ARTIKEL 4 - publiciteit



Aan de ingang van de residentie zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de algemene vergadering voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de privaatieve ingangseur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de algemene vergadering.

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.

Het is verboden publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw.

Het is de bouwheer toegelaten zonder beperking in de tijd op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

#### **ARTIKEL 5 - gemene delen**

De gemene delen in het bijzonder de inkomhal, de trappen, en de gangen zullen op elk oogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kindercar's.

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

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, kapstukken, of elk 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 algemene vergadering 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 één 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 duizend 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 door 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 lawaai gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, platenspeler, bandopnemer en televisie 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 ontvangsten der andere bewoners niet te storen.

#### **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 oprichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.

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.

**ARTIKEL 11 - onderhoud van gemene delen**

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

**ARTIKEL 12 - Stadswater**

De meters voor water zijn individueel.

De kosten voor huur en verbruik van meter en water voor de appartementen zullen gedragen worden door iedere mede-eigenaar.

**ARTIKEL 13 - electriciteit**

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor electriciteit.

De kosten van verbruik van de privaatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van electriciteit voor de verlichting van de gemene delen zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten.

**ARTIKEL 14 - stookkosten**

Elk appartement zal een individuele verwarmingsinstallatie en -meter hebben, alsmede voor het warm water.

De kosten van verbruik van verwarming en warm water zullen dus individueel verrekend worden.

Evenwel kan de installatie collectief zijn, maar met individuele meters die eigendom blijven van de distributiemaatschappij die rechtstreeks afrekent met de betrokken eigenaars of huurders.

De installatie zal voorzien zijn van een minimum en een maximum afstelling.

Handwritten signature and scribbles at the bottom of the page.

Handwritten scribbles on the left margin.

Geregistreerd ..... *Handtekening* ..... renvoeien

te Nieuwpoort op 23. 09. 2008

boek 21... blad... 99... vak 22...  
Ontvangen vijferitwintig Euro (25,00 EUR)  
De Ontvanger,

n.



K. Van Loo