

april. gem.
 25.00
 bij 6 x 25.00

7

Statuten/basisakte
 Delaere
 datum: 30/04/2004
 beheer: gr

- GR / B1 -

In het jaar tweeduizend en vier.
 Op dertig april.

Voor ons, Meester **Luc NOBELS**, Notaris te De Haan.

IS VERSCHENEN:

De Heer **DELAERE** Kris Dirk Frank, geboren te Oostende op zesentwintig februari negentienhonderd eenenzeventig (rijksregister nummer 710226 107-36; identiteitskaart nummer 223-0017175-76), wonende te 8420 De Haan (Klemskerke), Stationsstraat 31/VER2, lasser, ongehuwd.

Vooreerst heeft hij ons, Notaris, het volgende uiteengezet:

UITEENZETTING:

I) De verschijner verklaart dat hij, in volle eigendom, eigenaar is van de geheelheid van het volgend onroerend goed:

Gemeente De Haan (1e afdeling - voorheen Klemskerke):

Een woon- en handelshuis met aanhorigheden en grond, staande en gelegen te 8420 De Haan (Klemskerke), Stationsstraat 31, volgens titel van eigendom en thans gekadastreerd, sectie A nummer 291/H/9, groot tweehonderd eenenzestig vierkante meter (261 m²).

Kadastraal inkomen: tweeduizend negenhonderd negenenzestig euro (2.969,00 EUR).

Hierna ook aangeduid als "het goed" of "het complex".

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Voorschreven goed behoort de verschijner toe, ingevolge aankoop jegens de Heer Herman Defurne, fotograaf, en zijn echtgenote Mevrouw Godelieve Pelckmans, bediende, samenwonende te De Haan (Klemskerke), blijkens akte verleden voor Notaris Johan Verhaeghe te Gistel op negen december negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertien december daarna, boek 8339 nummer 11. De verschijner heeft nadien verbouwingswerken aan dit goed laten uitvoeren, voor hun eigen rekening.

Dit goed behoorde de echtgenoten Defurne - Pelckmans toe, ingevolge aankoop jegens de Naamloze Vennootschap "Algemene Financieringsmaatschappij" (afgekort "Finkap"), te Aalst, blijkens akte verleden voor Notaris Johan Verhaeghe voornoemd op vijf februari negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven alsvoor op vierentwintig februari daarna, boek 5770 nummer 21. De echtgenoten Defurne - Pelckmans hebben nadien verbouwingswerken aan dit goed laten uitvoeren, voor hun eigen rekening.

Dit goed behoorde de NV "Finkap" toe sedert meer dan dertig jaar, ingevolge aankoop in de openbare verkoping gehouden ten verzoeke van Meester Lodewijk Van Maele, advocaat te Brugge, in zijn hoedanigheid van curator van het faillissement van de Heer Jean-Pierre Himschoot te Brugge, blijkens: a) proces-verbaal van toewijzing onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van een hoger bod, opgemaakt door Notaris Jacques Bossuyt te Klemskerke op zestien mei negentienhonderd drieënzeventig; en b) proces-verbaal houdende vaststelling van afwezigheid van een hoger bod, opgemaakt door Notaris Jacques Bossuyt

eerste blad

KD

F118855



voornoemd op vijf juni negentienhonderd drieënzeventig, samen overgeschreven alsvoor op vijfentwintig juni daarna, boek 2085 nummer 18.

II) Vervolgens verklaart de verschijner dat het zijn voornemen is om:

- het complex alsmede de met het complex medegaande grond te verdelen enerzijds in privatieve kavels (handelsprivatief, appartementen), die het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat recht, en anderzijds in delen of zaken dienstig voor deze verschillende privatieve kavels, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan de eigenaar van de privatieve kavels samen, elk voor de hierna bepaalde aandelen; en - deze privatieve kavels te vervreemden en/of er vervreemdende zakelijke rechten op te vestigen; de verkoopovereenkomsten zullen steeds de volledige privatieve kavel en de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex tot voorwerp hebben. Aangezien de kopers bij deze vervreemding dadelijk de fracties in de grond zullen verwerven, worden deze privatieve kavels hierna beschreven met hun fracties in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond.

III) De verschijner verklaart:

- dat er, na de vervreemding door hem van het handelsprivatief nummer 0001, door de verwerver, op diens kosten en risico, aan deze privatieve kavel verbouwings- en uitbreidingswerken zullen uitgevoerd worden overeenkomstig navermelde stedenbouwkundige vergunning en goedgekeurd bouwplan;

- dat, wat het gelijkvloers betreft, de onderhavige akte, en in het bijzonder de beschrijving hierna, opgemaakt wordt op basis van dit goedgekeurd bouwplan;

- dat het complex (voor het overige) volledig afgewerkt is en stelt aldus vast dat de vervreemding van privatieve kavels geen aanleiding geeft tot het doen van gelijk welke oplevering, noch van de privatieve kavels noch van de gemeenschappelijke delen;

- dat de wet Breyne niet van toepassing is;

- voldoende op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige wetten.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting verzoekt de verschijner ons:

- authentiek te acteren dat het complex, vanaf de eerste vervreemding van een kavel of de vestiging van een zakelijk recht, onderworpen wordt aan het stelsel van gedwongen mede-eigendom (zoals voorzien in artikel 577-3 tot 14 van het Burgerlijk wetboek), behoudens navermeld punt sub 1;

en - deze statuten als volgt authentiek te acteren.

1) UITSLUITING (NIEUWE) WET OP MEDE-EIGENDOM:

De verschijner verklaart ons, Notaris, hierbij uitdrukkelijk dat hij, wegens de aard van het complex, de toepassing van de dwingende bepalingen inzake syndicus en vereniging van mede-eigenaars, voorzien in de wet op de mede-eigendommen, opgenomen in het Burgerlijk wetboek (ingevoerd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van zesentwintig juli daarna, van kracht vanaf een augustus negentienhonderd vijfennegentig), uitsluit.

Bijgevolg wordt er geen syndicus aangesteld en wordt er evenmin een vereniging van mede-eigenaars opgericht.

De jaarvergadering zal plaatsvinden op de eerste maandag van de maand juni om twintig uur (indien wettelijke feestdag: de eerstvolgende maandag om twintig uur).

Voor de volledigheid verklaart de verschijner dat er, met betrekking tot het goed, geen procedures hangende zijn door of tegen hem en geen kennis te hebben van belangrijke uitgaven die in de nabije toekomst zouden kunnen beslist worden door de eerste algemene vergadering.

2) STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING - PLANNEN:

De verschijner overhandigt ons de volgende documenten, die aan de onderhavige akte zullen gehecht blijven (het bouwplan en de bijlage na ondertekening "ne varietur" door de verschijner en de Notaris en na dagtekening door de Notaris) en één juridisch geheel zullen vormen met deze akte (om mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor):

→ een fotokopie van de **STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** nummer BA-2004/04, verleend aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Kopie Kopie", te 8420 De Haan (Klemskerke), Stationsstraat 31/0001, door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Haan in zitting van tien februari tweeduizend en vier (dossiernummer Gemeente: BA-2004/04), betrekking hebbend op het uitbreiden van het handelsprivatief op het gelijkvloers;

→ een fotokopie van het goedgekeurde **BOUWPLAN** betreffende het gelijkvloers, opgemaakt door de Heer Roger Catteau, architect te De Haan;

en → bijlage houdende de **GRONDPLANNEN** van de verdiepingen in hun huidige toestand.

Voor de volledigheid verklaart de verschijner:

- dat er, voor volgende verbouwingswerken met betrekking tot het complex, telkens een stedenbouwkundige vergunning verleend werd:

* transformatie naar handelszaak en woonst: aan de echtgenoten Defurne - Pelckmans voornoemd, beslist door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Haan in zitting van tien maart negentienhonderd zevenentachtig;

* uitbreiding van de tweede verdieping naar meergezinswoning/duplex: aan de verschijner, beslist door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Haan in zitting van vier april tweeduizend (dossiernummer Gemeente: BA-2000/41);

- dat deze vroegere verbouwingswerken uitgevoerd werden overeenkomstig en dat de bestaande toestand aldus conform is met deze stedenbouwkundige vergunningen en goedgekeurde bouwplannen;

- geen kennis te hebben van enige bouwovertreiding.

3) JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX:

Het complex omvat delen waarvan elke eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom aan alle mede-eigenaars van privatieve kavels onverdeeld zal toebehoren, aan elk voor de hierna vermelde fracties (thans verdeeld in honderdsten), ten titel van gedwongen onverdeeldheid.

De aan elke privatieve kavel toegekende fracties in de gemeenschappelijke delen gaan steeds met deze privatieve kavel samen, die dus niet vervreemd noch verhuurd noch met hypotheek kan bezwaard worden, noch anderszins, zonder de fracties in de gemeenschappelijke delen die ermee samengaan. Elke rechtshandeling betreffende een privatieve kavel zal steeds vermoed worden om met deze fracties samen te gaan.

tweede blad

KD

F118854



De toekenning van aandelen in de gemeenschappelijke en verplicht onverdeelde delen is forfaitair en kan, bij vaststelling van een wanverhouding, niet gewijzigd worden, behalve indien alle mede-eigenaars akkoord zijn of op beslissing van de rechter, zoals vermeld hierna.

a) Gemeenschappelijke delen:

Het complex omvat de volgende gemeenschappelijke delen: in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zoals onder meer:

de volledige grond en ondergrond;

het voorportaal; de inkomhall;

de funderingen;

de betonnen geraamten;

alle dragende muren en delen; de buitenmuren; de ruwbouw;

de bekleding en versiering van de gevels;

de gemeenschap van de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, elk voor de helft;

de volledige bedaking (ook deze van de gelijkvloerse uitbouw van het handelsprivatief nummer 0001) met alle aanhorigheden zoals afvoerbuizen, uitmonding van de aera's, schouwen, koepels;

de zolderruimte;

alle (in deze akte beschreven) gemeenschappelijke ruimten en delen met alle aanhorigheden zoals deuren, vensters, versieringen, verlichtings- en verluchtingselementen, de ruimten voor de tellers;

de trappenhuisen en de trappen;

de geventileerde luchtruimten;

de ruwbouw van de terrassen, met inbegrip van alles wat de bescherming tegen de waterdichtheid betreft, evenwel met uitzondering van de vloer (bovenlaag); de borstwering (balustrade) van de terrassen;

de brievenbussen/stand;

alles wat dienstig is voor de brandbestrijding van de gemeenschappelijke delen (voor zover voorzien in de gemeenschappelijke ruimten, zoals brandhaspels, brandblusapparaten);

de gebeurlijke gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) van de verwarmingsinstallatie/s;

de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor elektriciteit, aardgas, water en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen;

alle buizenschachten, aera's, schouwen, kanalisaties, kokers, leidingen en gemeenschappelijke installaties (zoals gebeurlijk voor televisiedistributie), bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel (zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden);

de gebeurlijke ontkalker;

de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen; de eventuele (regen)waterput/ten, aalput en sterfput/ten;

de muurgemeenzaamheid met de aanpalende onroerende goederen (doch de vergoedingen komen toe aan de verschijner).

Deze opsomming is niet limitatief.

Voor het exclusief genotsrecht van sommige delen wordt verwezen naar de beschrijving hierna.

b) Privatieve delen:

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom: alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is (voor bepaalde, zelfs indien deze zich op gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden), zoals onder meer:

de inkomdeur, de deuren en vensters (met bijbehoren, zoals eventueel smeedwerk, rolluiken) in en van een privatieve kavel;

de bevoering met onderlaag;

de binnenmuren en -afscheidings (voor zover deze niet dragend zijn); de beplastering en bekleding van de muren en plafonds;

de gemeenheid van de niet-dragende scheidsmuren met gemeenschappelijke ruimten of een andere privatieve kavel, elk voor de helft;

de vloer (bovenlaag) en bekleding van de terrassen;

het privatieve schrijnwerk;

de keuken-, sanitaire -, verwarmings- en elektrische installaties van een privatieve kavel;

alle (inwendige) leidingen en apparaten, voor zover deze tot privaatief gebruik bestemd zijn;

alles wat dienstig is voor de brandbestrijding (eventueel voorzien) in een privatieve kavel;

de privatieve installaties van de nutsvoorzieningen (zoals elektriciteit, aardgas, water, verwarming);

de individuele tellers (en decompteurs);

de bel met drukknop van elk appartement;

Deze opsomming is niet limitatief.

4) BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN VAN DE PRIVATIEVE DELEN:

De beschrijving geschiedt gezien vanaf de Stationsstraat naar de voorzijde/oostgevel van het complex. De beschrijving van het gelijkvloers geschiedt bovendien op basis van voormeld goedgekeurd bouwplan.

A) BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX:

1) Het complex bestaat uit een gelijkvloers, twee verdiepingen en een dakverdieping (derde verdieping), en zal gesplitst worden, als volgt:

- enerzijds in privatieve delen:

* het handelsprivatief nummer 0001 op het gelijkvloers;

* het appartement nummer 0101 op de eerste verdieping;

& * het duplexappartement nummer 0201, waarvan het eerste niveau gelegen is op de tweede verdieping en het tweede niveau gelegen is op de dakverdieping (derde verdieping);

en - anderzijds in gemeenschappelijke ruimten/delen.

2) Het gelijkvloers begrijpt:

- gemeenschappelijke delen: voorportaal, voordeur, inkomhall (met kast waarin elektriciteitstellers en aardgastellers), W.C., trappenhuis met trap, alsmede aera's, rookkanalen en de gemeenschappelijke kokers met leidingen;

en - privatieve delen: het handelsprivatief nummer 0001.

derde blad

KD

F118853



3) De eerste verdieping begrijpt:
- gemeenschappelijke delen: trappenhuis met trap, overloop, alsmede aera's, rookkanalen en de gemeenschappelijke kokers met leidingen;
en - privatieve delen: het appartement nummer 0101.

4) De tweede verdieping begrijpt:
- gemeenschappelijke delen: aera's, rookkanalen en de gemeenschappelijke kokers met leidingen;
en - privatieve delen: het eerste niveau van het duplexappartement nummer 0201.

5) De dakverdieping (derde verdieping) begrijpt:
- gemeenschappelijke delen: aera's, rookkanalen en de gemeenschappelijke kokers met leidingen;
en - privatieve delen: het tweede niveau van het duplexappartement nummer 0201.

6) Zijn volledig gemeenschappelijke delen: de (onder)grond; de rioleringen; eventuele verluchtingsputten; de funderingen; de zolderruimte; en het dak ----- met alle aanhorigheden (zoals afvoerbuizen, schouwen, uitmonding van de aera's en rookkanalen, de koepel in de uitloop van het trappenhuis).

B) BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS (met toekenning van de aandelen in de gemeenschappelijke en onverdeelde delen):

1) **HET HANDELSPRIVATIEF NUMMER 0001** op het gelijkvloers, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur vanuit de Stationsstraat, de eigenlijke handelsruimte (met privatieve deur naar de inkomhall), bureel, bergplaats met keukenhoek, en W.C.;
alsmede *het exclusief genotsrecht* van:
* het voorportaal (met deze beperking dat nimmer de normale toegang tot het complex belemmerd mag worden);
* het aan dit handelsprivatief palende gedeelte van de buitengevel aan de Stationsstraat, en beperkt tot de onderkant van het grondniveau van de eerste verdieping, doch alleen voor het plaatsen, op eigen kosten en verantwoordelijkheid (na het bekomen, indien nodig, van de vereiste vergunningen van de overheid), van al dan niet verlichte publiciteitspanelen, luifels, zonneschermen, beveiligingsapparatuur, safe, elektronisch bankieren en dergelijke, betrekking hebbend op de activiteiten en/of handel uitgbaat in dit handelsprivatief; dit recht wordt, in het voordeel van de BVBA "Kopie Kopie" voornoemd (huidige uitbater) "intuiti personae" uitgebreid naar: a) de volledige buitengevel (oostgevel) aan de Stationsstraat; en b) al dan niet activiteiten en/of handel uitgbaat in dit handelsprivatief, doch beide uitbreidingen van rechtswege eindigend bij de stopzetting van haar activiteiten in dit handelsprivatief;
en - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig honderdsten in de gemeenschappelijke en onverdeelde delen van het gebouw en in de grond.

2) **HET APPARTEMENT NUMMER 0101** op de eerste verdieping, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, W.C., badkamer, twee slaapkamers, living met keukenhoek, en terras;
alsmede *het exclusief genotsrecht*, samen met het duplexappartement nummer 0201, van de W.C. op het gelijkvloers (toegankelijk via de gemeenschappelijke inkomhall);
en - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenentwintig honderdsten in de gemeenschappelijke en onverdeelde delen van het gebouw en in de grond.

3) HET DUPLEXAPPARTEMENT NUMMER 0201 op de tweede verdieping en dakverdieping (derde verdieping), begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de tweede verdieping: overloop met privatieve trap naar de derde verdieping, W.C., badkamer, keuken, living, nachthall/bergruimte, en twee slaapkamers;

& * op de dakverdieping: overloop, twee slaapkamers, en dakterras;

alsmede *het exclusief genotsrecht*: a) van de zolderruimte in het dak; en b) samen met het appartement nummer 0101, van de W.C. op het gelijkvloers (toegankelijk via de gemeenschappelijke inkomhall);

en - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierendertig honderdsten in de gemeenschappelijke en onverdeelde delen van het gebouw en in de grond.

C) NUTS/VOORZIENINGEN:

Elke privatieve kavel kan zich laten aansluiten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen, maar op eigen kosten en risico van de eigenaars van deze privatieve kavel, waarvan de werken énkél mogen uitgevoerd worden door een erkende en geregistreerde aannemer. De andere privatieve kavels zullen, enkel indien dit noodzakelijk is, telkens doorgang voor leidingen dienen te gedogen, de minste schade mogelijk. Deze installaties dienen te beantwoorden aan alle opgelegde normen terzake en dienen, indien nodig, gekeurd te worden, op kosten van deze eigenaars, door een erkend organisme. De voorwaarden dienaangaande opgelegd door de distributiemaatschappijen dienen strikt nageleefd te worden.

5) HERHALINGSTABEL VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

- het handelsprivatief nummer 0001:	45
- het appartement nummer 0101:	21 -
- het duplexappartement nummer 0201:	+ 34
Totaal:	100

6) INDEPLAATSSTELLING:

A) De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing.

Bij brief de dato negentwintig maart tweeduizend en vier (kenmerk: 2004/877.4/SI-113/TEC/SW) heeft het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Haan ons, met betrekking tot het goed, onder meer stedenbouwkundige inlichtingen verstrekt en ons bovendien meegedeeld: ... " *Het plannenregister van de gemeente De Haan werd conform verklaard bij ministerieel besluit van 18 februari 2004.* " ... Uit deze brief blijkt ook dat het goed volgende bestemming heeft: woongebied.

De verschijner ontslaat ons om de inhoud ervan in de onderhavige akte over te nemen, aangezien de kopers er een kopie zullen van ontvangen.

B) Het complex is onderworpen aan de bijzondere voorwaarden, die kunnen voortspruiten uit uit:

- het gewestplan Oostende-Middenkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zesentwintig januari negentienhonderd zeventen-zeventig, waarvan de bepalingen overeenkomstig de wet op de Stedenbouw een dwingend karakter hebben, volgens welk gewestplan voor het goed volgende bestemming geldt: woongebieden;

vierde blad

KD

F118852



en - de vroegere titels van eigendom, voor zover deze nog van toepassing zijn en niet door latere stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd of opgeheven werden.

De verschijner en de kopers van de privatieve kavels zullen deze dienen na te leven en op te leggen aan hun rechtverkrijgenden.

C) Decreet betreffende de bodemsanering:

De verschijner verklaart:

- dat er bij zijn weten op het goed geen inrichting gevestigd is of was of geen activiteit uitgeoefend wordt of werd, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken (zoals weergegeven op de lijst bedoeld in artikel 3, § 1, van het bodemsaneringsdecreet);

en - geen kennis te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsplicht, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verschijner legt hierbij het bodemattest voor, dat betrekking heeft op het goed en afgeleverd werd door OVAM op vier december tweeduizend en drie, luidende als volgt:

... " datum: toestand op: 01.11.2003 " ...

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

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten. " ...

7) ERFDIENSTBAARHEDEN:

Door de juridische verdeling van het complex in privatieve kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk wetboek, en in de overeenkomsten tussen de verschijner en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten en lichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle door/gangen tussen privatieve kavels, en in het bijzonder de noodzakelijke doorgang voor het bereiken van voorzieningen geïnstalleerd in een privatieve kavel, tevens betrekking hebbend op andere privatieve kavel/s, ook en vooral in geval van onderhouds- en herstellingswerken;

- de luchtkokers en leidingen voor elektriciteit, aardgas, water, televisiedistributie en telefoon;

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

De verschijner verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden gevestigd heeft.

8) VERKOOPSVORWAARDEN:

A) De verplichtingen, voortvloeiende uit de verwerving van onverdeelde aandelen in de grond en van gedeelten van het complex (zowel privatieve kavels als gemeenschappelijke delen), vormen samen een ondeelbaar geheel.

Alle door de kopers onderschreven verplichtingen zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zowel tussen henzelf als tussen hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

B) De kopers zullen, benevens hun koopprijs, de volgende lasten dragen:

1) Hun aandeel in de erelonen en kosten van de statuten.

2) De rechten, erelonen en onkosten, alsmede alle eruit voortvloeiende gevolgen, van de notariële akte aankoop.

3) De kosten (zoals van installatie, aan- of afsluiting) van de verschillende individuele tellers of decompeteurs voor nutsvoorzieningen, alsmede van andere eventuele diensten, zowel op het net ten dienste gesteld door de distributiemaatschappijen als op de binnenhuisleidingen (dit voor zover deze niet reeds vroeger gedaan en betaald werden).

4) Alle taksen en belastingen waartoe het complex, vanaf de werkelijke ingebruikname, aanleiding kan geven, inbegrepen alle vanaf de notariële vervreemdingsakte te vestigen verhaalbelastingen alsmede kosten en taksen voor openbare nutsvoorzieningen, terwijl deze die reeds vroeger gevestigd werden en/of waarvoor de verschijner of een vorige eigenaar uitgestelde betaling bekomen hadden ten laste blijven van dezen. De verschijner verklaart geen kennis te hebben van openbare werken in uitvoering of die recent uitgevoerd werden.

5) Bij de ingebruikname: gebeurlijk een provisie voor de gemeenschappelijke lasten.

6) De gebeurlijke kosten van de brandbestrijding (indien deze voorzieningen geïnstalleerd worden).

9) ALLERLEI:

A) Onderhoudscontracten:

Volgens de noodwendigheden zal de verschijner alle contracten tot onderhoud of nazicht van de uitrustingen, in het complex aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven. Deze contracten dienen jaarlijks opzegbaar te zijn.

B) Publiciteit:

Zolang de verschijner niet alle privatieve kavels verkocht heeft, zal hij, alsmede diegenen aan wie hij daarvoor schriftelijke toestemming gegeven heeft, publiciteit mogen aanbrengen aan de niet-verkochte privatieve kavels van het complex en op gelijk welke wijze.

C) Apparaten:

Teneinde conform te zijn met de voorschriften van de overheid (bijvoorbeeld deze van de brandweer), behoudt de verschijner zich het recht voor om apparaten in verband met aansluiting op of distributie van bepaalde nutsvoorzieningen (zoals elektriciteit) (bij) te plaatsen in de daarvoor geschikt geachte gemeenschappelijke ruimten.

D) Brandbestrijding:

Draagbare brandblustoestellen van de passende soort (met een voldoende capaciteit) kunnen, op kosten van de mede-eigenaars, door toedoen van de verschijner of de mede-eigenaars aangebracht worden. Deze dienen steeds, op kosten van de mede-eigenaars in het complex, in goede staat van werking gehouden te worden en, indien er aanleiding toe is, vervangen te worden.

vijfde blad

KD

MA

F118851



Alle zaken, die niet conform zijn met de brandweervoorschriften, moeten uitsluitend op kosten van de mede-eigenaars geregulariseerd worden en door hen betaald worden.

E) Verzekering:

De verschijner verklaart dat er thans voor het complex één brandverzekeringpolis afgesloten is bij de maatschappij ING Insurance, met zetel te 1140 Brussel, Henri Matisseaan 16 (contract nummer 0340051808H), ingegaan op negen december tweeduizend en drie, met als bedongen einddatum negen december tweeduizend en vier.

10) REGLEMENT:

Deze basisakte vormt één geheel met haar bijlagen en navermeld reglement van mede-eigendom; zij vormen de statuten. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de huidige en toekomstige mede-eigenaars. Deze rechten en verplichtingen gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van orde zal, na integrale voorlezing en toelichting door ons, notaris, aan de verschijner, alsmede na ondertekening "ne varietur" door de verschijner en door ons, notaris, en na dagtekening door de notaris, aan de onderhavige basisakte gehecht blijven, om daarmee onafscheidelijk één enkele authentieke akte te vormen.

De eigenaars van een privatieve kavel verbinden zich ertoe, door het feit zelf van hun aankoop, om al degenen, aan wie zij een zakelijk of persoonlijk recht in het complex verlenen, op de hoogte te brengen van het bestaan van deze statuten en van het reglement van orde, waardoor zij verplicht zijn deze na te leven, evenals de door de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars regelmatig genomen en nog te nemen besluiten (te raadplegen in het daartoe bij te houden register).

De verschijner verklaart het reglement van mede-eigendom van het complex vast te stellen als volgt:

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS:

Artikel 1 - Gemeenschappelijke delen:

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen (zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden) kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering, mits een drie vierden meerderheid van de stemmen.

Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier vijfden meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie vierden meerderheid.

Betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is eveneens een besluit van de algemene vergadering nodig, maar mits een vier vijfden meerderheid.

Bij onbereikbaarheid van de andere/n, mag elke mede-eigenaar de dringende en bewarende maatregelen nemen op kosten van de gemeenschap.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier vijfden meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Overeenkomstig artikel 577-9, paragraaf 4, van de wet op de mede-eigendom, zal ingeval er geen akkoord is tussen de mede-eigenaars omtrent eventuele werken of wijzigingen aan het complex, er beroep gedaan worden op de vrederechter, teneinde de nodige beslissingen te nemen.

g) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier vijfden meerderheid.

Artikel 2 - Privatieve delen:

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door de statuten, het reglement van orde en het Burgerlijk wetboek bepaald, en de op regelmatige wijze door de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars genomen of te nemen beslissingen.

De privatieve kavels, samengesteld zoals hiervoor beschreven, vormen een ondeelbaar geheel.

Ze kunnen niet in gedeelten vervreemd worden, behoudens ruiling met gelijkaardige elementen in het complex of vervreemding aan een mede-eigenaar in het complex. Bijgevolg kan men geen deel van een privatieve kavel verwerven als men geen eigenaar is van een privatieve kavel in het complex.

b) Geen enkele mede-eigenaar mag wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen, die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars van een kavel verboden privatieve elementen, die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de gebeurlijke rolluiken, de vensterruiten van de voor/gevel, de buitendeur/en, de deuren die toegang verlenen tot de kavels langs de inkomhall, trappenhuis en overlopen, met uitzondering van het handelsprivatief nummer 0001, mits de beperkingen na te leven opgelegd hiervoor (rubriek 4.B.1).

Een mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

Het handelsprivatief nummer 0001 mag, na het bekomen van de eventueel vereiste vergunningen en/of machtigingen door de overheid, aan de aan deze privatieve kavel palende gevel/s luifels en publiciteit aanbrengen, mits niet te schaden aan de standing van het complex, zoniet kan aan de rechter het herstel in de vorige toestand gevraagd worden, na ingebrekestelling per aangetekende brief.

Lichtreclames, van welke aard ook, zijn op de gevels van het complex niet toegelaten (met uitzondering van deze ten bate van het handelsprivatief nummer 0001, zoals meer gedetailleerd vermeld in rubriek 4.B.1 hiervoor).

c) Iedere mede-eigenaar is gehouden dadelijk alle herstellingen aan zijn privatieve kavel te laten doen, voor alles wat schade kan veroorzaken aan een andere privatieve kavel of gemeenschappelijke delen. Bij zijn onbereikbaarheid mag iedere mede-eigenaar de dringende bewarende maatregelen nemen op diens kosten.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars. Aldus mag een mede-eigenaar geen lawaai- of geurhinder veroorzaken, noch mag er enige activiteit uitgeoefend worden die kan schaden aan de standing van het complex. Dit geldt ook en in het bijzonder voor het handelsprivatief nummer 0001.

Het handelsprivatief nummer 0001 heeft een handelsbestemming. Derhalve zijn in dit handelsprivatief handel toegelaten alsmede kantooractiviteiten en dienstverlenende beroepen. Is evenwel verboden in het handelsprivatief: vishandel.

Ten bate van haar activiteiten mag dit handelsprivatief passende, al dan niet verlichte, publiciteit aanbrengeⁿ enkel aan (zoals meer gedetailleerd vermeld in rubriek 4.B.1 hiervoor) en in deze privatieve kavel. Aldus is dergelijke publiciteit, ten bate van het handelsprivatief nummer 0001, uitdrukkelijk verboden in de (overige) gemeenschappelijke delen van het complex, zoniet kan aan de rechter het herstel in de vorige toestand gevraagd worden, na ingebrekestelling per aangetekende brief.

De appartementen zijn bestemd als bewoning. Het handelsprivatief nummer 0001 mag ook een woonbestemming hebben. De appartementen mogen evenwel geen handelsbestemming hebben. De privatieve kavels mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt en er mag een administratief, vrij of medisch beroep uitgeoefend worden, evenwel mits: a) daarvoor, indien nodig, de vergunning van de overheid bekomen wordt en voldaan wordt aan de stedenbouwkundige voorschriften; en b) dat deze geen hinder veroorzaken voor de andere bewoners van het complex.

Niet-bevoegden hebben geen toegang tot het complex.

Indien voor een bestemmingswijziging een toelating van de overheid vereist is, dienen de betrokken eigenaars hiervoor zelf het nodige te doen.

De aanwending of bestemming van privatieve kavels en/of van gemeenschappelijke bestanddelen tot risico-activiteiten of risico-inrichtingen wordt verboden.

Artikel 3 - Eigendomsoverdracht:

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent die mede-eigenaar van het complex, die zich terzake gelast en op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van:

1) de kosten en 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 gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht, dadelijk opeisbaar.

Artikel 4 - Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen:

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar of verlener op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving

doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

In geval van ernstige inbreuk zal de algemene vergadering, beslissende bij gewone meerderheid, de verbreking van het desbetreffende huurcontract kunnen beslissen, op de dagorde geplaatst door een mede-eigenaar die deze inbreuk voorafgaandelijk onderzocht heeft.

De verleende huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten om de lokalen als "goede huisvader" te bewonen.

b) De mede-eigenaar of verlener dient de houder van zulk recht in kennis te stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De privatieve kavels mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

d) De verhuurders moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het complex te verzekeren voor de huurdersrisico's (brand, glasbraak, waterschade) en hun verantwoordelijkheid tegenover medebewoners, geburen en derden.

e) Verhuring of genotstoelating van een onderdeel van een privatieve kavel is verboden, tenzij aan een mede-eigenaar in het complex.

f) De mede-eigenaars zijn, samen met hun huurders, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

HOOFDSTUK 2 - VERDELING VAN DE LASTEN:

Artikel 5 - Opsomming van de gemeenschappelijke lasten:

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen en de administratiekosten ervan.

c) Verder zijn er de kosten van verlichting van de gemeenschappelijke delen, alsmede van verwarming voor zover van toepassing.

d) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het complex, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

g) De huur van de tellers (en/of decompteurs) die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en/of die zouden dienen voor meer dan één privatieve kavel.

h) De provisies en kosten eventueel veroorzaakt bij het in gebreke blijven van een mede-eigenaar.

Deze opsomming is slechts indicatief.

Artikel 6 - Verdeling van de lasten:

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privatieve kavel, dat wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand, behoudens onder meer:

- de gebeurlijke uitzonderingen blijkend uit onderhavige akte;

- het verbruik van de nutsvoorzieningen ten behoeve van de private kavel, waarvoor thans individuele tellers of decompteurs (zoals elektriciteit, aardgas) voorzien zijn en in de toekomst nog kunnen voorzien worden, worden volledig individueel verrekend met de distributiemaatschappijen; alsmede de huur van deze individuele tellers;

en - alle kosten betrekking hebbend op gemeenschappelijke zaken die bestemd zijn tot het gebruik (nut) van slechts bepaalde private kavel, welke kosten door die private kavel zullen gedragen worden, zoals:

↳ inzake onderhoud, herstellingen en vernieuwingen van het voorportaal, alsmede het dak met alle aanhorigheden van de volledige gelijkvloerse uitbouw van het handelsprivatief nummer 0001, die ten laste zijn van het handelsprivatief nummer 0001. De private kavel op de verdiepingen dienen daarin aldus niet bij te dragen.

↳ inzake onderhoud, herstellingen, vernieuwingen en eventueel elektriciteitsverbruik van de inkomhall en de W.C. op het gelijkvloers, alsmede de trappenhuisen, de trappen, alsmede de overloop op de eerste verdieping, die ten laste zijn van de appartementen op de verdiepingen elk voor een gelijk deel, hetzij thans *elk voor de helft*. Het handelsprivatief nummer 0001 dient daarin aldus niet bij te dragen.

↳ inzake onderhoud, herstellingen en vernieuwingen van de zolderruimte, die ten laste zijn van het duplexappartement nr. 0201. De overige private kavel dienen daarin aldus niet bij te dragen.

De lasten van de gevels blijven volledig gemeenschappelijk. Het handelsprivatief nummer 0001 zal echter alleen moeten instaan voor de schade en het extra onderhoud veroorzaakt door de door haar opgerichte aanhorigheden aan de buitengevel/oostgevel aan de Stationsstraat (publiciteit en dergelijke, zoals meer gedetailleerd vermeld in rubriek 4.B.1 hiervoor).

Op beslissing van de algemene vergadering, met een meerderheid van vier vijfden, zijn eventueel nog uitzonderingen mogelijk.

b) De mede-eigenaars gelasten zich met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars, ofwel de persoon door hen met gewone meerderheid aangesteld in de algemene vergadering.

De mede-eigenaars hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

In het bijzonder zijn de mede-eigenaars verplicht de afgevaardigde van de distributiemaatschappij regelmatig vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, ten einde hem toe te laten periodiek de stand van de tellers of decompteurs te kunnen opnemen.

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het complex 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 complex aangebrachte wijzigingen.

d) Iedere mede-eigenaar, die de lasten in de gemeenschap verhoogt voor eigen genot en/of gebruik, dient deze verhoging van de lasten in de gemeenschap zelf volledig te zijne laste te nemen.

e) Iedere mede-eigenaar, die schade aan de gemeenschappelijke delen veroorzaakt, dient de kosten van herstelling en/of vervanging hiervan zelf volledig te vergoeden.

Artikel 7 - Deelneming in de lasten:

a) Alle besliste bijdragen moeten binnen de maand na het eerste verzoek betaald worden.

b) Indien een mede-eigenaar nalaat om tijdig zijn bijdrage in de kosten te betalen, brengen alle nog verschuldigde sommen een intrest op van twee procent (2 %), boven de wettelijke intrest, met een minimum van honderd vijftwintig euro (125,00 EUR).

Daarenboven hebben de mede-eigenaars het recht de leveringen van nutsvoorzieningen (zoals elektriciteit, aardgas, water, televisiedistributie) stop te zetten, voor de privatieve kavels die niet de hoofdverblijfplaats van de eigenaar, houder van zakelijk of persoonlijk recht, of leden van zijn gezin vormen.

Indien de kavel verhuurd is, hebben de mede-eigenaars het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

c) Er kan een reservefonds aangelegd worden voor eventuele onverwachte zware gemeenschappelijke lasten.

Eens het reservefonds is aangelegd, kan de jaarvergadering besluiten om het voorschot voor de toekomst te verhogen of te verlagen.

Artikel 8 - Ontvangsten:

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, beslist de algemene vergadering of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 9 - Verzekering:

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de privatieve inboedel, geschiedt bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, risico's van elektriciteit, neerstorten van lucht- en ruimtevaartuigen, aardbevingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, burgerlijke aansprakelijkheid voor het complex, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, en dergelijke, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, die eveneens beslist inzake 'afstand van verhaal'.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen.

De eerste verzekeringen werden afgesloten door de verschijner en de eigenaars van de kavels dienen hun aandeel in die premies terug te betalen. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar/kopie van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars van een privatieve kavel, die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Artikel 10 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen:

a) In geval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het complex, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de mede-eigenaars

gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de vergoeding aangewend worden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de betrokken mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van mede-eigenaars met unanimitieit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

In geval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met twee procent (2 %), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de onverdeeldheid afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van hun rechtmatig aandeel in de vergoeding, ofwel mits met deze vergoeding rekening gehouden wordt voor het bepalen van de afstandsprijs.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van de kavels in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE VERGADERING:

Artikel 11 - Gewone en bijzondere algemene vergadering:

a) De gewone algemene vergadering van de mede-eigenaars, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de jaarvergadering gehouden op de dag en uur nader bepaald in de basisakte.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen, om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 12 - Plaats van de vergadering:

De algemene vergaderingen worden gehouden in het complex of in een andere plaats in de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 13 - Lid van de algemene vergadering:

- a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
- b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen *geschorst* totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.
- c) Over alles betreffende de kosten, gedragen volgens het nut, wordt beslist door de betreffende eigenaars alleen.

Artikel 14 - Bijeenroeping van de algemene vergadering:

- a) De algemene vergadering komt bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de andere mede-eigenaars verzuimen of onrechtmatig weigeren samen te komen.
- d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering, tenzij de algemene vergadering bij gewone meerderheid toelaat dat de oproepingen bij gewone brief plaatshebben. Indien alle mede-eigenaars vrijwillig verschijnen op de algemene vergadering, kunnen zij ontslag geven van elke oproeping.
- e) De oproeping moet, naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in het complex.

Artikel 15 - Bureau:

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de oudste mede-eigenaar. Er wordt (behoudens tegenstrijdige beslissing) geen secretaris of stemopnemer van het bureau aangesteld.

Artikel 16 - Aanwezigheidsquorum:

- a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De bijeenroeping vermeldt dezelfde agenda; bovendien wordt erin aangehaald dat het een tweede vergadering betreft.

Artikel 17 - Meerderheden:

- a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.
- b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:
- over iedere wijziging van de statuten, voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
- Evenwel kan het exclusief genots- en/of gebruiksrecht toegekend aan bepaalde gemeenschappelijke delen slechts gewijzigd worden mits schriftelijk akkoord van de begunstigde/n van dit exclusief genots- en/of gebruiksrecht. In dit geval is er aldus unanimititeit vereist.
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten.
- c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:
- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
 - over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- d) De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:
- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
 - over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed.
- e) Met eenparigheid wordt er verstaan de stemmen van alle mede-eigenaars van het complex die op de algemene vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De geheime stemming kan steeds gevraagd worden bij gewone meerderheid.

Artikel 18 - Stemrecht - Vertegenwoordiging:

- a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen, dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Raadsliden van leden zijn niet toegelaten.
- c) 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.
- In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

Artikel 19 - Agenda:

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vevat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 20 - Aanwezigheidslijst:

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld, en die deze lijst ondertekenen 'voor aanwezig'. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de eventuele secretaris.

Artikel 21 - Verdaging van de vergadering:

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 22 - Notulen:

Een mede-eigenaar notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat na ondertekening door de voorzitter in het complex wordt bewaard.

OVERGANGSBEPALINGEN:

Er wordt thans geen syndicus aangesteld.

De eerste algemene vergadering zal gehouden worden uiterlijk op de jaarlijks voorziene datum, op uitnodiging van één of meer mede-eigenaars.

SLOTBEPALINGEN:

1) Tegenstelbaarheid:

De onderhavige basisakte (met reglement van mede-eigendom en reglement van orde) zal overgeschreven worden op het hypotheekkantoor en derhalve tegenstelbaar worden aan derden. In elke akte van overdracht, genotsverklaring of verhuring, die een element van het complex tot voorwerp heeft, zal er melding dienen van gemaakt te worden.

2) Vertaling:

Indien een vertaling van de onderhavige statuten afgeleverd wordt, zal bij betwisting enkel de hypotheccair overgeschreven tekst (in de Nederlandse taal) tegenover elke derde doorslaggevend (geldig) zijn. De vertaalde tekst heeft slechts een informatieve waarde.

3) Geschillen:

In geval van geschillen zijn enkel de rechtbanken van de ligging van het complex bevoegd.

4) Ontslag:

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk **ONTSLAGEN** om enige ambtshalve inschrijving te nemen.

5) Identiteit:

De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de verschijner op zicht van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de notaris, op zicht van stukken uit de registers van de burgerlijke stand, dat de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen/natuurlijke personen overeenstemmen met de vermelding in onderhavige akte.

6) Pro fisco:

De notaris gaf, voor zoveel als nodig, voorlezing van artikel 203, eerste lid, van het Wetboek der Registratierechten, dat luidt als volgt: " *In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.* "

7) Woonstkeuze:

Bij gebrek aan woonstkeuze zal verondersteld worden dat elke belanghebbende, voor de uitvoering van de onderhavige statuten, van rechtswege woonplaats gekozen heeft in het complex.

De verschijner kiest woonst in zijn voormelde woonplaats.

NIEUWE NOTARISWET:

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

De verschijner heeft hierop verklaard dat zich hier volgens hem geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

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


WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te De Haan, ter studie.

Nadat de akte en de bijlagen integraal werden voorgelezen en werden toegelicht, hebben de verschijner en wij, Notaris, ondertekend.

bn
De eerste aanwezige inspecteur,


H. G. RYSON





zonder verzending

KD

1506
registratieblad en verzendingen
JOCITL... registratie 1 12 ma 2004
boek 225 - blad 07 vak 04

Onvallen: € VJFENTWINTIG EURO



DE HAAN

Het schepencollege in zitting van 10 februari 2004

Aanwezigen : Ivan Cattrysse, burgemeester-voorzitter;
Stefaan Beirens, Marleen Schillewaert-Vercruyce, Willy Nuytten,
Emanuël Monbaliu en Paul Meyers, schepenen;
Franky Museeuw, gemeentesecretaris,.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Formulier B

Dossiernr. Gemeente: BA-2004/04

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door KOPIE KOPIE b.v.b.a., met als adres Stationsstraat 31 te 8420 De Haan (Klemskerke), ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 5 januari 2004.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Stationsstraat 31 en met als kadastrale omschrijving DE HAAN 1 AFD (KLEMSKERKE), sectie A, nr(s) 0291H 9.

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden van een handelszaak.

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

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

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

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

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

gunstig, overwegende dat het ontwerp voorziet in het uitbreiden van de gelijkvloerse handelszaak; overwegende dat de uitbreiding zich situeert op de achtergevel; gelet op de beschrijvende nota opgemaakt door de ontwerper en mede-ondertekend door de aanvrager; gelet op de bestaande scheidingsmuren; overwegende dat de aanpalende eigenaars de aanvraagformulieren en het bouwplan mee hebben ondertekend, waaruit mag worden gesteld dat er geen bezwaar is tegen het wegnemen van de betonnen afsluiting en het plaatsen van een scheidingsmuur met een hoogte van 3 meter; gelet op het besluit van de Vlaamse regering dd. 05.05.2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering dd. 26.04.2002; overwegende dat het ontwerp geen vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie en geen vermeerdering van het aantal woongelegenheden met zich meebrengt; overwegende dat het ontwerp geen hinder veroorzaakt ten nadele van de aanpalenden en overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 10 februari 2004 het volgende :

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

- 1/ Het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting 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 € 98,40.

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) 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).
- c) 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.
- d) 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).
- e) 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.
- f) De bestelling van de briefwisseling aan de woningen zal slechts verzekerd worden voor zover deze woningen voorzien zijn van een brievenbus met een opening van ten minste 22 cm op 3 cm. Die opening moet zich bevinden op een hoogte van ten minste 80 cm en ten hoogste 150 cm ten opzichte van de plaats, van waaruit zij bereikbaar is. De toegang van de brievenbus moet vrij, gemakkelijk en ongevaarlijk zijn. Bovendien moeten de brievenbussen aan de grens van het openbaar domein worden geplaatst. Deze bepaling vindt evenwel geen toepassing :
 - op woningen die gelegen zijn op meer dan vijftig meter van de grens van de openbare weg of die er toegang toe geeft ;
 - op woningen die van meer dan vier brievenbussen zijn voorzien; deze bussen mogen ofwel aan de toegangsdeur, ofwel gelijkvloers op een goed verlichte plaats worden aangebracht.
- g) 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 woongelegenheid 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.
- h) 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden voor derden

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het schepencollege.

De gemeentesecretaris,



De burgemeester,

F. MUSEEUW

I. CATTRYSSE



Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte verleden
voor Notaris Luc Nobels te
De Haan op 30/04/2004

Geregistreerd *dui* bladen *gen* verzendingen

te OOSTENDE, registratie *12 mar 2004*

op boek *172*, blad *81* vak *03*

Ontvangen: € *VIJFENTWINTIG EURO*

wn
De eerstaanwezende inspecteur,

H. GRYSON

REGLEMENT VAN ORDE

Er wordt hierbij overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden, en voor allen aan wie de statuten tegenstelbaar zijn. Van dit reglement krijgt elke mede-eigenaar een kopie.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars met een meerderheid van drie vierden van de stemmen, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Na iedere wijziging wordt het reglement bijgewerkt en iedere mede-eigenaar ontvangt er een kopie van.

Artikel 1 - Schilderen:

Elke eigenaar dient in te staan voor het goed onderhoud van het schilderwerk van de van buitenaf zichtbare delen (zoals gevels, ramen, deuren, goot) en van de gemeenschappelijke delen, welke schilderwerken moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 2 - Schoorsteen - Verwarming:

Elke eigenaar moet, ten minste éénmaal per jaar, op eigen kosten zijn verwarmingsinstallatie/s en/of -toestellen laten nazien/reinigen en, indien van toepassing, de schoorsteen laten reinigen.

Artikel 3 - Uitzicht:

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de deuren en vensters, en op de terrassen, geen uithangborden, reclameplaten (uitgezonderd voormelde publiciteit ten bate van het handelsprivatief nummer 0001, alsmede deze door de verschijner en diegenen aan wie hij daarvoor schriftelijke toestemming gegeven heeft, zolang de verschijner niet alle private kavels verkocht heeft, zoals vermeld in de basisakte en het reglement van mede-eigendom) of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is er eveneens verboden. Op de terrassen en buiten de private kavels mogen er geen huisvuil/zakken, kasten, rekken of goederen geplaatst noch gestapeld worden.

In het complex is het eveneens verboden allerlei rommel of vuilnis achter te laten of op te slaan.

Teneinde het complex als een harmonieus geheel te behouden, zal er zoveel mogelijk eenvormigheid nagestreefd worden (zoals de verf van gevels en ramen in dezelfde kleur, de gordijnen aan een gevelzijde bij voorkeur in gelijkaardige toon of kleur). De buitenzijde van de gordijnen moet gevoerd zijn met een stof van bij voorkeur (gebroken) witte kleur.

Publiciteitsaffiches mogen maximum dertig centimeter op twintig centimeter groot zijn en kunnen enkel de verkoop of verhuur van een private kavel als onderwerp hebben. Al de rest is verboden (zoals affiches inzake politiek als voor manifestaties, schoolfeesten, en dergelijke), uitgezonderd voormelde publiciteit ten bate van het handelsprivatief nummer 0001, alsmede deze door de verschijner en diegenen aan wie hij daarvoor schriftelijke toestemming



ERSTE BLAD

KO
A

gegeven heeft, zolang de verschijner niet alle privatieve kavels verkocht heeft, zoals vermeld in de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Veranderingen aan het uitzicht van het complex en de privatieve kavels (zoals kleur en verf, onder meer van de gevels, de buitenzijde van de ingang deur van de privatieve kavels) kunnen enkel geschieden mits toestemming van de algemene vergadering, zodat het complex een harmonieus geheel blijft (idem wat materiaalkeuze betreft), behoudens hetgeen dienaangaande vermeld in de basisakte omtrent het handelsprivatief nummer 0001.

Artikel 4 - Doorgangen - Overlopen - Dak/en:

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst (zoals vuilniszakken, klederen en schoenen), zelfs niet tijdelijk. Dit verbod geldt in het bijzonder voor:

a) fietsen, kinderwagens en andere vervoermiddelen.

b) het voorportaal, waarvan het handelsprivatief nummer 0001 het exclusief genotsrecht heeft. Indien het handelsprivatief nummer 0001 gebruik maakt van het voorportaal voor haar handelsactiviteiten (bijvoorbeeld uitstellen van koopwaar), mag dit enkel op die wijze gebeuren dat nimmer de normale toegang tot het complex belemmerd wordt.

Er mag in de gemeenschappelijke ruimten geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort... en deze mogen evenmin gebruikt worden als speelruimte voor kinderen.

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Geen enkel deel van het dak/de daken mag betreden worden, tenzij voor (onderhouds)werken van het dak. De dak/terrassen mogen slechts betreden worden voor werken, na voorafgaandelijke toelating van de eigenaars van het appartement waarvan het betreffend dak/terras deel uitmaakt.

Artikel 5 - Dieren:

De bewoners van het complex mogen enkel honden, katten en vogels houden (allen van kleine gestalte), voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

De dieren mogen nooit zonder bewaking in de gemeenschappelijke delen van het complex vertoeven noch op de terrassen.

De schade wordt aangerekend aan de eigenaar of verantwoordelijke, op basis van de eenvoudige vaststelling bij proces-verbaal van politie.

Artikel 6 - Rust:

De bewoners van het complex zullen te allen tijde het complex bewonen en gebruiken als "goede huisvader".

Zij moeten er over waken dat de rust van het complex op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

In het complex mogen geen lawaaimakende, storende, hinderlijke of ongezonde handelingen verricht worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere

bewoners van het complex en de omwonenden niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van dag of de nacht.

Voorafgaandelijk acht uur en na tweeëntwintig uur mag geen enkel lawaai (zoals radio's, televisietoestellen, luidruchtig gepraat of gelach, het nemen van een bad/douche) van de ene bewoner de andere bewoner hinderen.

Indien in het complex elektrische apparaten worden gebruikt, die stoornissen teweeg brengen, zullen deze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavels worden geplaatst, met uitzondering van apparaten voor schoonmaak alsmede keukenapparaten. Hobbytoestellen of -machines zijn toegelaten, voor zover deze niet hinderlijk zijn.

Artikel 7 - Handel - Vrij beroep:

Er mag in het complex geen handel worden gedreven, met uitzondering van het handelsprivatief nummer 0001.

Alle voorzorgen dienen genomen te worden om lawaaihinder te vermijden.

Er mag in de privatieve kavels wel een administratief, vrij of medisch beroep uitgeoefend worden, op voorwaarde dat de volledige rust in het complex bewaard wordt. Lessen in turnen, muziek en dans zijn er verboden.

De appartementen zijn in principe bestemd om als residentiële woning te dienen.

Geneesheren mogen hun beroep in het complex niet uitoefenen indien zij specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een administratief, vrij of medisch beroep in het complex mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Voor de privatieve kavels die niet uitsluitend voor bewoning worden gebruikt, kan de algemene vergadering bijzondere lasten opleggen zoals een hogere bijdrage in de kosten van gemeenschappelijk verbruik, beraadslagend met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

Indien de uitoefening van een beroep in het complex talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke delen, kan het aandeel in de gemeenschappelijke lasten voor deze privatieve kavel worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 8 - Reclame:

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, in het complex reclame aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op gevels, vensters, terrassen, deuren en buitenmuren, noch in de inkomhall, trappenhuizen en overlopen (uitgezonderd voormelde publiciteit door en ten bate van het handelsprivatief nummer 0001 alsmede door de verschijner en diegenen aan wie hij daarvoor schriftelijke toestemming gegeven heeft, zolang de verschijner niet alle privatieve kavels verkocht heeft, zoals vermeld in de basisakte en het reglement van mede-eigendom).

Het is toegelaten op de ingangdeur van elk appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Hetzelfde is toegelaten voor het handelsprivatief nummer 0001 aan zijn inkomdeur aan de Stationsstraat.

Het is toegelaten aan/in de inkomhall een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner (en eventueel zijn beroep) vermelden en het nummer van het appartement.

In het voorportaal, ter hoogte van de inkomdeur van het complex (brievenbusstand) beschikt iedere privatieve kavel over een brievenbus. Hierop mag de naam van de titularis

TWEEDE BLAD

KD
A

worden aangegeven, evenals de verdieping waar elke privatieve kavel zich bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars en overeenkomstig de gemeente-wetgeving.

Het aanbrenge van berichten van verkoop of verhuring moet gebeuren door de gebruikelijke affiches, overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering.

Artikel 9 - Opslag van stoffen:

Er mag in of op het complex geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen noch van voedingswaren en afval, zelfs huishoudelijk.

Artikel 10 - Onderhoud - Gebruik:

De mede-eigenaars zullen waken over het algemeen onderhoud alsmede over het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten/delen, ook van deze waarvan een privatieve kavel het exclusief genotsrecht heeft. Bovendien zullen zij toezien dat het huisvuil door de bewoners op een onberispelijke wijze wordt buitengezet op de door de gemeente aangegeven dagen en uren, en op de plaats aangeduid door de algemene vergadering.

De delen, waarvan een privatieve kavel het exclusief genotsrecht heeft, dienen steeds goed onderhouden te zijn. In het algemeen zullen de gebruikers van deze delen ervoor dienen te zorgen dat de rust van de overige eigenaars op generlei wijze wordt verstoord.

De eigenaars zullen de bestemming op generlei wijze mogen veranderen.

Bij elk misbruik of elke tekortkoming kunnen de overige mede-eigenaars, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar, alle nodige maatregelen treffen opdat een einde zou worden gesteld aan dit misbruik of deze tekortkoming.

Beurtrol - De mede-eigenaars en/of gebruikers van de appartementen in het complex zullen om beurt instaan voor het onderhoud van de inkomhall en de W.C. op het gelijkvloers. Aldus nemen de eigenaars/bewoners van het appartement nummer 0101 de onpare maanden van ieder jaar (januari, maart, mei, juli, september en november) dit onderhoud voor hun rekening; deze van het duplexappartement nummer 0201 de pare maanden (februari, april, juni, augustus, oktober en december) van ieder jaar.

Het trappenhuis en de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping, alsmede de overloop op de eerste verdieping, worden onderhouden door de eigenaars/bewoners van het appartement nummer 0101; het trappenhuis en de trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping worden onderhouden door de eigenaars/bewoners van het duplexappartement nummer 0201.

Artikel 11 - Elektriciteit - Aardgas - Water:

Het individueel verbruik van elektriciteit, aardgas, alsmede koud en warm water wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduiding van de tellers (of decompteurs).

Artikel 12 - Antennes:

Het plaatsen van private (zoals C.B.) antennes alsmede satellietontvangers in het complex is toegelaten, mits naleving van het gemeentelijk reglement terzake en op voorwaarde dat deze keurig bevestigd worden op het dak of op de achtergevel (westgevel).

Artikel 13 - Verhuizingen:

Grote meubelen, alsmede zware omvangrijke voorwerpen, mogen niét verhuisd worden via de trap. Men is verplicht deze grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen te verhuizen met een meubellift op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuizing en zijn ten laste van de verhuizer of van de mede-eigenaar die de verhuizing toegelaten heeft.

De verhuizer dient de nodige maatregelen te nemen opdat de verhuizingen de andere bewoners zo weinig mogelijk storen.

Artikel 14 - Temperatuur:

Elke bewoner (eigenaar of huurder) moet, ook in geval van niet-bewoning/niet-gebruik van zijn privatieve kavel (handelsprivatief/appartementen), steeds een minimum temperatuur van zeven graden Celsius (7° C) aanhouden, teneinde het bevriezen van waterleidingen te voorkomen.

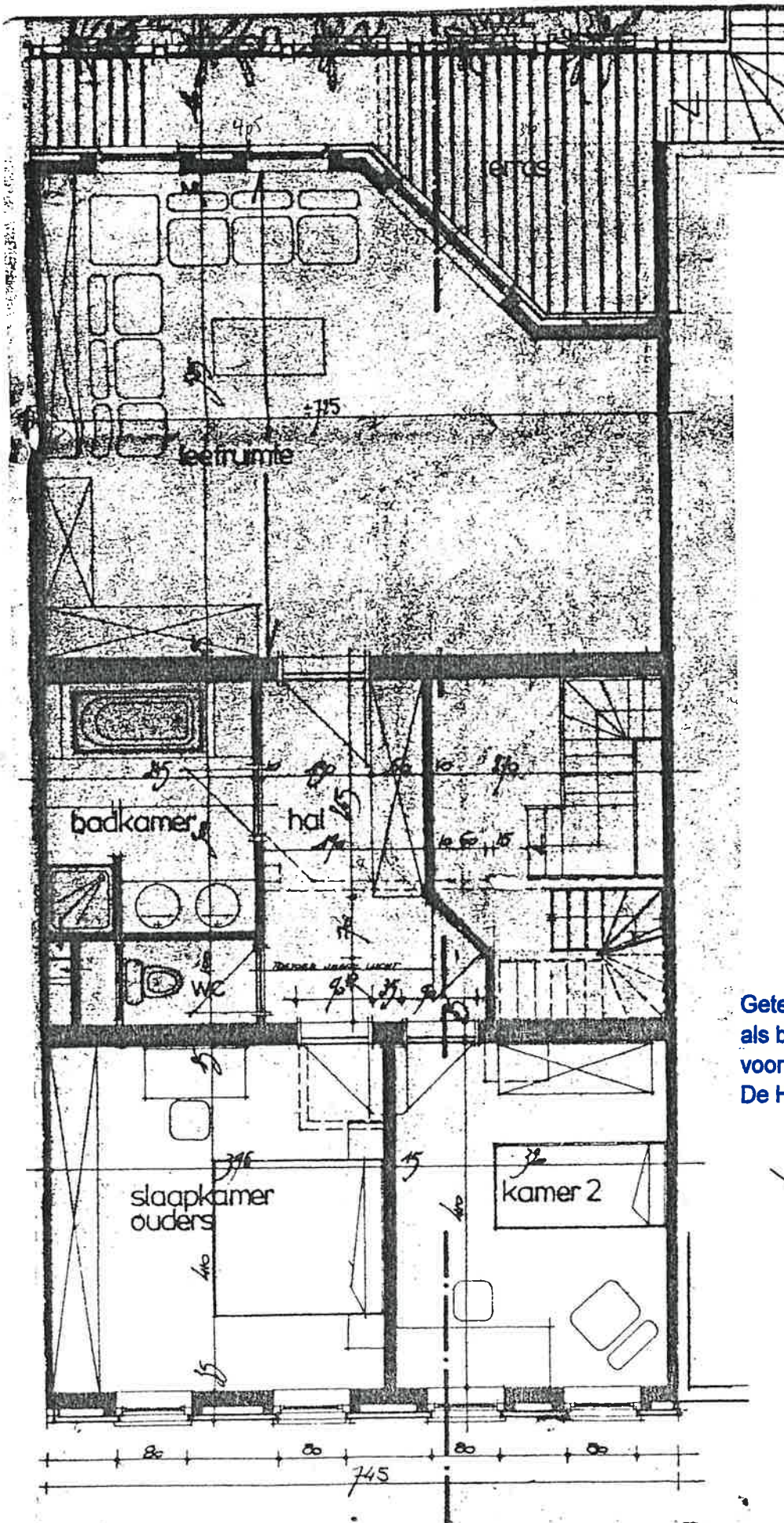
"Ne varietur" ondertekend om gehecht te blijven aan de basisakte van het woon- en handelshuis staande en gelegen te 8420 De Haan/Klemskerke, Stationsstraat 31, verleden voor Notaris Luc Nobels te De Haan op 30/04/2004.

Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte verleden
voor Notaris Luc Nobels te
De Haan op 30 april 2004

Geregistreerd ~~du~~ bladen ~~geen~~ verzendingen
te GOOTSENDE, registratie 1 12 mei 2004
op boek 172, blad 81 vak 03
Ontvangen: € VIJFENTWINTIG EURO

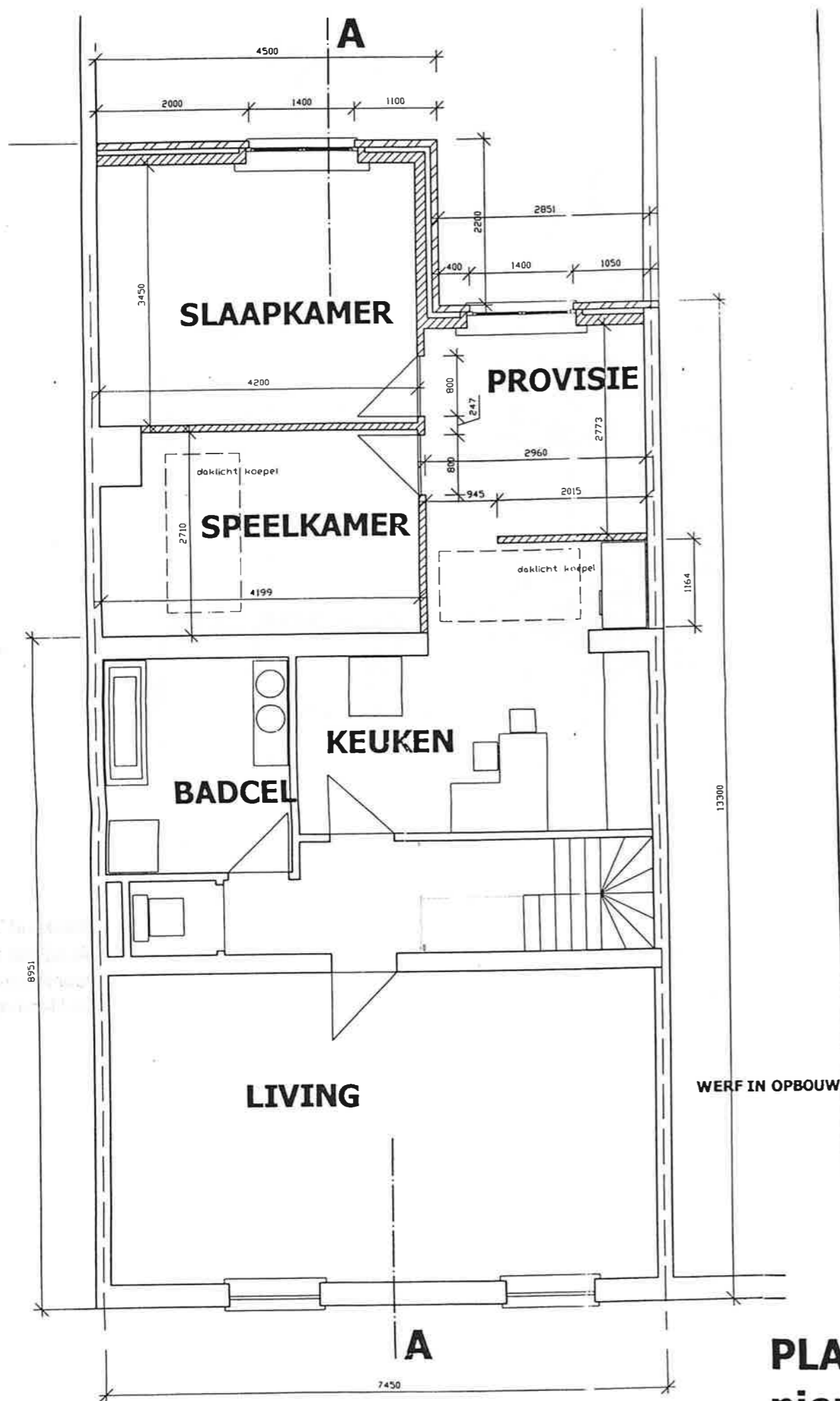
^{wn}
De eerstaanwezend inspecteur,

H. GRYSON

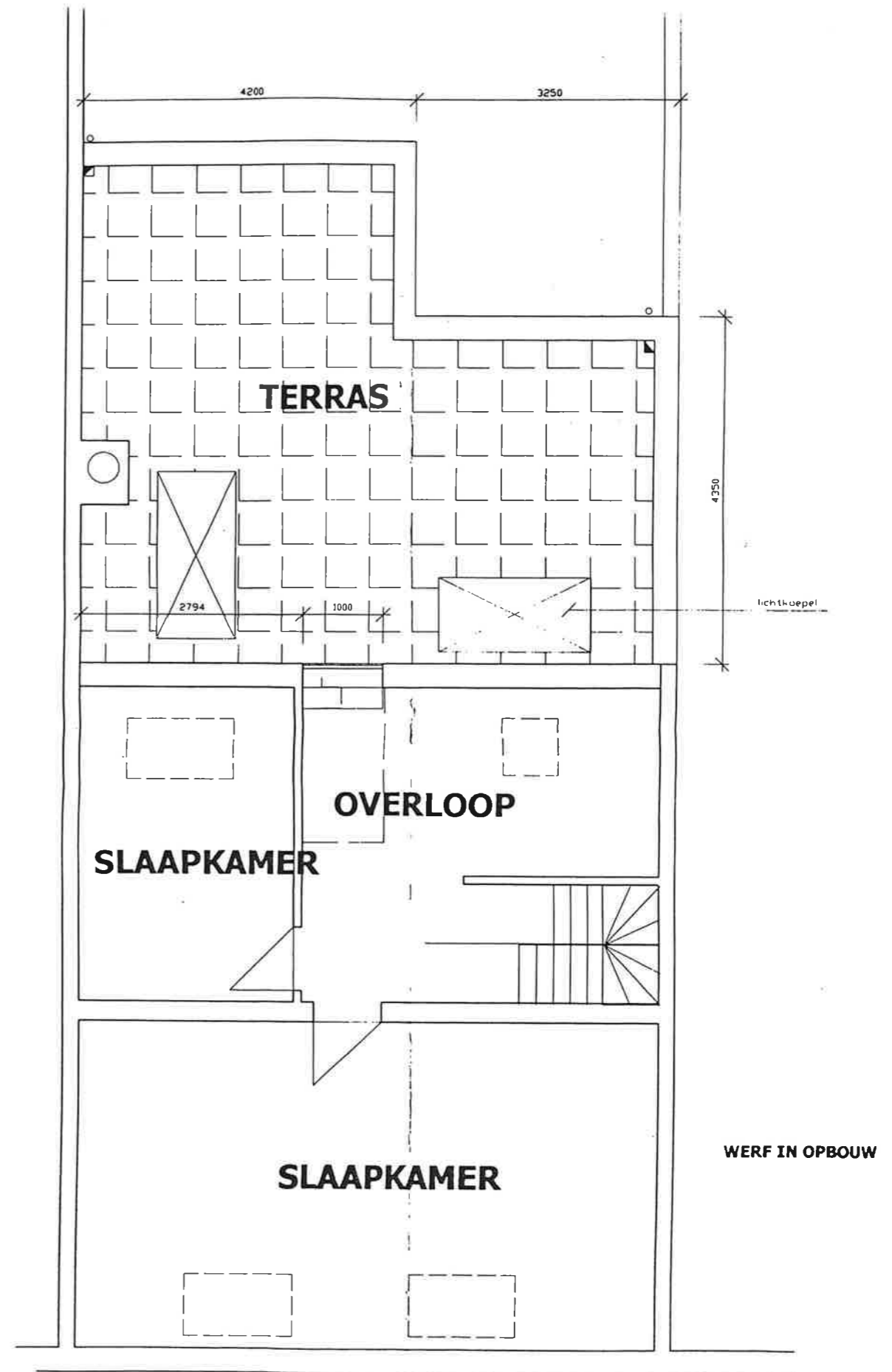


Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte verleden
voor Notaris Luc Nobels te
De Haan op 30/04/2004

NIVOU -1-



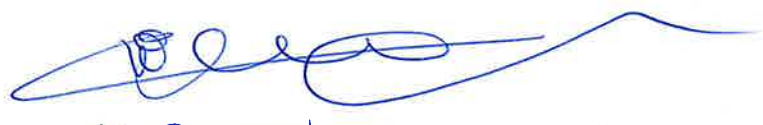
PLAN NIVO 2
 nieuwe toestand



PLAN DAKVERDIEP
 nieuwe toestand

Geregistreerde bladen ~~en~~ verzendingen
te GOSTENDE, registratie 1 12 mei 2004
op boek 172 blad 81 vak 03.
Ontvangen: € VIJFENTWINTIG EURO

De eerstaanwezend inspecteur,



J. Gayson.

PROVINCIE: WEST VLAANDEREN.

GEMEENTE: DE HAAN.

AANVRAGERS: **BVBA KOPIE KOPIE**
ZAAKVOERDER ROLAND HOORNE.
SHAKESPEARELAAN, 8,-8420 DE HAAN. tel. 059 23 82 00.

ONTWERP: **VERBOUWEN EN UITBREIDEN VAN WINKEL.**

BOUWPLAATS: STATIONSSTRAAT,31, DE HAAN. GELIJKVLOERS.
KAD. SECTIE A nr. 291h9.

BPA. GEEN.

ARCHITECT: CATTEAU ROGER
VAN MAERLANTLAAN 3 DE HAAN.
Tel.:059/233213.4 fax.: 059/238692
059 322713 GSM 0476 242019



DE AANVRAGERS

DE ARCHITECT.



PLANNEN GEVELS

SCHAAL.

AANTAL PL.

UW REF.:

O. REF.

DOORSNEDEN

2 %

1 nr. 1.

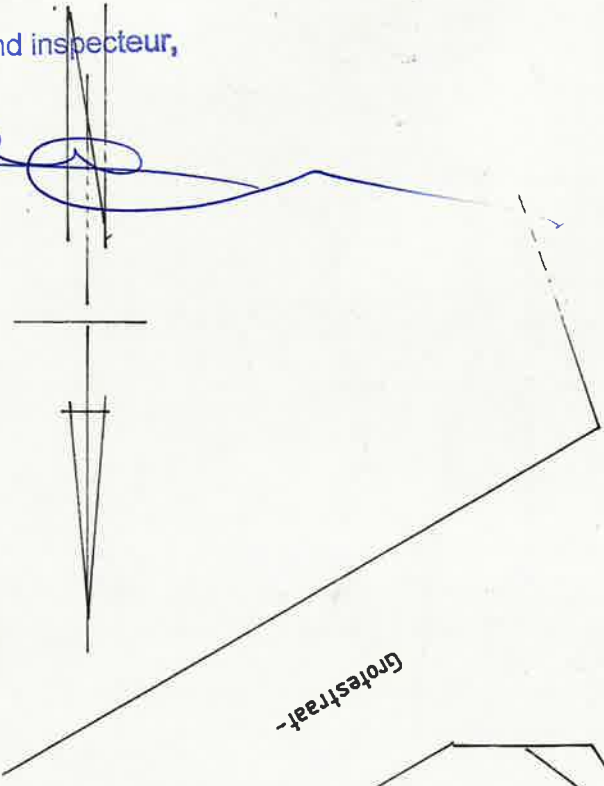
B1-12-03.

Geregistreerd en bladen gan verzendingen
te COOSTENDE, registratie 12 mei 2004
boek 172. blad 81 vak 03.
Ontvangen: € VIJFENTWINTIG EURO

INPLANTINGSPLAN SCHAAL: 1/500

De eerste aanwezig inspecteur,

H. Grayson
H. GRAYSON



Getekend "Ne Varietur"
als bijlage aan een akte verleden
voor Notaris Luc Nobels te
De Haan op 30/04/2004

Luc Nobels

