

D. 19.187/BS

**BASISAKTE  
COMPLEX "OLD FISHER"  
8432 Middelkerke (Leffinge), Dorpsstraat 70**

HET JAAR TWEEDUIZEND EN VEERTIEN.

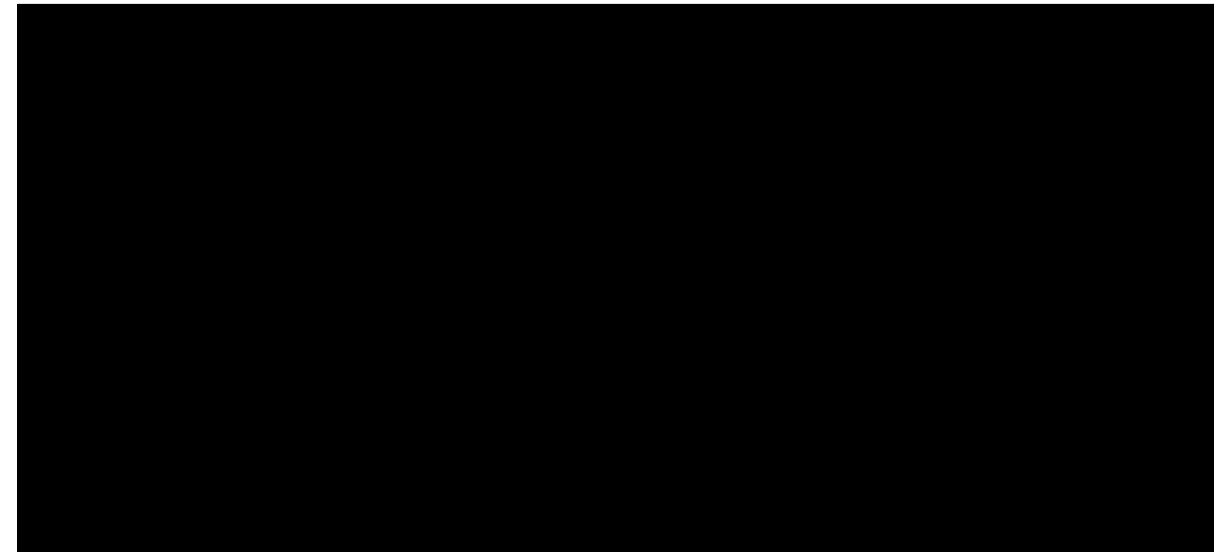
Op achttien april.

Voor mij, [REDACTED] geassocieerd notaris te Oostende.

**ZIJN VERSCHENEN**



Eerste blad



Die mij, notaris, uiteengezet en akte gevraagd hebben van hetgeen hierna volgt.

**I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

De comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE MIDDELKERKE - vijfde kadastrale afdeling, deelgemeente LEFFINGE**

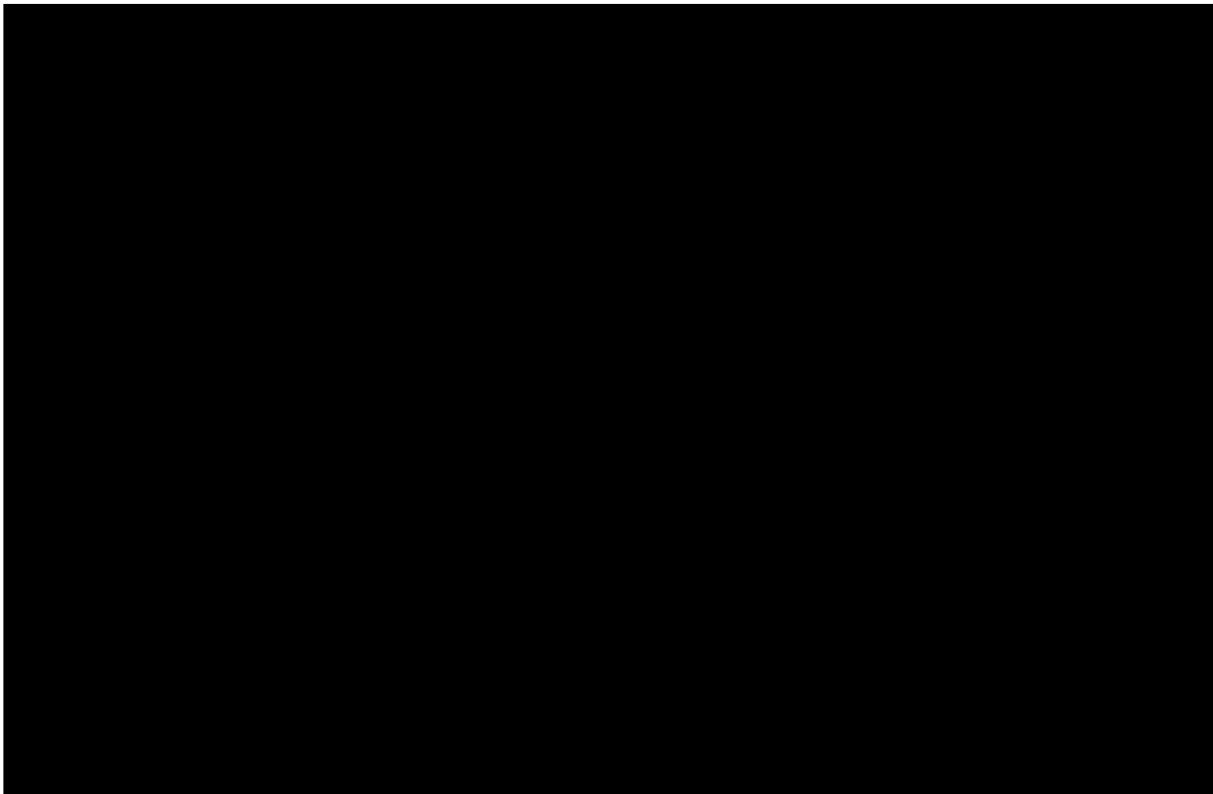
Een woonhuis (volgens kadastrale legger handelshuis) met aanhorigheden op en met medegaande grond, staande en gelegen Dorpsstraat 70, ten kadaster bekend, sectie B, volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer 549/K, met een oppervlakte volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger van zeshonderd zeventig vierkante meter (670 m<sup>2</sup>).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd zes euro (€ 1.306,00).

Hierna vermeld als "HET GOED".

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**





#### Verklaring

De comparant wenst het goed op te splitsen in twee (2) privative kavels en zeven (7) achterliggende garageboxen, zoals afgebeeld op navermeld plan.

De onderscheiden privative kavels van het gebouw, zijnde twee (2) eengezinswoningen en zeven (7) garages, zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privatief eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der privative kavels gezamenlijk elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten, mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om het gebouw te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom volgens het artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.

Vermits er tussen de verschillende privative slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen zijn - zoals hierna aangeduid - verklaren en bepalen de comparanten, uitdrukkelijk dat afdeling II van het hoofdstuk III. "Medeëigendom" van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zal zijn. Onderhavige mede-eigendom wordt bijgevolg geregeld door onderhavige basisakte en de paragrafen 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek.

#### BASISAKTE

##### 1a. Plan

De privative en de gemeenschappelijke delen van het

hij/zij betrokken is en hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad moet verstrekken.

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

#### 2. Waarmeding

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de verschijnende partijen te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmeding de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partij - rechtspersoon: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

#### 3. Woonstkeuze

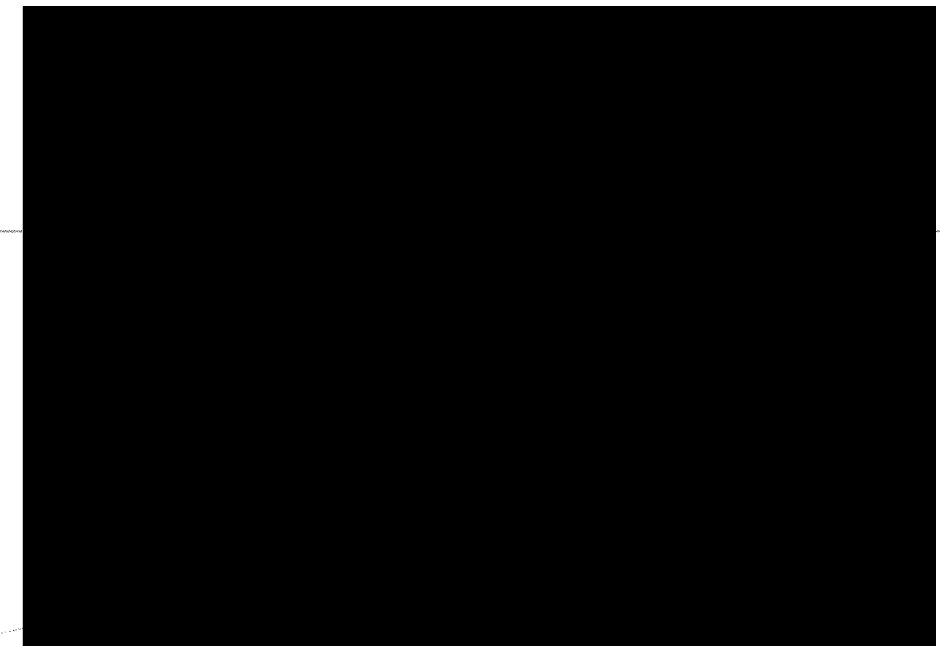
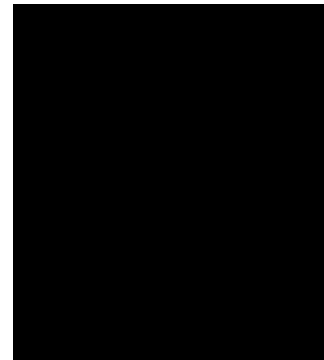
Voor de uitvoering dezer verklaart comparante keuze van woonst te doen in haar woonplaats.

#### WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, op datum als hierboven vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting heeft comparante, handelend en vertegenwoordigd als gezegd, getekend met mij, instrumenterend notaris.

Tiende en laatste  
blad



verbrandingsluchtafvoer, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie op 31 juli 2008,

3) inzake groenschermen rondom weekendverblijfparken, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie op 31 januari 2008,

4) inzake afsluitingen in de voortuinstrook, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie op 31 januari 2008,

5) inzake het oprichten van meergezinswoningen, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie op 31 juli 2008,

6) inzake voorbouwlijn, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie op 8 mei 2003,

7) inzake de beeldkwaliteit bij meergezinswoningen binnen het centrumgebied van Leffinge, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie op 20 oktober 2011;

- voormeld goed onder toepassing valt van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten, goedgekeurd bij beslissing van de Minister op 23 juli 2008;

4. Op vraag van de ondergetekende notaris omtrent stedenbouwkundige en andere inlichtingen heeft het gemeentebestuur van Middelkerke bij brief van 28 maart 2014, behoudens hetgeen hierboven vermeld onder 2. en 3., nog geantwoord dat het onroerend goed:

- voorbeschreven onroerend goed zich in volgende zuiveringszone bevindt: het centrale gebied;

- op voormeld goed de belasting op tweede verblijven van toepassing is.

### 3° Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte (voor zoveel als nodig alhier vermeld).

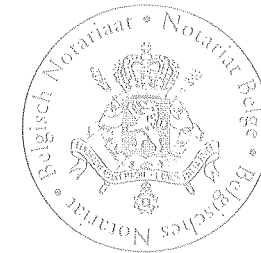
4° Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig (50) euro.

### SLOTVERKLARINGEN

#### 1. Zorgplicht - Onpartijdigheid

De comparante erkent dat ondergetekende notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat de notaris elke partij volledig moet inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij



Tweede blad

gebouw zijn nader omschreven en aangeduid op het hierbij gevoegde plan, opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED] te [REDACTED] [REDACTED] hetwelke, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparanten en mij, instrumenterend notaris, aan deze akte zal gehecht worden om er integraal en authentiek deel van uit te maken en er samen mee ter registratie te worden aangeboden. Dit plan zal evenwel niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Dit plan, bestaande uit 1 blad, omvattende:

- inplanting
- het gelijkvloers/bestaande toestand
- verdieping/bestaande toestand
- voorgevel
- doorsnede ab: bestaande toestand
- voorgevel garages nieuw
- doorsnede garage
- doorsnede ab: nieuwe toestand
- doorsnede cd: nieuwe toestand
- zijgevel links
- fundering-riolering
- gelijkvloers/nieuwe toestand
- achtergevel
- voorgevel
- verdieping/nieuwe toestand

#### **1b. Stedenbouwkundige vergunning**

Op 16 juli 2013 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ontvangen voor verbouwen van een bestaand gebouw tot 2 woningen + herbouwen garages. (dossiernummer: 35011/7997/B/2013/136).

Bij zitting van 30 september 2013 werd de vergunning goedgekeurd door het Schepencollege.

Zoals aangeduid op voornoemd plan, is het de bedoeling dat het woonhuis wordt opgesplitst in twee (2) aaneenpalende woonhuizen en dat achteraan de woonhuizen zeven (7) garages worden herbouwd, zoals hierna nader beschreven.

De bestemming blijft ongewijzigd, zijnde woongebied.

Bij zitting op 30 september 2013 werd de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot twee woningen en herbouwen garages, gelegen Dorpsstraat 70A-70B onder referte "35011/7997/B/2013/136" verleend.

#### **2. Beschrijving van de private kavel en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan elk privaat**

##### A. Omschrijving begrip kavel

Elk onderdeel van de constructie dat bestemd is om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

B. Opsomming en beschrijving van de private kavels

Het complex bestaat uit twee aaneenpalende woonhuizen die elk op zich een individueel geheel vormen en achter de woonhuizen zeven (7) garages, zoals afgebeeld op de plannen.

Deze woningen zijn volgens de goedgekeurde plannen samengesteld als volgt:

WONING 1

Het woonhuis links gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Dorpstraat omvattende:

- op het gelijkvloers: inkom met vestiaire, W.C., berging/wasplaats, keuken, living en traphal met trap naar de eerste verdieping,

- op de eerste verdieping: traphal met trap leidende naar de benedenverdieping, wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3, de lege ruimtes onder het dak, wc en badkamer;

- op de zolderverdieping: de zolderruimte.

WONING 2

Het woonhuis rechts gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Dorpstraat met huisnummer 68, omvattende:

- op het gelijkvloers: inkom met trap naar de eerste verdieping en wc, living, keuken, berging/wasplaats,

- op de eerste verdieping: traphal met trap leidende naar de benedenverdieping, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3;

- op de zolderverdieping: de zolderruimte.

Uitsluitend gebruiks- en genotsrecht

Tot het eigendomsrecht van de woningen behoort eveneens het exclusief gebruiks- en genotsrecht van de tuinen en terrassen gelegen achteraan het perceel en voor wat woning 1 betreft zich uitstrekkende tot aan de perceelgrens en tot aan de muur van de garages. (De autostaanplaats aangeduid op het plan wordt niet uitgevoerd).

De kosten van (her)aanleg respectievelijk onderhoud van deze tuinen respectievelijk terrassen en autostaanplaats zijn uitsluitend ten laste van de woningen die er het respectievelijk genot en gebruik van hebben.

De eigenaar dient in iedere overeenkomst betreffende het toekennen van gebruiks- of genotsrechten van een privaat de verplichting tot onderhoud en/of beplanting op te leggen aan de houders van deze gebruiks- of genotsrechten. Ten overstaan van de andere eigenaars is echter enkel de eigenaar aansprakelijk.

Het is uitdrukkelijk verboden om in de tuin(en) om het even welke constructies, antennes, machines of apparaten op te richten of te plaatsen en evenmin goederen op te slaan.

GARAGES

De garages zijn genummerd van één (1) tot en met zeven (7) zoals aangeduid op het plan. Ze omvatten elk de eigenlijke garageruimte met poort.

3° voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1;

5° het goed geen deel uitmaakt van een niet-ervallen verkaveling of van een niet ervallen deel van een verkaveling die deels is ervallen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Comparante verklaart dat zij een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 28 maart 2014 betreffende het goed heeft ontvangen.

3. Het plannenregister, deel uitmakend van het stedenbouwkundig uittreksel, somt volgende verordeningen op die van toepassing zijn:

- voormeld goed onder toepassing valt van de gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse Regering op 29 april 1997;

- voormeld goed onder toepassing valt van de gemeentelijke bouwverordening inzake vellen van bomen, goedgekeurd bij beslissing van de Minister op 18 oktober 1977;

- voorschreven goed onder toepassing valt van volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

1) inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse Regering op 08 juli 2005,

2) inzake toegankelijkheid, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse Regering op 05 juni 2009,

3) inzake toegankelijkheid, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse Regering op 04 december 2009,

4) inzake toegankelijkheid, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse Regering op 18 februari 2011,

5) inzake hemelwaterputten infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse Regering op 05 juli 2013;

- voormeld goed onder toepassing valt van volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

1) inzake voorzieningen voor huisvuil, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie op 25 november 2004;

2) inzake ventilatieluchtafvoer meergezinswoningen en

Negende blad



2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling:  
www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie:  
www.ovam.be/grondverzet.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
te Mechelen, 28.03.2014"

3. De comparante verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2° Bepalingen in verband met de Ruimtelijke Ordening

1. Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

2. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, dat:

1° voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunningen verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke:

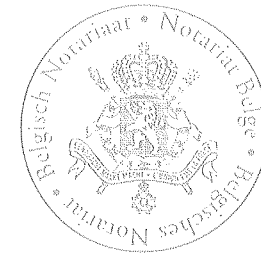
- voor het bouwen van twee autoboxen de dato 11 mei 1977 onder dossiernummer 35011/7997/B/1977/106;
- voor het verbouwen van een handelshuis de dato 18 februari 1970 onder dossiernummer 35011/7997/B/1970/503;
- voor het verbouwen van garages bij beslissing de dato 4 november 1970 onder dossiernummer 35011/7997/B/1970/527;
- voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot 2 woningen en herbouwen garages de dato 7 oktober 2013 onder dossiernummer 35011/7997/B/2013/136;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming is:

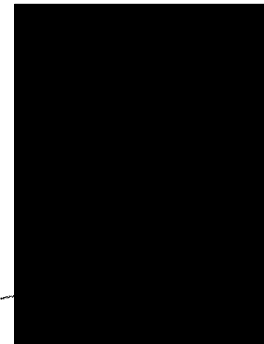
° deel uitmakend van het gebied dat als woongebied is bestemd overeenkomstig het gewestplan 'Oostende-Middenkust', dat werd vastgesteld bij een Koninklijk Besluit van 26 januari 1977;

° "Overdruk horeca in de dorpen" overeenkomstig het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.14\_35\_1-Horeca, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie van 26 september 2013;

° "Zone 1: Centrumgebied" krachtens het bijzonder plan van aanleg (BPA) "2.24\_20\_2- Leffinge Centrum-Oost", vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 2 oktober 2000;



Derde blad



Opmerking

De comparante verklaart dat de deuropening achteraan in garage zes (6) uitgevend op de tuin palend aan woning 2 niet zal worden uitgevoerd.

Daarentegen zal er in de garages zeven (7) en (3) telkens een deuropening worden voorzien die zal uitgeven op de respectievelijke daaraan palende tuin.

C. Bepaling van de aandelen van ieder privaat in de gemeenschappelijke delen van het complex

Aan de privaatieve kavels worden volgende aandelen toebedeeld in de gemeenschappelijke delen, telkens uitgedrukt op noemer duizend (1.000) :

- garages 1, 2, 3, 4, 5, 6	
en 7: elk 37 of samen:	259
- woning 1:	418
- woning 2:	323
	<u>1.000</u>

Bovenvermelde verdeling van aandelen is gebeurd door ondergetekende notaris op basis van de oppervlaktes vermeld op bovenvermeld plan.

D. Onderdelen van de privaatieve kavels

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

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der muren en de plafonnering, met versiering;
- de toegangsdeuren tot de kavels met hun bijhorigheden;
- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de afschermingen;
- de borstweringen, ballustrades en leuning van de eventuele balkons alsook de bevloering en de bekleding ervan;
- de binnenleidingen, zowel leidingen sanitair, elektriciteit en verwarming, als riolering en putten (onder andere de RW-putten) van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privaatieve eigendom; uitzondering wordt gemaakt voor de garages waar deze binnenleidingen gemeenschappelijk zijn;
- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren en de sanitaire installaties;
- de sanitaire installaties;
- eventueel de voorhanden zijnde apparatuur voor de bel, parlofoon en het automatisch openen van de deur (in de kavel);

- de individuele verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

2° Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals:

- alle leidingen voor water, elektriciteit, enzomeer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;

- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;

- in voorkomend geval de individuele plaat met opgave van naam en beroep der bewoner(s);

- de brievenbus aangebracht op of in gemene delen.

In de mate als en zolang deze elementen zouden dienstig zijn voor gemeenschappelijk gebruik, zullen zij evenwel - in afwachting van eventuele afzonderlijke voorzieningen - als gemeenschappelijk te aanzien zijn.

### 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

#### A. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de private kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijk recht bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de private kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### B. Beschrijving van de algemene gemeenschappelijke delen

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (zoals hierboven uitgedrukt in duizendsten (1.000sten)):

- de grond

#### C. Beschrijving van de bijzondere gemeenschappelijke delen

De algemeen gemeenschappelijke delen werden hierboven beschreven.

De woonentiteiten hebben in de algemeen gemeenschappelijke delen zeventienhonderd éénenveertig duizendsten (741/1.000sten);

De garages hebben in de algemeen gemeenschappelijke delen tweehonderd negenenvijftig/duizendsten (259/1.000sten);

#### D. Bijzondere gemeenschappelijke delen voor de woonentiteiten

De woonentiteiten bevatten bijzondere gemeenschappelijke delen.

Zij worden verdeeld over zeventienhonderd éénenveertig duizendsten (741/741sten);

Zijn bijzonder gemeenschappelijke delen voor de

Achtste blad



De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door comparante in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een private kavel volmacht aan de beheerder, aangesteld door comparante in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de beheerder, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

### 13. Onderhavige statuten

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop daardoor meteen ook aanvaarding van de bedingen van deze akte.

### 14. Algemene opmerking

De eigenaar van een kavel verbindt zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van deze basisakte voorafgaandelijk ter inzage hebben gekregen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de besluiten die de mede-eigenaars ondertussen reeds zouden genomen hebben.

#### SLOTBEPALINGEN

##### 1° Verklaringen in verband met de bodemtoestand

1. De partijen worden er uitdrukkelijk op attent gemaakt dat het Decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van toepassing is. De notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht.

Hierop heeft comparante verklaard dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

2. De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 28 maart 2014.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"...

##### 2 Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

##### Opmerkingen:

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

de wijze zoals voormeld en zal het beheer van het gebouw toevertrouwd worden aan een mede-eigenaar.

Deze beheerder van het gebouw zal optreden met dezelfde bevoegdheden als de bevoegdheden die de wetgever voorziet voor een syndicus onder de afdeling II. "Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" van het Burgerlijk Wetboek. De aanstellingsmodaliteiten (duur, vergoeding en ontslagwijze) van een dergelijke beheerder zullen worden vastgelegd naar aanleiding van een gebeurlijke eerste aanstelling. Behoudens andere beslissing zullen zelfde modaliteiten gelden bij een opvolgende beheerder van het gebouw.

#### J. Toegang door de beheerder van het gebouw

Met respect voor de privacy van de bewoners van de kavels, is het de beheerder van het gebouw toegestaan zich toegang te verschaffen tot de kavels telkenmale er noodzakelijke werken in de privégedeelten dienen te gebeuren die de eigenaar na schriftelijke aanmaning door deze beheerder verwaarloost. Dit geldt ook voor alle dringende (bewarende) maatregelen die een onmiddellijke actie vereisen.

#### K. Wanbetaling gemeenschappelijke kosten

De beheerder van het complex is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt en gelijk is aan vijfenzeventig euro (€ 75,00), te dagvaarden zonder voorafgaande machtiging van de mede-eigenaars. Na het verstrijken van een periode van tien jaar zal deze kost worden verdubbeld, hetzij honderd vijftig euro (€ 150,00) bedragen.

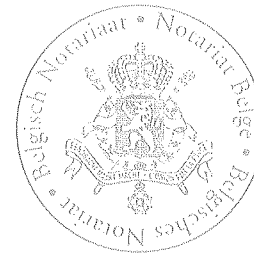
#### L. Rekening mede-eigendom

Bij de aanstelling van een beheerder van het gebouw, geniet deze de bevoegdheid om een rekening op naam en voor rekening van alle mede-eigenaars te openen, te beheren en na schriftelijk opdracht tot afsluiting, deze af te sluiten.

#### M. Aansprakelijkheidsverzekering

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de beheerder en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.



Vierde blad



woontiteiten:

- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van het beton der terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;

- het gevelmetselwerk en versieringen (beige planchetten);

- het buizennet der rioleringen en de afvoerleidingen goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;

- de dakconstructie van het gebouw met onderdak en isolatie, de dakbedekking in pannen, de goten;

- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;

- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatie distributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers;

- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;

- in het algemeen alle delen van het woongebouw bestemd tot het gebruik van alle woontiteiten.

#### E. Bijzondere gemeenschappelijke delen voor de garages

De garages bevatten bijzondere gemeenschappelijke delen. Zij worden verdeeld over tweehonderd negenenvijftig/tweehonderd negenenvijftigsten (259/259sten);

Zijn bijzonder gemeenschappelijke delen voor de garages

- de oprit dewelke toegang verstrekt tot de zeven (7) garages;

- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk en de gewelven van het garagegebouw;

- de buitenmuren van de garages en de afwerking;

- het buizennet der rioleringen en de afvoerleidingen goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;

- het dakwerk van de garages en de goten alsook de bedekking ervan (in roofing);

- eventuele luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;

- de eventuele leidingen voor water, elektriciteit, tot aan de private tellers of verdeeltellers;

- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;

- in het algemeen alle delen van de garages bestemd tot het gebruik van alle garages.

#### 4. Eventuele wijziging van de plannen

Onder voorbehoud van in voorkomend geval te bekomen vergunningen kunnen de hierboven ontleedde plannen door de



comparant worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

1. de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen privé-eigenaren;

2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privé-eigendom te wijzigen;

3. twee of meerdere privé-eigendommen samen te voegen;

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

6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorzienene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, en zo verder.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privé-eigendom.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen.

De wijzigingen aan de "gemeenschappelijke delen", nuttig of noodzakelijk geacht door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij vóór, hetzij na de verkoop van één of meer privé-eigendommen.

De wijzigingen aan de privé-eigendommen mogen niet tot gevolg hebben dat het aandeel ervan in de gemeenschappelijke delen of de bestemming wordt gewijzigd.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd in samenspraak van de architect van het gebouw.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privé-eigendommen die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

#### **5. Voorbehoud van muurgemeenschappen**

Door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot deze statuten zullen de eigenaars van een kavel geacht worden ermee akkoord te gaan dat de vergoeding welke zou verschuldigd zijn door een derde voor de overname van de zijgevels en andere afsluitingen niet zal betaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars doch wel aan comparante.

proef- of warmdraaien, het inrichten of gebruiken van de garages als spuitcabine is eveneens verboden.

#### **B. Uitzicht**

Privé-eigendommen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen dienen uniform te zijn voor gans het gebouw. Dit betekent dat het geheel een esthetische eenheid dient te vormen.

Het is verboden enige affiche aan te brengen, zichtbaar van op straat met uitzondering van een affiche voor het te koop stellen van de woning.

#### **C. Dieren**

De bewoners mogen enkel honden, katten en vogels houden voor zover deze de andere bewoners niet storen.

#### **D. Rust**

De bewoners van het goed zullen ten allen tijde het goed bewonen en ervan genieten als een goed huisvader.

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

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen of andere audiovisuele toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden ervoor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

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

In de privé-eigendommen mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebruikt worden in het privé-leven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur, ...).

Het is ten strengste verboden elk soort drugs (marihuana, speed, cocaïne, amfetamines enzovoort) te consumeren, te produceren, te verhandelen en te bezitten.

#### **E. Verboden installaties**

Een privé-verwarmingselement op kolen of met hout is niet toegelaten.

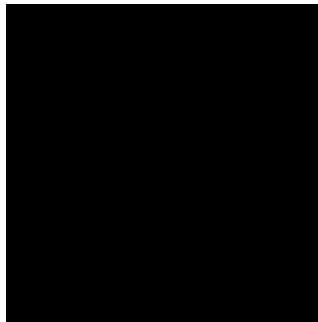
#### **F. Varia**

Iedere bewoner of eigenaar mag geen ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke, slecht ruikende materialen of stoffen binnenbrengen of stockeren noch in de woonhuizen noch in de garages.

#### **G. Beheerder van het gebouw**

Het beheer van het gebouw wordt voorlopig, in afwachting van de verkoop van alle privé-eigendommen, uitgeoefend door comparante. Eens alle privé-eigendommen verkocht zijn zal zij een algemene vergadering van alle mede-eigenaars bijeenroepen op

Zevende blad





woontiteiten.

Van deze algemene regel inzake de verdeling in verhouding tot de aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen van respectievelijk de garages en de woontiteiten kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn.

**12. Beslissingsprocedure in verband met de gemeenschappelijke delen**

Telkenmale er een beslissing dient genomen te worden aangaande de bijzondere algemene gemeenschappelijke delen van respectievelijk de woontiteiten/garages, zullen de mede-eigenaars van respectievelijk de woontiteiten/garages in vergadering bijeenkomen op plaats, dag en uur aangeduid in de schriftelijke bijeenroeping die minstens acht dagen op voorhand dient te gebeuren door of op initiatief van één van de mede-eigenaars. De oproeping dient de agenda van de vergadering te bevatten.

Opdat de beslissingen geldig genomen worden, moet de vergadering bestaan uit alle eigenaars van respectievelijk de woontiteiten/garages. Alle beslissingen dienen genomen te worden met unanimititeit.

Elke mede-eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, in het bezit van een geschreven volmacht.

Voor zover een beslissing dient genomen te worden aangaande de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige complex, zullen alle mede-eigenaars van zowel de woontiteiten als de garages bijeenkomen overeenkomstig de procedure zoals hierboven beschreven.

**12. Bepalingen in verband met de bestemming - het gebruik van de privé-eigenaren - de syndicus**

**A. Bestemming**

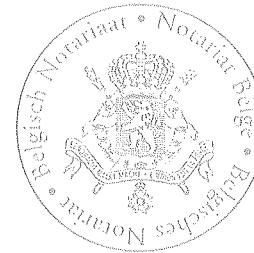
De woonhuizen mogen uitsluitend gebruikt worden voor privé-bewoning.

De garages mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen met afmetingen passend in de constructie (poort gesloten). Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een auto, zoals hierboven beschreven, niet overtreffen, is eveneens toegelaten. De garages zullen nooit kunnen gebruikt worden voor bewoning, zelfs niet na eventuele verbouwingen.

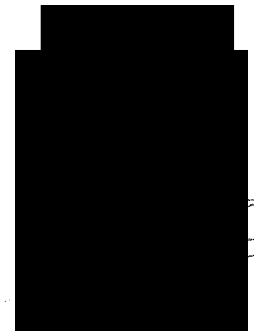
Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Het is uitdrukkelijk verboden op de oprit werken van huishoudelijke aard uit te voeren, auto's te wassen en/of te herstellen.

Het gebruik maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, het testen van de motor, het laten



Vijfde blad



Deze overdracht van schuldvordering brengt voor comparante niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

**6. Algemene opmerking**

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte van het gebouw grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de gebeurlijke beslissingen van de mede-eigenaars.

**7. Bijzondere voorwaarden overgenomen uit de eigendomstitel**

In hoger vermelde verkoopakte verleden voor notaris [redacted], te Oostende op 16 oktober 2013 wordt vermeld hetgeen hierna letterlijk wordt overgenomen:

"In voormelde titel van eigendom van de verkoper staat volgende clause, alhier letterlijk overgenomen:

"3) De verkoper verklaart betrekkelijk het verkochte onroerend goed: a) dat er naar zijn weten geen bijzondere erfdienstbaarheden dit goed bezwaren en dat hij er geen heeft toegestaan, behalve deze die in huidige akte zijn overgenomen of spruiten uit vroegere titels, ..."

**8. Erfdienstbaarheden**

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

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het eigendom of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; in het hieraangehechte plan of in de overeenkomst tussen de eigenaars en de eventuele kopers van private kavels, die, louter door hun eventuele aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

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

**9. Volmacht door de toekomstige mede-eigenaars**

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop aanvaarding van de bedingen van deze statuten, en geven

volmacht aan comparante zolang zij eigenaar is van één of meerdere privatieven om:

1° alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

2° de eerste globale verzekeringspolis af te sluiten die vereist is voor onderhavige mede-eigendom;

3° indien de vergadering van mede-eigenaars besluit provisies op te vragen, een rekening af te sluiten in naam en voor rekening van alle mede-eigenaars van onderhavig gebouw;

4° alle wijzigende en/of aanvullende statuten te ondertekenen, daarin alle wijzigingen van de bijlagen, de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen en/of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en/of aanvullingen, dit alles evenwel voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen niet raken.

#### **10. Gemeenschappelijke lasten**

##### **A. Opsomming**

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

Hiertoe behoren ondermeer:

- alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen en de administratiekosten ervan;

- de kosten van elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen;

- de belastingen, tenzij deze op de privaatieve kavels slaan;

- de aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw;

- de verzekeringspremies betreffende de verzekeringspolis voor het gebouw indien een globale polis wordt afgesloten;

- de kosten voor heropbouw;

- de kosten voor afwatering en ondergrondse riolering.

#### **11. Verdeling van de lasten**

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies (indien beslist tot het afsluiten van een gemeenschappelijke polis), zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom dan wel het nut dat de gemeenschappelijke zaken hebben voor elk der privaatieven. Deze verdeling van de algemene en bijzondere algemene delen kwam tot stand op basis

van de opgemeten oppervlakten door ondergetekende notaris en door de heer [REDACTED] geattesteerd op 18 april 2014.

In dit verband wordt verwezen naar de brief vanwege architect [REDACTED] van 18 april 2014 waaruit letterlijk wordt overgenomen wat volgt:

"(...)

Het projekt bestaat uit 2 individuele woningen. Achter de woningen bevinden zich 7 garages elk met afzonderlijke toegang vanaf de straat. De garages en de woningen hebben op de grond na geen gemeenschappelijke delen zodat ik geen kosten verwacht die te verdelen zijn over de algemene medeëigendom. Voor wat de verdeling van de kosten en lasten betreft dienen deze verdeeld te worden volgens het nut dat de privaatieven ervan hebben zodat de garages enkel bijdragen in de kosten en lasten van de algemene delen van de garages en de twee woonentiteiten enkel bijdragen in de kosten en lasten van de algemene delen van de woonentiteiten.

Bijgevolg wordt hier uitdrukkelijk beslist dat de bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de algemene gemeenschappelijke delen enkel zal gelden om de eigendomsrechten te bepalen van elke kavel in de algemene gemeenschappelijke delen.

Deze verdeling van de algemene delen, de bijzondere algemene delen in de garages en de bijzondere algemene delen in de woonentiteiten kwam tot stand op basis van de opgemeten oppervlakten door de instrumenterende notaris door mij geattesteerd op heden." (...)

Wanneer het gaat om verdeling van de gemeenschappelijke lasten zal de verdeling moeten worden toegepast zoals bepaald door architect besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED]

Tot de gemeenschappelijke lasten van respectievelijk de garages en de woonentiteiten behoren ondermeer:

- in het algemeen: alle kosten, die de gemeenschappelijke delen van respectievelijk de garages en de woonentiteiten betreffen

- alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen van respectievelijk de garages en de woonentiteiten en de administratiekosten ervan

- de belastingen respectievelijk verbonden aan de garages en de woonentiteiten (tenzij ze op de privaatieve kavels slaan)

- de aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door respectievelijk de garages en de woonentiteiten

- in voorkomend geval de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke polis voor respectievelijk de garages en de woonentiteiten, indien daartoe beslist wordt

- heropbouw, afwatering en ondergrondse riolering van respectievelijk het garagegebouw en het gebouw van de

Zesde blad

