

Hyp Brugge II : 05/05/2011.

SG/2006/0242-26/onder sandra/harwich/crp.
HET JAAR TWEEDUIZEND EN ELF.

Op drie mei

Voor mij, Meester **PIERRE DE MAESSCHALCK**, geassocieerd Notaris met standplaats te Oostende

ZIJN VERSCHENEN :

Enerzijds

1° De naamloze vennootschap "**GRONDMAATSCHAPPIJ VAN BELGIË**", afgekort "**GROMABEL**" met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Oostende, ondernemingsnummer BTW BE 0429.600.330.

Opggericht (onder de benaming "Belgische Grondmaatschappij", in het kort "Belgroma") bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur, te Oostende, op zestien oktober negentienhonderd zesentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes november daarna, onder nummer 861106-215.

Waarvan de statuten gewijzigd werden (onder meer wijziging naam in "Grondmaatschappij van België", in het kort "Gromabel") bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur, voornoemd, op acht december negentienhonderd zevenentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op dertig december daarna, onder nummer 871230-54.

Waarvan de statuten (wijziging vertegenwoordigingsbevoegdheid van de bestuurders) werden gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris Maurice-Henri Quaghebeur op vier september negentienhonderd negentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op vier oktober daarna, onder nummer 891004-124.

Waarvan de statuten werden gewijzigd (onder meer kapitaalverhoging) bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur, voornoemd, op éénendertig december tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig januari daarna, onder de referte 03010665, en de zetel werd verplaatst bij beslissing bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf juni tweeduizend en drie, onder de referte 03062827.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd (onder meer wijziging maatschappelijk doel) bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur, voornoemd, op dertig september tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig oktober daarna, onder de referte 0152298.

Hier vertegenwoordigd door Mevrouw Dany Eeckhout, licentiate in de rechten en notariaat, te Oostende, handelend ingevolge volmacht voorzien in de basisakte van de Residentie Harwich, verleden voor ondergetekende Notaris op éénendertig mei tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-10/07/2007-10999.

De grondeigenaar.

Welke comparant hierna ook "verpachter" genoemd.



2. De Naamloze Vennootschap **JOYCE INVEST** met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7.

Ondernemingsnummer 0440.779.777.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op zeventwintig april negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op dertig mei negentienhonderd negentig, onder nummer 900530-2.

Laatst gewijzigd ingevolge notulen der algemene vergadering gehouden ten overstaan van Notaris Quaghebeur voornoemd op dertig juli tweeduizend en vier, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig augustus erna, onder nummer 04123372.

Hier vertegenwoordigd door : Mevrouw Dany Eeckhout te Oostende, handelend ingevolge volmacht voorzien in de basisakte van de Residentie Harwich, verleden voor ondergetekende notaris op éénendertig mei tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-10/07/2007-10999.

Eigenaar van de gebouwen.

Welke comparant hierna ook de “promotor” genoemd.

Anderzijds

De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “CHATEAU RESIDENTIES PROJECTONTWIKKELING” met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat, 7. Ondernemingsnummer 0831-759-855

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Henri Baeke, geassocieerd notaris te Oostende op 1.12.2010, bekend gemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20.12 erna onder nr 10183950.

Voor wie alhier optreedt en aanvaardt :

- de heer Joachim Guillaume Morgan DEBUCQUOY, wonend te 8020 Oostkamp, Eekhoornstraat, 12 (Rr nr 800831-209-15)

- de heer Koen Roland Monique HUTSEBAUT, wonend te 8490 Jabbeke, Van Larebekelaan, 26 (Rr nr 671124-279-97)

Benoemd tot bestuurders bij de oprichting van de vennootschap en er samen mee gepubliceerd zoals voorzeggd en zich voor zoveel als nodig sterk en machtig makend voor en ten name van de vennootschap.

Hierna genoemd de “pachters” of de “kopers”.

I. VESTIGING ERFPACHTRECHT

De verpachters verklaren bij deze in erfpacht te geven aan de pachters, onder voorbehoud van het opstalrecht in voordeel van de N.V. Joyce Invest, die aanvaarden, voor een duur van negenennegentig (99) jaar, te rekenen vanaf heden, het hierna omschreven goed, zijnde :

STAD OOSTENDE – EERSTE AFDELING.

In een appartementsgebouw genoemd "HARWICH", met aanhorigheden, op en met grond staande en gelegen Boekareststraat 5. Gekadastreerd of dit geweest zijnde in de sectie A nummer 566/F/9, voor een oppervlakte van vierhonderd drieënveertig vierkante meter (443 m²).

Vijfzeventig /duizendsten (75/1.000sten) onverdeelde grondaandelen in de grond welke onverdeelde aandelen de juridische basis vormen van en in de hierna vermelde statuten onlosmakelijk verbonden werden met de volgende privatieven gelegen in de kelderverdieping :

de garagebox genummerd twee (2), de garagebox genummerd vijf (5), de parking genummerd zes (6), de parking genummerd zeven (7), twee bergingen genummerd één en zes (1 en 6) , vijf bergingen genummerd twee, vijf, acht, negen en tien (2,5,8,9 en 10) , twaalf fietsshaken genummerd vijf, zes, zeven, acht, negen , tien, veertien, vijftien, twee en twintig, drie en twintig, vierentwintig en vijfentwintig (5,6,7,8,9,10,14,15,22, 23, 24 en 25) en de berging "kwb" ,welke privatieven hierna uitvoerig zijn beschreven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De verpachters zijn eigenaars van de hiervoor gemelde grondaandelen als volgt :

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de Naamloze Vennootschap Gromabel om deze aangekocht te hebben van Mevrouw Miny Anne Marie te Oostende blijkens akte verkoop op faling verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende, en Notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op tweeëntwintig december tweeduizend en vier, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-22/02/2005-03026, gevolgd door een verbeterende akte opgemaakt door zelfde Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op zestien februari tweeduizend en vijf, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-22/02/2005-03026.

De statuten van de Residentie "HARWICH", waarvan sprake hiervoor, werd verleden voor ondergetekende Notaris Pierre De Maesschalck te Oostende, op éénendertig mei tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteitsnummer 62-T-10/07/2007-10999, welke statuten tevens melding maken van een verzaking aan het recht van natrekking en een bouwtoelating geeft door de N.V. Gromabel in voordeel van de N.V. Joyce Invest.

VOORWAARDEN :

1. De duur.

Deze erfpacht is toegestaan en aanvaard voor een duur van negenennegentig (99) jaar, te rekenen vanaf heden.

De verpachters hebben de intentie – maar waarborgen niet - om een nieuwe erfpachtovereenkomst te onderhandelen onder marktconforme voorwaarden op het



ogenblik dat de duur van deze overeenkomst verstrijkt. De pachters beschikken in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de verpachters te onderhandelen.

Indien de pachters een verlenging wensen onder dezelfde voorwaarden, dan dienen zij dit per aangetekend schrijven ter kennis te brengen van de verpachters tussen de achttiende en de twaalfde maand voor het verstrijken van de lopende periode van negenennegentig jaar.

Indien de verpachters het voorkeurrecht van de pachters schenden of ter kwader trouw handelen in strijd met de heden geuite intentie, dan verbinden de verpachters er zich toe een marktconforme vergoeding te betalen voor de constructies verbonden aan de grondaandelenvoormeld, in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht, en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

Indien de pachters hun voorkeurrecht niet wensen uit te oefenen of niet aanbieden binnen voormelde periode, dan zijn de verpachters geen vergoeding verschuldigd en zijn zij gemachtigd om de afbraak van de opstallen te eisen op kosten van de pachters.

2. De erfpachtvergoeding (canon)

De canon is de vergoeding die de erfpachter betaalt aan de grondeigenaar voor het gebruik van de grond. De pachter betaalt deze vergoeding éénmaal per jaar in de maand december voor het volgende jaar.

De canon is gebaseerd op de geschatte grondwaarde.

De grondwaarde.

Om de grondwaarde te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de marktwaarde van de grond.

De marktwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren zoals de locatie.

Aan de hand van vijf vergelijkingspunten bepaalt de grondeigenaar de waarde van de grond.

De geschatte waarde :

De geschatte waarde van de grond is die waarde die bekomen wordt als de grond als vrij en onbelast, leeg en los van alle banden, lasten en beperkingen wordt beschouwd, uitgezonderd deze die vroeger al bestonden en die zullen blijven bestaan

Het is dus de waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond.

De waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond zal deze zijn die op dat moment wettelijk zal toegestaan zijn op die grond.

Om de geschatte waarde te berekenen moet je ervan uitgaan dat :

- de erfpachtovereenkomst niet bestaat
- er geen gebouwen opgericht zijn
- de potentiële koper er het maximum toelaatbare op dat moment zou op kunnen bouwen

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Het canonpercentage is de OLO-rente op 10 jaar genomen op de eerste werkdag van het desbetreffende jaar verhoogd met 1,5%.

OLO is de afkorting van Obligation Linéaire / Lineaire Obligatie. Het gaat om leningen van de Belgische Staat met erg grote coupures die niet leverbaar zijn. Obligaties op lange termijn uitgegeven door de Federale Administratie der Thesaurie met een vaste rentevoet, looptijd en terugbetalingsprijs. Ze zijn meestal voorbehouden aan institutionele beleggers. De rentevoet van de OLO op tien jaar wordt niet alleen gebruikt om het algemeen peil van de obligatierente en van haar evolutie aan te duiden maar wordt ook gebruikt als referentierente voor de rente op tien jaar.

De OLO bedraagt in tweeduizend en zeven, drie komma achtennegentig procent (3,98%).

In de residentie Harwich werd de erfpachtvergoeding vastgelegd op **drieënvijftig euro (53,00 €)** per duizendste onverdeeld grondaandeel in de hierboven vermelde percelen grond. De erfpachtvergoeding (canon) wordt jaarlijks geïndexeerd omwille van de stijgende levensduurte.

De canon is jaarlijks te indexeren overeenkomstig de evolutie van de consumptie-index volgens de formule :

$$\frac{\text{basisprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

waarbij het nieuw indexcijfer dit is van de maand voorafgaand aan de verjaring van de inwerkingtreding van de overeenkomst en het basisindexcijfer dit van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de basisakte, of 106,26 (waarbij 2004=100).

De eerste achttien jaar wordt de canon niet herzien. Ze wordt enkel aangepast aan de index. Na een periode van minimum achttien jaar wordt de canon voor de eerste maal herzien.

In navolging van de huurwetgeving kan de canon na deze eerste herziening slechts herzien worden met inachtnaeme van minimale tussenpauzes van negen jaar. Deze tussenpauzes beginnen te lopen op het moment dat de vorige herziening in voege trad.

De eerste indexeerbare canon blijft gedurende minimum achttien jaar in voege.

Bij een herziening wordt de grond herschat door de grondeigenaars op dezelfde manier als bij de bepaling van de oorspronkelijke canon, namelijk aan de hand van 5 vergelijkingspunten. Mochten de erfpachters niet akkoord zijn dan kunnen ze de schatting weerleggen door dezelfde procedure te volgen als de grondeigenaars en zelf 5 vergelijkingspunten naar voor brengen. Als er geen akkoord bereikt wordt dan beslist de vrederechter over de te hanteren grondwaarde. De grondwaarde kan hoger of lager zijn dan de grondwaarde in de vorige periode. Stel dat de grondwaarde ten opzichte van de afgelopen periode verdubbeld is dan verdubbelt de erfpachtvergoeding. Stel dat de grondwaarde gehalveerd is dan halveert de erfpachtvergoeding.

Zoals gezegd wordt de erfpachtvergoeding (canon) dan bepaald op basis van de nieuwe geschatte grondwaarde waarop de dan geldende OLO-rente, de rente op tienjarige overheidsobligaties verhoogd met één komma vijf procent of (OLO+1,5%) wordt toegepast. De erfpachter betaalt een canon overeenkomstig zijn aandeel in de grond.

De erfpachtvergoeding (canon) moet door de erfpachter betaald worden aan de



grondeigenaars. De erfpachtvergoeding wordt betaald in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de vergoeding slaat.

Indien de erfpachtvergoeding (canon) niet binnen de termijn betaald wordt, dan is de erfpachter van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd op de openstaande bedragen, welke overeenkomt met de wettelijke interest op jaarbasis.

Bij een eventuele overdracht, schenking, verkoop, enzovoort, van de hierboven vermelde percelen grond, blijven bovenvermelde bepalingen van toepassing voor de rechtsopvolgers van de grondeigenaars alsook voor de erfpachter en zijn rechtsopvolgers.

3. Achterstallige erfpachtvergoedingen

De erfpachtvergoeding (canon) aan de verpachters is verschuldigd op jaarbasis. De termijn begint te lopen vanaf één januari tweeduizend en zeven en voor het eerste jaar is een vergoeding verschuldigd pro rata vanaf de datum van de notariële akte.

Bij iedere vertraging in de betaling van meer dan één maand zijn de pachters de wettelijke rente verhoogd met twee procent verschuldigd van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling.

Alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) dienen eerst aan de verpachters te worden betaald alvorens de constructies kunnen worden doorverkocht zoniet is de nieuwe koper automatisch en van rechtswege, hoofdelijk en solidair aansprakelijk om alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) te betalen aan de verpachters.

In geval van niet betaling van de erfpachtvergoeding (canon) zullen de verpachters aan de eventuele hypothecaire schuldeisers van de pachters het achterstallige bedrag van erfpachtvergoeding (canon) kunnen opvragen.

Indien de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) binnen de negentig dagen te betalen, dan is de erfpachtovereenkomst van rechtswege en automatisch verbroken en dienen de opstallen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding (canon) aan de verpachters wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de pachters gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

4. Omzettingmogelijkheid erfpacht in opstal

De erfpachter heeft tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar het recht om gezamenlijk met de erfpachters van de overige onverdeelde duizendste aandelen in voorschreven percelen grond te opteren voor de omzetting van zijn/hun recht van erfpacht naar een recht van opstal. Een recht van opstal is onbeperkt hernieuwbaar.

De aanvangsperiode van deze negenenveertig jaar wordt voor de erfpachter en iedere andere erfpachter van onverdeelde duizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op één januari tweeduizend en zeven.

Er dient tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar een algemene vergadering van alle erfpachters van onverdeelde duizendste aandelen in voorschreven percelen grond worden bijeengeroepen teneinde zich uit te spreken over een collectieve omzetting.

Deze algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de syndicus van het complex. De oproeping gebeurt per aangetekend schrijven. Deze uitnodiging wordt verzonden naar elke erfpachter op het adres dat hij laatst heeft opgegeven aan de beheerder. De uitnodiging moet ten minste één maand voorafgaand aan de datum van

de algemene vergadering worden verstuurd naar alle erfpachters.

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen over de collectieve omzetting indien ten minste twee derden van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de eerste algemene vergadering, dan zal een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen die geldig kan beraadslagen op voorwaarde dat ten minste één derde van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd is.

De tweede algemene vergadering mag ten vroegste bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van éénnentwintig dagen die ingaat op de dag na de eerste algemene vergadering.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de tweede algemene vergadering, dan worden de erfpachters onherroepelijk geacht geen collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal te willen.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal moet op de eerste algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar het recht van opstal moet op de tweede algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De algemene vergadering bestaat uit alle erfpachters.

Alle erfpachters hebben evenveel stemmen als quotiteiten.

Een erfpachter die niet op de vergadering kan aanwezig zijn, kan zich laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze (een andere erfpachter of een derde). Hij kan echter geen volmacht geven aan de syndicus.

Eenzelfde persoon kan maximum houder zijn van drie volmachten.

De algemene vergadering wordt in aanwezigheid van een notaris gehouden die proces-verbaal van de vergadering zal opmaken.

De notaris zal op de vergadering een korte uiteenzetting geven over de draagwijdte en de juridische gevolgen van de omzetting.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt verworpen, dan behouden alle erfpachters hun recht van erfpacht en blijven de bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte ongewijzigd van kracht.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt goedgekeurd met de voorgeschreven meerderheid, dan wordt het recht van erfpacht van alle erfpachters (dus ook van de erfpachters die afwezig waren of die tegengestemd hebben op de algemene vergadering) gezamenlijk en op hetzelfde ogenblik omgezet in een recht van opstal.

Tegen de inhoud van de beslissing van de algemene vergadering is geen beroep mogelijk.

In geval van goedkeuring door de algemene vergadering vindt de omzetting plaats op de laatste dag van het negenenvertigste jaar om middernacht.

Het recht van opstal wordt beheerst door alle bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte van het recht van erfpacht bestaande uit een jaarlijkse vergoeding betaalbaar volgens de quotiteiten op één januari van elk jaar. De vergoeding wordt ter



gelegenheid van de instelling van de opstalovereenkomst geactualiseerd volgens de waarde van de grond en wordt net als de erfpachtvergoeding jaarlijks geïndexeerd.

Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van vijftig jaar.

De opstalhouder kan onbeperkt aantal hernieuwingen aan de grondeigenaar vragen voor een periode van telkens vijftig jaar aan marktconforme voorwaarden, dus mits herziening van de canon. De grondeigenaar heeft telkens de keuze om de hernieuwing toe te staan of de constructies in te kopen aan de dan geldende marktwaarde in functie van de toestand van onderhoud op dat ogenblik en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De opstalhouders kunnen volgens dezelfde meerderheid als hiervoor (met 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde quotiteiten) vanaf het vijftiende jaar, elke vijf jaar een hernieuwing vragen. Dus vanaf het jaar waarop de opstalovereenkomst vijftien jaar in voege is. Bij elke hernieuwing wordt de waarde van de grond geactualiseerd en wordt het canon aan deze waarde aangepast.

Als de grondeigenaar de hernieuwing weigert dan loopt de oorspronkelijke opstalovereenkomst verder en is de grondeigenaar gebonden om op het einde van oorspronkelijke opstalovereenkomst een marktconforme vergoeding te betalen voor de desbetreffende constructies.

De grondeigenaar is in ieder geval verplicht in navolging van het oorspronkelijk afgesloten zakelijk recht de minimale termijn van negenennegentig jaar te respecteren.

Indien de opstalhouder zelf geen verlening van zijn opstalrecht wenst dan is de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd.

Ingeval de omzetting tot opstal werd goedgekeurd, zal onmiddellijk aansluitend op de algemene vergadering een notariële akte worden verleden waarin deze omzetting en haar modaliteiten wordt beschreven, zodat alle opstalhouders over een nieuwe vestigingsakte zullen beschikken. Deze notariële akte wordt ondertekend door drie bijzondere lasthebbers die daartoe door de algemene vergadering worden aangesteld.

Deze notariële akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend complex.

Daarenboven zal een randmelding plaatsvinden in de kant naast de overschrijving van de oorspronkelijk vestigingsakte van het recht van erfpacht.

De kosten die verbonden zijn aan deze collectieve omzetting (onder meer het ereloon van de notaris en de aktekosten) zullen proportioneel, dit wil zeggen volgens de quotiteiten, verdeeld worden tussen de opstalhouders.

5. Gebouwen en constructies – infrastructuurwerken

Aan de door de pachter opgerichte of later desgevallend nog op te richten constructies (hetzij door verbouwing, nieuwbouw of vervanging) mogen alle met het oog op de exploitatie noodzakelijke bouw- of veranderingswerken worden uitgevoerd voor zover deze werken niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, en de vereiste vergunningen ervoor bekomen zijn. De plannen van die werken moeten evenwel, voor de aanvang der werken, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de verpachters.

De pachter zal de volle eigendom hebben van de opgerichte en op te richten constructies tot bij het verstrijken van het erfpachtrecht.

Hij zal evenwel niet kunnen overgaan tot de gedeeltelijke of volledige afbraak ervan zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verpachters.

6. Onderhouds- en herstellingswerken

De erfpachter of zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden hebben de verplichting de opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies te onderhouden.

Ze moeten ervoor zorgen dat deze permanent worden schoongehouden en dat de installaties voor de verlichting, verluchting, brandveiligheid en alle andere gebruikelijke of noodzakelijke apparatuur, permanent goed functioneren. Zij moeten er op hun kosten voor zorgen dat de omgeving geen abnormale hinder van lawaai of luchtverontreiniging ondervindt die onder meer zou voortkomen van de verluchttingsinstallaties of andere installaties.

De erfpachter of zijn rechtsopvolger zal tijdens de ganse duur van het hem verleende recht het in erfpacht gegeven goed evenals de er opgerichte constructies en gebouwen op zijn kosten in goede staat moeten onderhouden en alle noodzakelijke herstellingen, met inbegrip van de zware herstellingswerken, moeten uitvoeren.

Indien de erfpachter in gebreke blijft enig onderhouds- of herstellingswerk dat noodzakelijk is voor de openbare veiligheid uit te voeren, dan hebben de verpachters, na voorafgaande ter post aangetekende aanmaning, het recht van ambtswege en zonder enige andere procedure of formaliteit zelf de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om die werken zelf uit te voeren op kosten, risico en gevaar van de pachter die zich uitdrukkelijk het recht ontzegt de aard, omvang of kosten van de van ambtswege getroffen maatregelen of verrichte werken te betwisten.

Voor vaststellingen in verband met de naleving van dit artikel zal de pachter steeds ongehinderd toegang verschaffen aan de aangestelden van de verpachters.

De opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies zijn uitsluitend bestemd als woongelegenheid.

Indien de pachter deze bestemming wenst te veranderen kan dat enkel mits voorafgaande toestemming van de verpachters.

7. Controle en sancties

De verpachters hebben steeds toegang tot de constructies teneinde de naleving van de erfpachtvoorwaarden en de veiligheid te kunnen nagaan.

Niet-naleving van de essentiële voorwaarden van de erfpachtovereenkomst kunnen, naast mogelijk toepasselijk ambtshalve maatregelen, aanleiding geven tot verbreking ervan, na twee aanmaningen zonder gevolg ten aanzien van de erfpachter.

8. Overdracht

De erfpachter mag het hem verleende recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk overdragen onder dezelfde voorwaarden als deze van onderhavige akte.

Het is de erfpachter toegelaten de individuele constructies tijdens de duur van onderhavige erfpachtovereenkomst te vervreemden mits voorlegging ter goedkeuring van onderhavige akte-erfpacht. De desbetreffende akten, dienen duidelijk de naleving van de huidige akte-erfpacht op te leggen.

De erfpachter is aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Iedere rechtsopvolger blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen ten aanzien van de verpachters.

De erfpachtvoorwaarden welke de rechten van de verpachters tegenover de toekomstige pachter(s) moeten verzekeren, dienen in alle akten aangaande overdracht integraal overgenomen.

9. Opzegmogelijkheden voor het verstrijken van de in onderhavige akte vastgestelde termijn



a) De verpachters hebben het recht om de overeenkomst vervroegd te beëindigen mits voorbericht van zes maanden in de volgende gevallen :

- In geval de pachter zijn verplichtingen vastgesteld in onderhavige akte niet nakomt. Na ingebrekestelling door de verpachters bij ter post aangetekende brief zal de pachter gehouden zijn de tekortkomingen te herstellen binnen de bij de ingebrekestelling voorziene termijn. Gebeurt dit niet binnen de voorziene termijn, zal de ontbinding van deze overeenkomst langs gerechtelijke weg nagestreefd kunnen worden zonder afbreuk van de rechten van de verpachters, noch aan de schadevergoedingen waarop de laatstgenoemden eventueel recht zouden hebben. Deze verbreking wordt gedaan door de verpachters bij eenvoudige notificatie per ter post aangetekend schrijven.

In geval van verbreking van de overeenkomst zullen de verpachters van de pachter een vergoeding kunnen eisen van driemaal de jaarlijkse vergoeding geïndexeerd overeenkomstig punt 2. hierboven en dit onverminderd al de andere vergoedingen welke eventueel door de pachter zouden verschuldigd zijn.

- De erfpachtovereenkomst is van rechtswege en automatisch verbroken bij niet-betaling van de achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) binnen de negentig dagen en de opstallen dienen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachter gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

b) In geval van faillissement of kennelijk onvermogen van de pachter zal de ontbinding van rechtswege onmiddellijk plaatshebben.

10. Lot van de op het erfpacht gegeven goed opgerichte gebouwen, constructies en inrichtingen bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst

Bij het einde van de erfpacht, ook als dit vroegtijdig is in toepassing van de verschillende wijzen van de ontbinding van de erfpacht zoals vermeld onder het artikel aangaande de beëindiging van de erfpacht, of door faillissement, en onverminderd andere bepalingen, worden de bouwwerken of de verbeteringen die de pachter of zijn rechtsopvolgers aan de opgerichte constructies hebben aangebracht van rechtswege eigendom van de verpachters, zonder dat de pachter op enige vergoeding aanspraak kan maken.

Het in erfpacht gegeven goed, samen met de opgerichte constructies, zullen bij het einde van de onderhavige overeenkomst ter beschikking van de verpachters moeten gesteld worden in goede staat van onderhoud, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdiensbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan. De eventueel uitgevoerde veranderings- of bouwwerken komen zonder enige vergoeding toe aan de verpachters.

Deze laatste zullen echter de mogelijkheid hebben te eisen dat het in erfpacht gegeven goed bij het einde van het contract op kosten van de pachter in zijn oorspronkelijke staat – dit betekent afbraak en verwijdering van alle constructies – wordt hersteld. Dit dient te gebeuren binnen de zes maanden vanaf de datum van de daartoe per post toegestuurde aangetekende aanmaning. In voorkomend geval zal de pachter alle contractueel vastgestelde vergoedingen en rechten moeten betalen tot op de datum dat alles volledig zal verwijderd zijn en het in erfpacht gegeven goed in behoorlijke staat zal hersteld zijn.

Deze regels zullen ook gelden in geval van vervroegde verbreking van het contract in toepassing van de verschillende wijzen van ontbinding van de erfpacht.

Bij voortijdige beëindiging van de activiteiten van de rechtspersoon-pachter, hetzij door overdracht van vennootschap, hetzij door vrijwillige ontbinding, hetzij door



faillissement dient bij overname, na goedkeuring door de verpachters, de overnemer zich onvoorwaardelijk aan alle voorwaarden van onderhavige akte te onderwerpen.

Indien er geen overname plaatsvindt, hebben de verpachters het recht om de erfpachtvereenkomst te verbreken, waarbij naar keuze hetzij de constructies zonder vergoeding toekomen aan de verpachters, hetzij geëist kan worden dat het in erfpacht gegeven goed in de oorspronkelijke staat worden gebracht.

Een zelfde keuze vindt plaats bij de normale beëindiging van onderhavige erfpachtvereenkomst.

Wanneer na het verstrijken van de termijn vermeld hiervoor de pachter in het bezit wordt gelaten van het goed, is er geen sprake van stilzwijgende verlenging en kan er een einde gesteld worden aan deze bezetting door een vooropzeg van drie maanden bij aangetekend schrijven door de verpachters.

11. Hypotheek

De pachter mag zijn erfpachtrecht niet in hypotheek geven dan na schriftelijk akkoord van de grondeigenaars met uitzondering van de opgerichte bouwwerken voor de ganse duur van de erfpachtvereenkomst.

Onherroepelijke volmacht tot hypotheek

De pachters verklaren hierbij uitdrukkelijk onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Heer DEBUCQUOY Joachim, bestuurder van vennootschappen, identiteitskaart nummer 590-0061746-80, wonende te 8020 Oostkamp, Eekhoornstraat, 12 (Rr nr 800831-209-15) teneinde ingeval van niet-uitbetaling van al of van een gedeelte van de pachtvergoedingen (canons) op de vervaldag, het erfpachtrecht met betrekking tot voorschreven goed, voorwerp van deze overeenkomst, en de ingevolge deze erfpacht op te richten constructies, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de verpachters tot zekerheid van :

a) de pachtvergoedingen of de som van duizend tweehonderd negentien euro (3.975,00 €), alsook de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde;

b) drie jaar intrest aan twaalf procent waarvoor de wet de rang bewaart;

Deze volmacht houdt tevens in dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akten en stukken ter realisatie van de hypotheekinschrijving mogen tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling.

De eventueel genomen hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de pachter na integrale betaling van de achterstallig erfpachtvergoedingen, de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde, met alle intresten, vergoedingen en welkdanige aanhorigheden.

12. Verzekeringen

De pachter verbindt zich ertoe zich te zullen aansluiten bij de blokpolis welke door de naamloze vennootschap "Joyce Invest", met zetel te Oostende, of de syndicus zal worden afgesloten voor de volledige Residentie "Harwich".

13. Belastingen

De onroerende voorheffing alsmede alle andere lasten, belastingen en taken die tijdens de duur van de erfpacht verschuldigd zijn uit hoofde van het in erfpacht

gegeven goed of van de door de pachter zelf opgerichte gebouwen en constructies, moeten door de pachter gedragen worden zonder enig verhaal op de verpachters vanaf heden.

14. Het hierboven beschreven goed wordt in erfpacht gegeven en aanvaard zonder waarborg aangaande de aard, de staat, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond en ondergrond, en in het bijzonder van deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de verborgen gebreken.

De erfpachter zal eveneens dienen te aanvaarden en respecteren alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend evenals alle gemeenschappen.

De verpachters verklaren dat het goed vrij, zuiver en niet belast is met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.

15. Alle kosten, rechten en erelonen, voortvloeiend uit deze erfpachtovereenkomst, zijn ten laste van de pachter.

16. De nietigheid of onafdwingbaarheid van een bepaling uit onderhavige akte zal op geen enkele wijze de geldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen uit onderhavige akte aantasten.

In geval een bepaling voor nietig of onafdwingbaar wordt gehouden, zullen de partijen deze bepaling vervangen door een andere geldige en afdwingbare bepaling, die het meeste de intenties van de partijen benadert.

Doorverkoop

De pachter geeft bij ondertekening van deze akte volmacht en opdracht aan de notaris om bij een doorverkoop de eventuele achterstallen aan bouwheer of verpachter in min te brengen van de prijs van de constructies die ermee verkocht worden en deze som te storten aan de schuldeiser zij het grondeigenaar of bouwheer.

STATUTEN.

Deze vestiging van erpachtrecht is eveneens gedaan en aanvaard onder de lasten en voorwaarden vervat in de statuten van de "Residentie HARWICH", opgemaakt en verleden door ondergetekende Notaris De Maesschalck op éénendertig mei tweeduizend en zeven, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteitsnummer 62-T-10/07/2007-10999.

De pachters verklaren vóór het ondertekenen van huidige akte een exemplaar van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde (samen de statuten van het gebouw vormend), te hebben ontvangen vanwege de verpachters. Zelfde basisakte en huidige akte vormen één geheel.

Zij verbinden er zich toe de bepalingen vervat in de voormelde statuten te zullen naleven.

Bij alle overgangen, zowel van de eigendom van de constructies als van de erfpacht op de onverdeelde grondaandelen van het hierboven beschreven goed, zullen alle akten, de uitdrukkelijke melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van de statuten, van alle eraan gehechte stukken en van alle ondertussen door de algemene vergadering der mede-eigenaars rechtmatig genomen beslissingen, dat zij in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen van de pachters die eruit

voortspruiten en dat zij de naleving van het daarin bepaalde opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen solidair en ondeelbaar verbonden.

BEPALINGEN IN VERBAND DE VLAAMSE CODEX 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 pachtster 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 verpachters te kunnen uitoefenen.

2. De verpachters verklaren dat bij hun weten voor het hierboven beschreven goed :

a) een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een gebouw werd verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Oostende van zeventwintig december tweeduizend en vijf (27/12/2005), Besluit nummer 10354;

de verpachters verklaren geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verpachte goed en zelf geen constructies te hebben opgericht;

b) geen planbatenheffing verschuldigd is;

c) geen herstelmaatregelen werden opgelegd;

d) geen stedenbouwkundige misdrijven werden vastgesteld;

e) niet gelegen is in overstromingsgebied.

De pachtster verklaart kopie ontvangen te hebben van de brief vanwege de Stad Oostende de dato vijftwintig april tweeduizend en zes betreffende stedenbouwkundige en andere inlichtingen.

Daaruit blijkt onder andere dat :

- voorschreven goed deel uitmaakt van het gebied dat als woongebied is bestemd overeenkomstig het gewestplan "Oostende-Middenkust", dat werd vastgesteld bij een Koninklijk Besluit van zesentwintig januari negentienhonderd zeventenveertig,

- voorschreven goed krachtens het bijzonder plan van aanleg nummer 126A, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op acht juli negentienhonderd negenennegentig, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met woon-, horeca- en/of handelsfunctie.

- voorschreven goed onder toepassing valt van de stedelijke verordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negenennegentig goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd negenennegentig, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig van kracht is.

- elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel dertien van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat het uiterlijk van het bouwwerk, met name het gabariet en de dakvorm, de gevelopbouw, de materiaal- en kleurenkeuze in harmonie moet

zijn met het overheersende straatbeeld van het straatsegment waarin het bouwwerk zich bevindt.

- voor voorschreven goed sedert negentienhonderd negentig de volgende stedenbouwkundige vergunning werd verleend :

* zevenentwintig december tweeduizend en vijf – dossiernummer 35013/13544/B/2005/179 – voor het bouwen van een meergezinswoning (25WE) na het slopen van een rusthuis.

3. Niettegenstaande het feit dat er in het Belgisch Staatsblad nog niet gepubliceerd werd dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, en de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 137, 141 en 142, van voormeld decreet nog niet van toepassing zijn, deelt ondergetekende notaris De Maesschalck aan partijen mee dat artikel 7.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wel van toepassing is.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO :

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van : zevenentwintig december tweeduizend en vijf – dossiernummer 35013/13544/B/2005/179 – voor het bouwen van een meergezinswoning (25WE) na het slopen van een rusthuis.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens de brief van de Stad Oostende de dato 25/04/2006 is : woongebied;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

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

De notaris vermeldt dat de inbreuk met betrekking tot de publiciteit en - of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij onderhavige akte. De koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

Het goed is niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE MONUMENTENBESCHERMING

Op vraag vanwege ondergetekende notaris-minuuthouder verklaren de verpachters uitdrukkelijk geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van voorschreven eigendom als monument, archeologisch waardevol patrimonium, stads- of dorpsgezicht, landschap, duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE VLAAMSE WOONCODE

De partijen erkennen vanwege mij, notaris De Maesschalck, voorlezing en uitleg te hebben gekregen van en omtrent het artikel 84, de artikelen 85 tot en met 89 alsmede

het artikel 90 van de Vlaamse Wooncode (decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig).

Daarop verklaren de verpachters dat op het bij deze overgedragen goed noch het recht van wederinkoop (artikel 84), noch het recht van voorkoop (artikel 85), noch het sociaal beheersrecht (artikel 90) van toepassing is.

VERKLARING in verband met de BODEMTOESTAND

a) De verpachters verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) Zij leggen het bodemattest voor die betrekking heeft op het hierboven beschreven onroerend goed en die respectievelijk werden afgeleverd door de OVAM op twintig maart tweeduizend en negen.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

“1 KADASTRALE GEGEVENS

Datum toestand op : 01.01.2008

Afdeling : 35013 OOSTENDE 1 AFD

Straat + nr. : BOEKARESTSTR 5

Sectie : A

Nummer : 0566 F 9

2 KAARTMATERIAAL

niet beschikbaar

3 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen.

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

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.”

b) De komparanten verklaren dat de kopers, in tegenstrijd met wat bepaald wordt in artikel 101 van het voormelde Decreet, niet op de hoogte werden gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst, en dat de inhoud van het bodemattest ook niet in de onderhandse akte werd opgenomen.

De kopers verklaren evenwel dat zij op de hoogte werden gebracht van de inhoud van dit bodemattest vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.

De kopers verklaren uitdrukkelijk de vroeger afgesloten overeenkomst te

bevestigen en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die zij zouden kunnen laten gelden op grond van artikel 116, § 1 van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige verkoop.

c) De verpachter verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verpachter te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de kopers er echter op dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels m.b.t. het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

II. VERKOOPSOVEREENKOMST.

Verschijner sub 2, de naamloze vennootschap Joyce Invest verklaart te verkopen , af te staan en over te dragen onder de gewone waarborg als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle voorrechten, hypotheken en alle andere belemmeringen hoegenaamd, aan

de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "CHATEAU RESIDENTIES PROJECTONTWIKKELING" hiervoor uitvoerig voornoemd :

DE CONSTRUCTIES gelegen in de voormelde residentie en verbonden aan de voormelde grondaandelen, deze laatste niet medeverkochte zijnde, als volgt beschreven in de basisakte :

DEEL VAN KAVEL EEN.

De garagebox genummerd twee, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke garagebox

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twaaif/duizendsten (12/1.000 sten) der gemene delen waaronder de grond .

KAVEL TWEE.

Een garagebox genummerd vijf, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke garagebox

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

dertien/duizendsten (13/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DRIE.

Een parking genummerd zes, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke parking

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

negen/duizendsten (9/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VIER.

Een parking genummerd zeven, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke parking

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zeven/duizendsten (7/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

DEEL VAN KAVEL VIJF.

De bergingen genummerd één en zes, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging met haar deur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

drie/duizendsten (3/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

DEEL VAN KAVEL ZES.

Vijf bergingen genummerd twee, vijf, acht, negen en tien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging met haar deur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee/duizendsten (2/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

DEEL VAN KAVEL ZEVEN.

Twaalf fietsshaken genummerd van vijf, zes, zeven, acht, negen tien, veertien, vijftien, twee en twintig, drie en twintig, vierentwintig en vijfentwintig, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke fietshaak.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

één/duizendste (1/1.000ste) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ACHT.

Een berging genaamd kwb, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zes/duizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

Algemene voorwaarden

1. Onderhavige verkoop is geschied en aanvaard, en de constructies zijn opgericht en afgewerkt, onder de voorwaarden en bedingen vermeld in de statuten en de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten.

Deze voorwaarden zijn van kracht als waren zij in onderhavige akte vervat.

De koper verbindt zich solidair en ondeelbaar, zo zichzelf als zijn rechthebbenden, en zijn huurders, de bepalingen ervan na te leven en ze op te nemen in alle akten.

Hetzelfde geldt voor de beslissingen genomen of te nemen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

2. EIGENDOM-GENOT.

De koper bekommt de volle eigendom en het genot van de constructies in voorschreven gebouw te rekenen vanaf heden.

Hij zal er ook te rekenen vanaf heden alle belastingen moeten van dragen en betalen, dit om te voldoen aan de voorschriften uitgaande van het bestuur der Directe Belastingen.

Oppervlakte

Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond van gans het perceel, al overtrof het ook één/twintigste deel blijft ten voordele of ten nadele van de koper, die uit dien hoofde geen verhaal zullen hebben tegen de verkoper.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met al zijn bestaande erfdienstbaarheden. Dienaangaande wordt verwezen naar de eventuele erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden opgenomen in de hierboven vermelde statuten.

Belastingen en taksen

De koper moet alle belastingen en taksen, die het goed bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks gesloten, vanaf heden.

Kosten

1) Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte, de belasting op de toegevoegde waarde, een deelname in de kosten van de statuten zijn ten laste van de koper.

2) Zijn eveneens ten laste van de koper : **ereloon architect (zijnde vijf procent op de prijs der bouwwerken), aanhorigheden** (de bouwheer verkoopt conform de sleutel op de deur, aansluitingen, brandpreventie, gemeenschappelijke uitrusting en buitenaanleg zijn bijgevolg niet inbegrepen in de koopprijs. Deze worden betaald op basis van tweehonderd vijftig euro per duizendste plus vijftig euro per duizendste als afrekening), **postinterventiedossier, bouwaksen**, de aansluitingen water, gas, elektriciteit, teledistributie. Het ereloon van de architect bedraagt vijf procent op de prijs der bouwwerken, exclusief belasting op de toegevoegde waarde.

Nutsleidingen

Alle tellers van water, gas, elektriciteit en andere distributienetten, buizen en alle leidingen en voorwerpen welke in voorbeschreven goederen zouden geplaatst zijn door derde personen of door de verdelende maatschappijen zijn alhier niet inbegrepen en maken geen deel uit van de overeenkomst, ingeval deze derde personen of maatschappijen, zulks zouden kunnen bewijzen.

Volmacht

De koper geeft als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de verkoper om in zijn plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende of verbeterende akten aan de statuten te ondertekenen, en om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen.

Door middel van deze volmacht zal evenwel in genen dele mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven.

In het bijzonder geeft de koper volmacht aan de verkoper om in zijn naam alle wijzigende basisakte te ondertekenen die noodzakelijk zijn om de noemer van de duizendsten aan te passen ten gevolge van fase twee.

Syndicus

Overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij een ter post aangetekende brief de syndicus Trigon te Oostende verzocht tot meedeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de notaris op de hoogte werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft niet beantwoord heeft (aangetekend schrijven niet afgehaald)

Bijgevolg hebben de kopers de documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel niet te hebben gekregen. Evenwel verklaren de kopers de nodige inlichtingen van de verkopers te hebben verkregen en verklaren zij dat de akte verkoop mag verleden worden.

De verkrijger verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen zijn daarenboven het volgende overeengekomen:

1.- De verkrijger draagt:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de

eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

* De verkrijger is echter verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe werd besloten door de algemene vergadering van de mede-eigenaars die heeft plaats gehad heeft tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van authentieke akte omdat hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

2.- De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3.- Het eventueel aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

4.- De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 577-11, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

Prijs

Onderhavige overeenkomst is toegestaan en aanvaard mits de principale koopsom van **ZEVENENVIJFTIG DUIZEND TWEHONDERD VIJFTIG EURO (57.250,00 €), BTW exclusief** hetzij : **TWAALF DUIZEND EN TWEE EN TWINTIG EURO VIJFTIG CENT (12.022.50€)**, welke sommen de comparante sub 2) verkoopster verklaart en erkent ontvangen te hebben van de koper bij het verlijden dezer door middel van twee stortingen van rekening 001-6216143-71 op de studierekening Fortis van de instrumenterende notaris;
WAARVAN KWIJTING, dubbel gebruik makende met alle voorgaande kwijtingen tot hetzelfde doel afgeleverd,

Erfpachtvergoeding

De vestiging van het erpachtrecht door de comparante sub 1) in voordeel van de "pachter" is toegestaan en aanvaard mits een jaarlijks canon voor het jaar 2011 begroot op drie en vijftig euro (53 €) per duizendste hetzij in casu **DRIE DUIZEND NEGENHONDERD VIJFENZEVENTIG EURO (3.975 euro)**

In afwijking van hetgeen hiervoor is bepaald zijn partijen in deze erfpachtovereenkomst zijn overeengekomen dat deze canon niet dient betaald te worden, het eerste jaar en het tweede jaar moet er vijftig procent betaald worden.

Dit recht is enkel voorbehouden aan de Chateau Residenties Projectontwikkeling . Bij verkoop van haar bij deze akte aangekochte privatieven zal deze vrijstelling niet overgaan op kopers en is het erfpachtcanon verschuldigd aan Chateau Residenties Projectontwikkeling die het canon voor de resterende periode van het jaar dan ook

verschuldigd wordt aan de verpachter in deze.

Premies

Voor de gewestelijke overheidstegemoetkomingen wordt er verwezen naar de website : www.vlaanderen.be/wonen.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een uitgifte dezer, voor om het even welke reden.

VERKLARING PRO FISCO

1. Ondergetekende notaris verklaart lezing te hebben gegeven aan partijen van artikel 203, eerste alinea van het wetboek der registratierechten.

2. Voor het heffen van de registratierechten worden de niet in cijfers uitgedrukte lasten van deze overeenkomst geschat op vijf procent (5 %) van de canon.

VERKLARING BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE

1. De verschijners verklaren lezing te hebben ontvangen vanwege ondergetekende geassocieerde notaris van artikel 62 paragraaf 2 en van artikel 73 van het Wetboek der Belasting over de Toegevoegde Waarde.

En onmiddellijk daarop heb ik, geassocieerd notaris, aan de verpachters en verkopers de vraag gesteld of zij al dan niet BTW-belastingplichtige zijn, waarop zij hebben geantwoord :

* wat betreft de naamloze vennootschap GROMABEL, voornoemd: BTW-plichtig te zijn met als BTW-nummer 429.600.330 en

* wat betreft de naamloze vennootschap JOYCE INVEST, voormeld : BTW-plichtig te zijn met als BTW-nummer 440.779.777

2. Partijen verklaren dat deze verkoop geschiedt met toepassing van de wet op de Belasting op de toegevoegde waarde.

Teneinde te genieten van de vrijstelling van registratierechten voor de waarde van de gebouwen, voorzien door artikel 159,8° van het wetboek der registratierechten, verklaren partijen :

- Dat voor de heffing van de B.T.W. de waarde van de constructies beloopt op 57.250 euro

- Dat het bij deze verkochte goed nog niet ingebruik genomen werd noch ingekohierd werd met oog op het invorderen van de onroerende voorheffing.

SLOTVERKLARINGEN

Zorgplicht - Onpartijdigheid

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen

vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

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

Waarmerking

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de vertegenwoordigers van de verpachters te kennen en de identiteit van de vertegenwoordiger van de pachtster te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart.

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

Woonstkeuze

Voor de uitvoering dezer verklaren partijen keuze van woonst te doen in hun respectievelijke woonplaats of zetel.

Recht op geschriften

Ondergetekende minuuthoudende Notaris bevestigt bij deze het recht op geschriften ten belope van vijftig euro te hebben ontvangen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, op datum als hierboven vermeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, hebben de comparanten, handelend en vertegenwoordigd als gezegd, getekend met Ons, Notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt elf bladen geen verzendingen te Oostende reg 1 op 02/05/2011 boek 746 blad 90 vak 07. Ontvangen 826,41 euro. De wn. ea. inspecteur get.N.Steenkiste.

VOOR EXPEDITIE