

Het jaar tweeduizend en vijf.

Op achttien februari

Voor Ons, Meester Pierre DE MAESSCHALCK, notaris ter standplaats Oostende,

ZIJN VERSCHENEN.

A/ De Naamloze Vennootschap "DEPOORTER IMMOBILIEN" met maatschappelijke zetel te 8430 Middelkerke, Zeedijk 63,

Opgericht krachtens een akte verleden voor Notaris Philippe Stockman, met standplaats te Moorslede, op eenentwintig maart negentienhonderd negenentachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op negentien april negentienhonderd negenentachtig onder het nummer 890419-238.

Ingeschreven in het handelsregister te Brugge, Afdeling Oostende, onder nummer 44.836.

Met B.T.W.-nummer B.E. 437.086.948.

Waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd ingevolge een akte verleden voor Notaris Philippe Stockman, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op negentien april negentienhonderd negenentachtig onder het nummer 890419-238.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer DEPOORTER Charles, gedelegeerd-bestuurder, geboren te Oostende op zes en twintig juni negentienhonderd twee en vijftig, (identiteitskaart nummer 220 0030563 44 uitgereikt te Middelkerke op twee en twintig oktober negentienhonderd zevenennegentig), rijksregisternummer 520626 221-36, wonende te 8430 Middelkerke, Zeedijk 63, handelend in gezegde hoedanigheid ingevolge de statuten en benoeming door de algemene vergadering en raad van bestuur van achttien mei tweeduizend en één

Hierna genoemd "de grondeigenaar" of "de bouwheer";

B/ De naamloze vennootschap Immobiliën Constructie Agentschap, in het kort "I.C.A." met zetel te 8434 Middelkerke, Ten Poele 8. Met BTW nummer 414.635.210 en ondernemingsnummer 0414.635.210.

Opgericht onder de vorm van een Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid onder zelfde naam bij akte verleden voor notaris Vileyn te Nieuwpoort op vier september negentienhonderd vierenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zesentwintig september daarna, onder nummer 63789-22.

Waarvan de statuten verschillende keren werden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Vileyn te Nieuwpoort op één februari negentienhonderd éénennegentig gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op twaalf februari daarna, onder nummer 910216-50.

Alhier vertegenwoordigd door:

De heer **DESCHILDRE Jacques Albert Hubert**, geboren te Wilrijk op tien juni negentienhonderd negenenveertig, (rijksregisternummer 490610 013-79, identiteitskaart nummer 220 0029879-39 uitgereikt te Middelkerke op elf augustus negentienhonderd zevenennegentig), wonend te Middelkerke, Ten Poele 8.

Handelend in gezegde hoedanigheid ingevolge de statuten en benoeming door de algemeen raad van bestuur van tweeëntwintig december tweeduizend, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig februari tweeduizend en één.

Hierna genoemd “ de grondeigenaar”.

Dewelke comparanten ons, notaris verzoekt ons te akteren wat volgt:

1/ Voorafgaandelijke inlichtingen.

1) De naamloze vennootschap Immobiliën Depoorter verklaart eigenares te zijn van volgend onroerend goed:

1/ STAD OOSTENDE

Een af te breken eigendom gelegen aan de Visserskaai 45.

Gekadaastreerd of gekadaastreerd zijnde in de sectie A nummer 620 K 6 voor een oppervlakte van achtentachtig vierkante meter (88m²).

Oorsprong van eigendom.

Toebehorende aan de naamloze vennootschap “Depoorter Immobiliën” om het aangekocht te hebben jegens de heer Naesen Frederik Roger Emiel, gepensioneerd, en zijn echtgenote mevrouw Verijser Lea Magdalena, gepensioneerd, samen te Oostende, blijkens akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende met tussenkomst van notaris Maurice Henri Quaghebeur te Oostende op dertien december tweeduizend en één, overgeschreven ter tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-16/1/2002-00532.

Voorschreven onroerend goed behoorde toe aan de huwelijksgemeenschap bestaande tussen voormelde echtlieden Naesen-Verijser om het te hebben verkregen als volgt:

Oorspronkelijk toebehoord hebbende aan voormelde echtlieden Naesen-Verijser, elk voor de onverdeelde helft, om het te hebben aangekocht lastens mevrouw Jeanne Delfosse, gepensioneerd, weduwe van de heer Joseph Galand, te Elsene, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Luc Dehouck, destijds te Oostende op zeven april negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig april negentienhonderd zevenenzeventig, boek 3009 nummer 4.

Ingevolge akte verleden voor notaris Maurice Henri Quaghebeur te Oostende, op negen december negentienhonderd negenennegentig overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig januari tweeduizend, boek 11.072 nummer 14, inhoudende wijziging huwelijksvermogenstelsel hebben de voormelde echtlieden Naesen-Verijser, verklaard het wettelijk stelsel der gemeenschap aan te nemen met inbrengst door voormelde echtlieden Naesen-Verijser, van onder andere voorschreven onroerend goed.

Ingevolge akte verleden voor notaris Maurice Henri Quaghebeur te Oostende op achtentwintig juni tweeduizend, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op elf augustus tweeduizend, boek 11.376, nummer 11 waarin voormelde echtlieden Naesen-Verijser zijn verschenen, werd de homologatie door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, zevende kamer, de dato tweeëntwintig februari tweeduizend, van de wijziging huwelijksstelsel in voormelde akte verleden voor notaris Maurice Henri Quaghebeur op negen december negentienhonderd negenennegentig, vastgesteld.

2) De naamloze vennootschap Immobiliën Constructie ICA, verklaart eigenares te zijn van volgende onroerende goederen:

STAD OOSTENDE

- 2/ een af te breken eigendom gelegen aan de Visserskaai 44 A, gekadastraerd of het geweest zijnde sectie A nummer 620 n 6 met een oppervlakte van honderd en vijf vierkante meter (105m²), thans gekend ten kadaster Cirkelstraat 34, gekadastraerd sectie A nummer 620 N 6.
- 3/ een af te breken eigendom gelegen aan de Visserskaai 44 B, gekadastraerd of het geweest zijnde sectie A nummer 620 L 6 voor een oppervlakte van drieëntachtig vierkante meter (83m²).
- 4/ een af te breken eigendom gelegen aan de Cirkelstraat 26, gekadastraerd of het geweest zijnde sectie A nummer 620 L 4 voor een oppervlakte van honderd zesendertig vierkante meter (136m²).
- 5/ een af te breken eigendom gelegen aan de Cirkelstraat 28, gekadastraerd of het geweest zijnde sectie A nummer 620 C 4 voor een oppervlakte van honderd vijftientig vierkante meter (185m²).
- 6/ een af te breken eigendom gelegen aan de Cirkelstraat 30, gekadastraerd of het geweest zijnde sectie A nummer 620 A 6 voor een oppervlakte van honderd negenendertig vierkante meter (139m²).
- 7/ een af te breken eigendom gelegen aan de Cirkelstraat 32, gekadastraerd of het geweest zijnde in de sectie A nummer 620 Z 5 voor een oppervlakte van honderd veertig vierkante meter (140m²).

Oorsprong van eigendom.

Toebehorende aan voormelde naamloze vennootschap Immobiliën Constructie Agentschap ICA als volgt:

- deels (Visserskaai 44 A en Visserskaai 44 B en Cirkelstraat 26): om het aangekocht te hebben jegens de heer Johannes Baptistus Franciscus Cyrillus Marie Hoedt, zaakvoerder, te Oostende blijktens akte verleden voor notaris Johan Lahaye, destijds te Oostende met tussenkomst van notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort op dertig april negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achtentwintig mei erna, boek 2764 nummer 6.

Toebehorende aan voormelde heer Johannes Hoedt sinds meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden;

- deels (Cirkelstraat 28) om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Simonne Lema, gepensioneerd, weduwe van de heer Rogerius Alleman, te Oostende blijkens akte verleden voor notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort met tussenkomst van notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op dertig oktober negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zestien november erna, boek 7879 nummer 14.

Toebehorende aan voormelde mevrouw Lema Simonne als volgt:

Oorspronkelijk behoorde voorschreven eigendom toe aan mevrouw Mathildis Neyts, alsdan echtgenote van de heer Sidonius Alleman, om het haar toegewezen te zijn geweest in een proces verbaal van toeslag gehouden ten verzoeken van haarzelf en haar mede-erfgenamen, door het ambt van notaris Auguste Serruys destijds te Oostende op éénentwintig november negentienhonderd negenentwintig, overgeschreven op het alsdan enig hypotheekkantoor te Brugge.

Mevrouw Mathildis Neyts is overleden te Oostende, op vijftien februari negentienhonderd zevenenzeventig, nalatende als enige wettige erfgenaam haar zoon de heer Roger Alleman, voor de geheelheid in volle eigendom;

De heer Roger Alleman was gehuwd met Simonne Lema onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Lacourt te Oostende, op vier mei negentienhonderd zevenenvijftig, en omvattende een toebedeling van de gemeenschap aan de langstlevende der echtgenoten.

De heer Roger Alleman is overleden te Oostende op twee april negentienhonderd éénennegentig, zonder wettige reservataire erfgenamen na te laten.

Ingevolge zijn authentiek testament gedicteerd aan notaris De Maesschalck te Oostende op vijfentwintig april negentienhonderd negentig, geboekt, heeft hij zijn langstlevende echtgenote mevrouw Simone Lema, voormeld, aangesteld als algemene legatarisse van zijn nalatenschap.

Diensvolgens is de nalatenschap vervallen aan de weduwe voor de geheelheid in volle eigendom.

- deels (Cirkelstraat 30): om het aangekocht te hebben jegens 1/ mevrouw Diana Helene Nefors, verpleegster, te Antwerpen (Borgerhout); 2/ mevrouw Marie Rose Nefors, zonder beroep, weduwe van de heer Henri Lambrecht, te Oostende; 3/ mevrouw Ludovica Alicia Pieters, zonder beroep, weduwe van de heer Hieronymus Vandenbrouck, te Oostende; 4/ mevrouw Gilberte Raymonde Brackx, huisvrouw, weduwe van de heer Pierre Vandenbrouck, te Oostende; 5/ de heer Dirk Marc Pierre Vandenbrouck, beroepsofficier, te Oostende; 6/ de heer Bart Peter Stefaan Vandenbrouck, elektrotechnicus, echtgenoot van mevrouw Chantal Kimpe te De Haan en 7/ de heer Frank Pierre Jérôme Vandenbrouck, beroepsonderofficier, te Oostende blijkens akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende met tussenkomst van notaris Michel Vileyn destijds te Nieuwpoort op twintig maart negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven ter tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig maart erna, boek 7685 nummer 2.

Toebehorende aan voormelde consoorten Vandenbrouck als volgt:

Oorspronkelijk behoorde het goed toe voor de helft aan de heer Hieronymus Vandenbrouck en voor de andere helft aan zijn zuster

mevrouw Maria Vandenbrouck, om het verworven te hebben in de ineengezamelde nalatenschappen van hun vader en moeder Petrus Vandenbrouck-Rosalie Deckmyn, respectievelijk overleden op zestien november negentienhonderd tweeënzestig, en op drie april negentienhonderd drieënzestig. De echtlieden Vandenbrouck - Deckmyn waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben op vijf december negentienhonderd negentien jegens de heer Ponjaert, overgeschreven;

Mevrouw Maria Vandenbrouck, zonder beroep, weduwe van de heer Augustus Nefors, met wie zij gehuwd was geweest zonder huwelijkscontract, is intestaat overleden te Benidorm (Spanje) op twaalf februari negentienhonderd vierentachtig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar twee dochters, te weten Nefors Diana en Marie-Rose, beiden voornoemd.

De heer Hieronymus Vandenbrouck, echtgenoot van mevrouw Ludovica Pieters, voornoemd, is testamentloos overleden te Oostende op vijftien oktober negentienhonderd zesenzeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam zijn zoon Pierre Vandenbrouck echtgenoot van mevrouw Gilberte Brackx, onder voorbehoud van de rechten toekomende aan zijn overlevende weduwe uit hoofde van de gifte tussen echtgenoten verleden in het huwcontract der scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten verleden voor notaris Van Caillie, destijds te Oostende op tien juni negentienhonderd zesendertig, zijnde één/vierde in volle eigendom en één / vierde in vruchtgebruik van zijn nalatenschap.

De heer Pierre Vandenbrouck is intestat overleden te Oostende op negen maart negentienhonderd negentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen behoudens zijn weduwe mevrouw Gilberte Brackx, voornoemd, voor het vruchtgebruik en aan zijn drie kinderen te weten Dirk, Bart en Frank Vandenbrouck, allen voornoemd, voor de naakte eigendom van zijn aandeel in voorschreven onroerend goed.

- deels (Cirkelstraat 32): om het aangekocht te hebben jegens 1/ de heer André Louis Jules Cesar Dochy, geneesheer, weduwnaar van mevrouw Lucie Vermast te Ieper; 2/ de heer Antoine Julie Arthur Joseph Dochy, tandarts, echtgenoot van mevrouw Marie Anne Bouckaert, te Ieper; 3/ mevrouw Suzanne Andrea Raymonde Josephine Dochy, echtgenote van de heer Joseph Barbier te Loppem en 4/ mevrouw Monique Juliette Charlotte Marie Dochy, zonder beroep, echtgenote van de heer Georges Decanter, wonend te Boeschepe (Frankrijk) blijkens akte verleden voor notaris Roland Van Eygen te Ieper, op twintig augustus negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achttien september erna, boek 5970 nummer 11.

Toebehorende aan voormelde consoorten Dochy als volgt:

Voorschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan mevrouw Lucie Vermast, echtgenote van de heer André Dochy, voormeld, om het verkregen te hebben jegens haar medegerechtigden blijkens akte-verdeling verleden voor notaris Vermast, destijds te Maldegem, de dato veertien juli negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven ter aldan enig hypotheekkantoor te Brugge op negenentwintig augustus erna, boek 7637 nummer 3.

De echtgenoten Dochy - Vermast waren gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Verdievel destijds te Veurne de dato éénendertig mei negentienhonderd dertig.

Mevrouw Lucie Vermast is overleden te Ieper op negentwintig december negentienhonderd zevenenvijftig, nalatende voor enige reservataire erfgenamen haar drie kinderen gesproten uit haar huwelijk met de heer André Dochy namelijk Dochy Antoine, Monique en Suzanne, allen voornoemd.

Blijkens gifte onder echtgenoten vervat in voormeld huwelijkscontract heeft de overledene haar overlevende echtgenoot begiftigd met één / vierde in volle eigendom en één / vierde in vruchtgebruik van haar nalatenschap zodat voorschreven goed toebehoorde als volgt:

- aan de heer André Dochy voor één / vierde volle eigendom en één / vierde vruchtgebruik;
- aan Antoine, Monique en Suzanne Dochy voor twee/vierden volle eigendom en één / vierde naakte eigendom, elk voor een gelijk derde deel;

Bodemsanering.

De comparanten verklaren dat op de grond voorwerp van deze akte geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijsten van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

Voor gemelde kadastrale percelen werden bodemattesten afgeleverd door OVAM op negen september tweeduizend en vier.

Deze bodemattesten bepalen: *“Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.”*

De comparanten verklaren geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De comparanten verklaren dat er tot op heden geen bodemonderzoek heeft plaatsgehad.

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

Risico-activiteiten.

Het is uitdrukkelijk verboden de privatieven en/of gemeenschappelijke delen aan te wenden tot risico-activiteiten of risico-inrichtingen zoals bedoeld in het artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet, behoudens eenparig akkoord van de algemene vergadering, die in voorkomend geval zal dienen uit te maken wie de kosten van de oriënterende bodemonderzoeken bij de toekomstige verkopen zal dienen te dragen.

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

* Wat betreft de grond Visserskaai 45.

Bij brief van zestien september tweeduizend en vier, deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven goed aan ondergetekende notaris De Maesschalck mee dat:

“Als antwoord op uw brief van negen augustus tweeduizend en vier, melden wij u dat het onroerend goed, gelegen Visserskaai 45, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling sectie A, nummer 620 K 6, toebehorende aan de NV Depoorter Immobiëlen,

- niet begrepen is in een onteigeningsplan;
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijftien;
- 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 zeventien;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nr. 126B, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op dertien januari negentienhonderd achteentien, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met woon-horeca-en/of handelsfunctie;
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negentien goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd negentien, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negentien van kracht is;
- niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en / of woningen in het kader van het decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbare verklaarde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel besluit van vijftentwintig juli tweeduizend en één zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van zes oktober negentienhonderd achteentien, betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkeepsrecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zeventien houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 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.

De Stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen- en een vergunningsregister zoals bepaald in het op zesentwintig april tweeduizend gewijzigd nieuwe decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in art. 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwingswerken moet vooraf de wettelijke vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Bij een besluit van zeventien september negentienhonderd éénenvijftig van het College van Burgemeester en Schepenen werd een milieuvergunning verleend voor een periode van dertig jaar voor het inrichten van dansen in het restaurant en hotel.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaamse Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij.”

* Wat betreft de grond Visserskaai 44A, thans gekend als Cirkelstraat 34:

Bij brief van zestien september tweeduizend en vier, deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven goed aan ondergetekende notaris De Maesschalck mee dat:

“Als antwoord op uw brief van tien augustus tweeduizend en vier melden wij u dat het handelshuis gelegen Cirkelstraat 34, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling sectie A nummer 620 N 6, toebehorende aan de nv Immobiliën Constructie Agentschap NV;

- niet begrepen is in een onteigeningsplan;
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijfenzeestig;
- 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 zevenenzeventig;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nr. 126B, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op dertien januari negentienhonderd achtennegentig, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met met woon-, horeca- en / of handelsfunctie;
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negenennegentig goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd

negenennegentig, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig van kracht is;

- niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en / of woningen in het kader van het decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse raad;

- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse Raad;

- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbare verklaarde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse Raad;

- niet is gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel besluit van vijftwintig juli tweeduizend en één zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van zes oktober negentienhonderd achtennegentig, betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkeepsrecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 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.

De Stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen- en een vergunningsregister zoals bepaald in het op zesentwintig april tweeduizend gewijzigd nieuwe decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in art. 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Op vijftwintig juni tweeduizend en vier heeft de Gemeenteraad het wijzigend bijzonder plan van aanleg nummer 126B.01 'Stadscentrum-deelplan01' definitief aangenomen.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwingswerken moet vooraf de wettelijke vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij."

* Wat betreft de grond Visserskaai 44 B:

Bij brief van zestien september tweeduizend en vier, deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven goed aan ondergetekende notaris De Maesschalck mee dat:

“Als antwoord op uw brief van tien augustus tweeduizend en vier melden wij u dat het handelshuis gelegen Visserskaai 44b, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling sectie A nummer 620 L 6, toebehorende aan de nv Immobiiliën Constructie Agentschap NV;

- niet begrepen is in een onteigeningsplan;
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijftien;
- 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 zeventien;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nr. 126B, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op dertien januari negentienhonderd achteentien, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met met woon-, horeca- en / of handelsfunctie;
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negentien goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd negentien, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negentien van kracht is;
- niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en / of woningen in het kader van het decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbare verklaarde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel besluit van vijftien juli tweeduizend en één zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van zes oktober negentienhonderd achteentien, betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkooprecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zeventien houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 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.

De Stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen- en een vergunningsregister zoals bepaald in het op zesentwintig april tweeduizend gewijzigd nieuwe decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in art. 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Op vijftentwintig juni tweeduizend en vier heeft de Gemeenteraad het wijzigend bijzonder plan van aanleg nummer 126B.01 'Stadscentrum-deelplan01' definitief aangenomen.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwingswerken moet vooraf de wettelijke vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij."

* Wat betreft de grond Cirkelstraat 26:

Bij brief van zestien september tweeduizend en vier, deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven goed aan ondergetekende notaris De Maesschalck mee dat:

"Als antwoord op uw brief van tien augustus tweeduizend en vier melden wij u dat het onroerend goed gelegen Cirkelstraat 26, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling sectie A nummer 620 L 4, toebehorende aan de nv Immobiliën Constructie Agentschap NV;

- niet begrepen is in een onteigeningsplan;
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijfenzeestig;
- 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 zevenenzeventig;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nr. 126B, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op dertien januari negentienhonderd achtennegentig, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met met woon-, horeca- en / of handelsfunctie;
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negennegentig goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd

negenennegentig, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig van kracht is;

- niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en / of woningen in het kader van het decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse raad;

- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse Raad;

- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbare verklaarde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse Raad;

- niet is gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel besluit van vijftwintig juli tweeduizend en één zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van zes oktober negentienhonderd achtennegentig, betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkeepsrecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 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.

De Stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen- en een vergunningsregister zoals bepaald in het op zesentwintig april tweeduizend gewijzigd nieuwe decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in art. 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Op vijftwintig juni tweeduizend en vier heeft de Gemeenteraad het wijzigend bijzonder plan van aanleg nummer 126B.01 'Stadscentrum-deelplan01' definitief aangenomen.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwingswerken moet vooraf de wettelijke vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Bij een besluit van zeven juni negentienhonderd vijfenveertig van het Collega van Burgemeester en Schepenen werd een milieuvergunning verleend voor een periode van dertig jaar voor de exploitatie van een schrijnwerkerij met een elektromotor met een vermogen van 2pk.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij.”

* Wat betreft de grond Cirkelstraat 28:

Bij brief van zestien september tweeduizend en vier, deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven goed aan ondergetekende notaris De Maesschalck mee dat:

“Als antwoord op uw brief van tien augustus tweeduizend en vier melden wij u dat het handelshuis gelegen Cirkelstraat 28, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling sectie A nummer 620 C 4, toebehorende aan de nv Immobiiliën Constructie Agentschap NV;

- niet begrepen is in een onteigeningsplan;
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijftien;
- 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 zeventien;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nr. 126B, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op dertien januari negentienhonderd achttien, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met woon-, horeca- en / of handelsfunctie;
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negentien goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd negentien, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negentien van kracht is;
- niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en / of woningen in het kader van het decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbare verklaarde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel besluit van vijftentwintig juli tweeduizend en één zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van zes oktober negentienhonderd achttien, betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkooprecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zeventien houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 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.

De Stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen- en een vergunningsregister zoals bepaald in het op zesentwintig april tweeduizend gewijzigd nieuwe decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in art. 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Op vijftientwintig juni tweeduizend en vier heeft de Gemeenteraad het wijzigend bijzonder plan van aanleg nummer 126B.01 'Stadscentrum-deelplan01' definitief aangenomen.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwingswerken moet vooraf de wettelijke vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij."

* Wat betreft de grond Cirkelstraat 30:

Bij brief van zestien september tweeduizend en vier, deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven goed aan ondergetekende notaris De Maesschalck mee dat:

"Als antwoord op uw brief van tien augustus tweeduizend en vier melden wij u dat het handelshuis gelegen Cirkelstraat 30, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling sectie A nummer 620 A 6, toebehorende aan de nv Immobiliën Constructie Agentschap NV;

- niet begrepen is in een onteigeningsplan;
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijftien;
- 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 zevenenzeventig;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nr. 126B, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op dertien januari negentienhonderd achtennegentig, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met woon-, horeca- en / of handelsfunctie;
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negennegentig goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd

negenennegentig, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig van kracht is;

- niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en / of woningen in het kader van het decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse raad;

- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse Raad;

- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbare verklaarde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig van de Vlaamse Raad;

- niet is gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel besluit van vijftwintig juli tweeduizend en één zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van zes oktober negentienhonderd achtennegentig, betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkooprecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 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.

De Stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen- en een vergunningsregister zoals bepaald in het op zesentwintig april tweeduizend gewijzigd nieuwe decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in art. 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Op vijftwintig juni tweeduizend en vier heeft de Gemeenteraad het wijzigend bijzonder plan van aanleg nummer 126B.01 'Stadscentrum-deelplan01' definitief aangenomen.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwingswerken moet vooraf de wettelijke vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij."

* Wat betreft de grond Cirkelstraat 32:

Bij brief van zestien september tweeduizend en vier, deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven goed aan ondergetekende notaris De Maesschalck mee dat:

“Als antwoord op uw brief van tien augustus tweeduizend en vier melden wij u dat het handelshuis gelegen Cirkelstraat 32, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling sectie A nummer 620 Z 5, toebehorende aan de nv Immobieliën Constructie Agentschap NV;

- niet begrepen is in een onteigeningsplan;
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijftien;
- 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 zeventien;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nr. 126B, Stadscentrum, dat werd goedgekeurd op dertien januari negentienhonderd achteentien, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met woon-, horeca- en / of handelsfunctie;
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negentien goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd negentien, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negentien van kracht is;
- niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en / of woningen in het kader van het decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbare verklaarde gebouwen en / of woningen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad;
- niet is gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel besluit van vijftien juli tweeduizend en één zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van zes oktober negentienhonderd achteentien, betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkeurecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zeventien houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige- of verkavelingvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 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.

De Stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen- en een vergunningsregister zoals bepaald in het op zesentwintig april

tweeduizend gewijzigd nieuwe decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in art. 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Op vijftieng juni tweeduizend en vier heeft de Gemeenteraad het wijzigend bijzonder plan van aanleg nummer 126B.01 'Stadscentrum-deelplan01' definitief aangenomen.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwwerken moet vooraf de wettelijke vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij."

Ondergetekende Notaris wijst erop dat overeenkomstig artikel 199 § 2 van het Decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening in 't kort D.O.R.O dat het goed voorwerp dezer gelegen is in een gemeente die nog niet beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister

Evenwel vestigt ondergetekende Notaris de aandacht van de partijen op het artikel 99 D.O.R.O, letterlijk luidend als volgt:

"Artikel 99

§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 §1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990, of geheel of gedeeltelijk kleine landschapselementen rooien, tenzij ze zijn gelegen in de gebieden die de Vlaamse regering daartoe aanwijst;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken , aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover de functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen ;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer ;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen , waaronder een golfterrein, een voetbalterrein , een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1(, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd, of op de grond steunend omwille van de stabiliteit , en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1(worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1(vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2(geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3(wordt beschouwd, elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4(, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5(,c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve bedrijven.

§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken , handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.”

Bouwtoelating - verzaking aan het recht van natrekking.

De naamloze vennootschap ICA, comparante sub B verklaart te verzaken aan het recht van natrekking en geven toelating tot bouwen aan de comparante sub A, de NV Depoorter Immobiliën op de gronden sub 2 tot en met 7 hiervoor beschreven haar toebehorend.

a/ Alle voorschriften van staat, provincie en gemeente, alstevens van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, en van de bestaande erfdienstbaarheden, zullen door de aannemer-bouwheer dienen nageleefd te worden, zonder enig verhaal -om welke reden ook- tegen de grondeigenaar.

b/ Alle welkdanige lasten en taksen betreffende het op te richten gebouw zijn uitsluitend voor rekening van de "bouwheer", de comparant sub A/.

c/ Tegenwoordige toelating tot bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar om welke reden ook in het gedrang kunnen brengen.

De aannemer-bouwheer zal alleen verantwoordelijk zijn voor de opbouw van de appartementen, alle tussenkomsten van de "eigenaar" uitdrukkelijk uitgesloten zijnde, terwijl alle veroordelingen betreffende de opbouw en de afwerking van het appartementencomplex, die zouden kunnen uitgesproken worden ten nadeelen van de "eigenaar" door de aannemer-bouwheer zullen dienen betaald te worden.

d/ Alle kosten, ter uitzondering van deze van de basisakte, van de meters van waters en elektriciteit , van de nutsaansluitingen, TV - distributie en voetpaden, zijn ten laste van de "bouwheer". Elke koper zal een aandeel in de kosten der basisakte betalen , welke kosten zullen verhoogd worden met de erop verschuldigde BTW.

Het recht van opstal strekt zich uit op voorschreven goed ter uitzondering van de grondaandelen verbonden aan de constructies van het handelsgelijkvloers A, B & C en D met woonst alstevens de ruwbouw van een terras voor het gelijkvloers AB, de kelder A en B, de zes garages achter de winkel met de in en uitritten van de garages en palend aan de winkel D en de appartementen A.1.4 (genummerd D 1) en A.3.4 (genummerd D 3) + de appartementen A3 en A4 waarvoor de NV ICA zich de grondaandelen voorbehoudt en zijn eigen bouwheer zal zijn.

Opdracht tot bouwen.

De NV Immobiliën Constructie Agenschap ICA behoudt zich gedeelten in de grond voor in verhouding met de door hen voorbehouden appartementen als voormeld en geven opdracht tot bouwen aan de bouwheer overeenkomstig de plannen en bestekken rechtstreeks tussen hen afgesloten.

....

II/ STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM.

A/ Algemene uiteenzetting betreffende het project.

De comparanten zijn zinnens om op voorschreven gronden een appartementsgebouw op te richten na afbraak van de huidige onroerende goederen die de naam zal dragen: "RESIDENTIE STARFLYER".

B/ Voorbehoud van gemeenheid.

De comparanten onder A behouden zich het recht voor om voor eigen rekening de prijs op te trekken voor de gemeenmaking van de scheidingsmuren en afsluitingen eventueel op te richten gemeen op de perceelsgrenzen van voorschreven grond en de naastliggende eigendommen.

Bijgevolg hebben de comparanten onder A alleen het recht om over te gaan tot de meting, de schatting, het ontvangen en de kwijting te geven van voornaamde overnameprijzen.

Dit kan door de comparanten onder A geen verplichtingen meebrengen om tussen te komen in het onderhoud, de herstelling en de heropbouw van de muren indien zij geen mede-eigenaar meer zouden zijn.

Indien voor één of anderen reden, de tussenkomst der mede-eigenaars van privatieve en gemeenschappelijke delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen in verband hiermede af te handelen zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek van de comparanten onder A of hun rechtsopvolgers op straf van gerechtelijke vervolging, schadevergoeding en intresten.

C) RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging zal zijn zetel hebben in het gebouw waarop het betrekking heeft.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

D) ALGEMENE BEPALINGEN

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of

verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartemenenrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Het is wel te verstaan dat de bouwheer en/of eigenaar niet zullen tussenkomen in het dragen en betalen der gemene kosten van onderhavig gebouw zolang de privatieven en grondaandelen hen respectievelijk toebehorende niet zijn verkocht, in gebruik genomen of verhuurd, met uitzondering van het modelappartement.

HOOFDSTUK 1 - BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE STARFLYER.

Vervolgens hebben de comparanten Ons, Notaris verzocht de basisakte op te stellen van de residentie welke de naam "Residentie STARFLYER" draagt en zal worden opgericht na afbraak op voorschreven gronden, hiervoor uitvoerig vermeld.

Met het doel tot het bouwen en de opstelling van het statuut van mede-eigendom van de residentie "STARFLYER" heeft de bouwheer de plannen van het gebouw laten opmaken door Atelier voor Architectuur en F. Maes en J. De Busschere te Oostende, Hennepstraat 15.

De bouwheer verklaart dat deze plannen werden goedgekeurd door de verschillende overheden en dat de bouwvergunning haar werd afgeleverd overeenkomstig deze plannen door de Stad Oostende bij beslissing van het College der Burgemeester en Schepenen op vijftientig oktober tweeduizend en vier, kenmerk 723/2003/1/421/TL - Besluit 7553.

Deze plannen alsmede de bouwvergunning zullen aan huidige akte gehecht blijven na ondertekend te zijn geweest door de comparanten en de notaris opdat elke verkrijger er kennis zou kunnen van nemen.

PLANNEN:

De plannen omvatten:

- Plan 1 / 9 : riolerings- en funderingsplan, situering-, inplanting- en omgevingsplan;
- Plan 2a / 9 : funderingsplan - rioleringsplan;
- Plan 2a / 9: kelderverdieping;
- Plan 2b/9 : gelijkvloers;
- Plan 3a / 9 : eerste verdieping
- Plan 3b/9: verdieping 2
- Plan 4a/9: verdieping 3
- Plan 4b/9: vierde verdieping.
- Plan 5a/9: vijfde verdieping
- Plan 5b/9: verdieping 6
- Plan 6/9: dakplan
- Plan 7/9: doorsneden AA - BB - DD; gevel Cirkelstraat.
- Plan 7b/9: doorsnede AA + gabarit links

- Plan 8/9: doorsneden CC - EE;
- Plan 9/9 : doorsnede AA' - achtergevel Visserskaai - doorsnede CC'; achtergevel Cirkelstraat - doorsnede DD'.

Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

Gezegde documenten zullen samen met deze akte geregistreerd worden.

De bouwheer behoudt zich het recht voor de indeling der privatieven te wijzigen alsmede de privatieven uit te splitsen tot verschillende privatieven of twee verschillende privatieven samen te voegen tot één privaatief zonder wijziging der quotiteiten in de grond en dit voor zoveel hiertoe de nodige stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd.

Onderhavige akte met gezegde documenten vormt de basisakte van het gebouw.

Afdeling 1 - Beschrijving van de Residentie STARFLYER.

Artikel 1 - Beschrijving.

Op de hiervoor beschreven percelen grond:

- 1/ Visserskaai 45 met een oppervlakte van achtentachtig vierkante meter (88m²) sectie A nummer 620 k 6.
- 2/ Visserskaai 44 A, met een oppervlakte honderd en vijf vierkante meter (sectie A n° 620 n 6)
- 3/ Visserskaai 44 B met een oppervlakte van drieëntachtig vierkante meter (sectie A nummer 620 L 6)
- 4/ Cirkelstraat 26 (sectie A n° 620 L 4) voor een oppervlakte van honderd zesendertig vierkante meter;
- 5/ Cirkelstraat 28 (sectie A nummer 620 C 4 voor een oppervlakte van honderd vijfentachtig vierkante meter;
- 6/ Cirkelstraat 30 (sectie A nummer 620 A 6) voor honderd negenendertig vierkante meter
- 7/ Cirkelstraat 32 (sectie A n° 620 Z 5 voor honderd veertig vierkante meter

zal het gebouw opgericht worden.

Afdeling 2 - Beschrijving van de privatieve kavels.

Artikel 2 - Omschrijving van het begrip kavel.

De hierna beschreven gedeelten zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht.

Elk onderdeel van een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

Elk privaatief of kavel heeft een aandeel in de gemene delen van het gebouw en de grond, waarop het gebouw waarin zich het privaatief bevindt wordt opgericht.

Deze gemene delen zijn verdeeld in duizendsten.

Artikel 3 - Opsomming der privatieve kavels.

3. RESIDENTIE STARFLYER.

Het gebouw opgericht op de hiervoor beschreven percelen grond genoemd Residentie STARFLYER wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

3.A.1.: KELDERVERDIEPING.

KAVEL EEN.

zeventien autostandplaatsen, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12A - 12B, 13A - 13B, 14 en 15 omvattende ieder:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke autostandplaats

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie / tienduizend driehonderdsten (3/10.300) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ drieëntwintig bergingen omvattende:

KAVEL TWEE.

drieëntwintig bergingen, genummerd van 1 tot en met 23, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één / tienduizend driehonderdste (1/ 10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

3.A.2.: GELIJKVLOERS.

1/ zes autostandplaatsen, omvattende:

KAVEL DRIE.

Zes autostandplaatsen, genummerd zestien (16) tot en met éénentwintig (21), omvattende ieder:

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke autostandplaats

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie / tienduizend driehonderdsten (3/ 10.300) der gemene delen waaronder de grond.

KAVEL VIER.

Een horeca handelsruimte A op het gelijkvloers met bijhorende kelder aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: de eigenlijke handelsruimte met trap naar de kelder en overdekt terras aan de voorgevel (kant Visserskaai).

- in de kelderverdieping: der berging Horeca A.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend en zesennegentig / tienduizend driehonderdsten (1.096/10.300) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

KAVEL VIJF.

Een horeca handelsruimte B op het gelijkvloers met bijhorende kelder aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- op het gelijkvloers: de eigenlijke handelsruimte met trap naar de kelder, en overdekt terras aan de voorgevel(kant Visserskaai).
- in de kelderverdieping: der berging Horeca B.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zeshonderd / tienduizend driehonderdsten (600/10.300) der gemene delen waaronder de grond.

KAVEL ZES.

De handelsruimte C op het gelijkvloers aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
winkel, toiletten, sas, frigorruimte.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd tweeënnegentig / tienduizend driehonderdsten (192/10.300) in de gemene delen waaronder de grond.

KAVEL ZEVEN.

De handelsruimte D aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de handelsruimte met kitchenette en toilet.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd tweeënzestig / tienduizend driehonderdsten (162/10.300).

3.A.3- EERSTE VERDIEPING.

KAVEL NEGEN.

- Het appartement A.1.1 (genummerd A1), gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, hall, woonkamer, keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad; wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zevenenvijftig / tienduizend driehonderdsten (257 /10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL TIEN.

Een appartement genummerd A.1.2 (genummerd B1), op de eerste verdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, hall, woonkamer, keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zesenzeventig / tienduizend driehonderdsten (276/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL ELF.

Een appartement genummerd A.1.3 (genummerd C1), gelegen op de eerste verdieping en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, hall, woonkamer met open keuken; berging, badkamer met dubbele lavabo, ligbad en douche, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd éénenveertig / tienduizend driehonderdsten
(341/10.300sten) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL TWAALF.

Een appartement genummerd A.1.4 (genummerd D1) gelegen op de eerste verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, woonkamer, keuken, berging, wc; badkamer met dubbele lavabo en ligbad, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd vierenveertig / tienduizend driehonderdsten
(244/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL DERTIEN.

Een appartement genummerd A.1.5. (genummerd E1) gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living met open keuken, berging, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zevenenvijftig / tienduizend driehonderdsten
(257/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL VEERTIEN.

Een studio genummerd 1.A.6. (genummerd F1) gelegen op eerste verdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, woonkamer, badkamer met lavabo, douche en WC

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en twee / tienduizend driehonderdsten (102/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL VIJFTIEN.

Een appartement genummerd A.1.7, (genummerd G1) gelegen op de eerste verdieping, en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, met open keuken, berging, wc, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd achteenvijftig / tienduizend driehonderdsten
(258/10.300sten) in de gemene delen en waaronder de grond.

3.A.4 - TWEEDE VERDIEPING.

KAVEL ZESTIEN.

Een appartement genummerd A.2.1, (genummerd A2), gelegen op de tweede verdieping, en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, living met open keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zevenenvijftig / tienduizend driehonderdsten
(257/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL ZEVENTIEN.

Een appartement genummerd A.2.2, (genummerd B2), op de tweede verdieping, en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad; wc, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zesenzeventig / tienduizend driehonderdsten
(276/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL ACHTTIEN.

Een appartement genummerd A.2.3, (genummerd C2), gelegen op de tweede verdieping, en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living met terras en open keuken, berging, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd éénenveertig / tienduizend driehonderdsten (341/10.300
sten) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL NEGENTIEN.

Een appartement genummerd A.2.4, (genummerd D2), gelegen op de tweede verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, berging, wc, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd vierenveertig / tienduizend driehonderdsten
(244/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL TWINTIG.

Een appartement genummerd A.2.5, (genummerd E2), gelegen op de tweede verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living met open keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zevenenvijftig / tienduizend driehonderdsten
(257/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL EENENTWINTIG.

Een studio genummerd A.2.6, (genummerd F2), gelegen op de tweede verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, woonkamer, badkamer met ligbad, lavabo en douche
b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en twee / tienduizend driehonderdsten (102/10.300) in de
gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL TWEEËNTWINTIG.

Een appartement genummerd A.2.7, (genummerd G2), gelegen op de
tweede verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, open keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc,
badkamer met dubbele lavabo en ligbad, slaapkamer 3.
b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd achteenvijftig / tienduizend driehonderdsten
(258/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de
grond.

3.A.5 - DERDE VERDIEPING.

KAVEL DRIEËNTWINTIG.

Een appartement genummerd A.3.1 (genummerd A3), gelegen op de
derde verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc,
slaapkamer 1, slaapkamer 2.
b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zevenenvijftig / tienduizend driehonderdsten
(257/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de
grond.

KAVEL VIERENTWINTIG.

Een appartement genummerd A.3.2. (genummerd B3) gelegen op de
derde verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc,
berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2
b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zesenzeventig / tienduizend driehonderdsten
(276/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de
grond.

KAVEL VIJFENTWINTIG.

Een appartement genummerd A.3.3, (genummerd C3), gelegen op de
derde verdieping, omvattende:

a) in privatieven en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, berging, badkamer met dubbele lavabo en
ligbad, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.
b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd éénenveertig / tienduizend driehonderdsten (341
/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL ZESENTWINTIG.

Een appartement genummerd A.3.4, (genummerd D3), gelegen op de derde verdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, woonkamer, keuken, berging, wc, badkamer met dubbele lavabo, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd vierenveertig / tienduizend driehonderdsten (244/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL ZEVENENTWINTIG.

Een appartement genummerd 3.A.5, (genummerd E3), gelegen op de derde verdieping en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living met open keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zevenenvijftig / tienduizend driehonderdsten (257/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL ACHTENTWINTIG.

De studio gelegen op de derde verdieping, genummerd 3.A.6, (genummerd F3), omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
Inkom, woonkamer, badkamer met wc, douche en lavabo.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd en twee / tienduizend driehonderdsten (102/10.300) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

KAVEL NEGENENTWINTIG.

Een appartement gelegen op de derde verdieping, genummerd A.3.7, (genummerd G3), en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living met open keuken, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc, badkamer, slaapkamer 3.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd achteenvijftig / tienduizend driehonderdsten (258/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw en waaronder de grond.

3.A.6 - VIERDE VERDIEPING.

KAVEL DERTIG.

Een appartement genummerd A.4.1, (genummerd A4) op de vierde verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living met open keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd zevenenvijftig / tienduizend driehonderdsten (257/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL ÉENENDERTIG.

Een appartement genummerd A.4.2, (genummerd B4) op de vierde verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, badkamer, wc, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd negenenzeventig / tienduizend driehonderdsten (279/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL TWEEËNDERTIG.

Een appartement genummerd A.4.3., (genummerd C4), gelegen op de vierde verdieping en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living met open keuken, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd en tien / tienduizend driehonderdsten (310/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL DRIEËNDERTIG.

Een duplex appartement genummerd A.4.4, (genummerd D4) op de vierde en de vijfde verdieping en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - *op de vierde verdieping:* inkom, living, op en keuken, badkamer met ligbad, lavabo en WC.
 - *op de vijfde verdieping:* één slaapkamer met terras.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd achtenachtig / tienduizend driehonderdsten (188/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL VIERENDERTIG.

Een duplex appartement genummerd A.4.5, (genummerd E4), op de vierde en de vijfde verdieping en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - *op de vierde verdieping:* inkom, living, keuken, wc.
 - *op de vijfde verdieping:* één slaapkamer met terras, badkamer met lavabo, ligbad en WC;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en drie / tienduizend driehonderdsten (203 /10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL VIJFENDERTIG.

Een studio genummerd A.4.6, (genummerd F4), op de vierde verdieping en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, woonkamer, badkamer met lavabo, douche en WC.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achtentachtig / tienduizend driehonderdsten (88/10.300) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

KAVEL ZESENDERTIG.

Een duplex appartement genummerd A.4.7, (genummerd G4) op de vierde en de vijfde verdieping en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - *op de vierde verdieping:* inkom met toilet, woonkamer met open keuken, berging, terras.
 - *op de vijfde verdieping:* één slaapkamer, badkamer met dubbele lavabo, ligbad en WC;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd drieënveertig / tienduizend driehonderdsten (243/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

3.A.7 - VIJFDE VERDIEPING.

KAVEL ZEVENENDERTIG.

Een appartement genummerd A.5.1, (genummerd A5) op de vijfde verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zeventig / tienduizend driehonderdsten (270/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL ACHTENDERTIG.

Een appartement genummerd A.5.2, (genummerd B5) op de vijfde verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkom, living, keuken, badkamer met dubbele lavabo en ligbad, wc, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd vijfentachtig / tienduizend driehonderdsten (285/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL NEGENENDERTIG.

Een duplexappartement genummerd A.5.3, (genummerd C5) gelegen op de vijfde en zesde verdieping, en omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - *op de vijfde verdieping:* inkom, living, keuken, badkamer met dubbele lavabo en douche, berging, trap naar de zesde verdieping.
 - *op de zesde verdieping:* slaapkamer, berging.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd zestien / tienduizend driehonderdsten (316/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

3.A.8 - ZESDE VERDIEPING & ZEVENDE VERDIEPING.

KAVEL VEERTIG.

Een duplexappartement genummerd A.6.1, (genummerd A6) gelegen op de zesde en zevende verdieping, en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de zesde verdieping: inkom, living met open keuken, berging, badkamer met lavabo en ligbad, wc, slaapkamer.
- op de zevende verdieping: traphall, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer met douche, lavabo en wc, en het uitsluitend genotsrecht van de voor - en achterterras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd zestig / tienduizend driehonderdsten (260/10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

KAVEL EENENVEERTIG.

Een duplexappartement genummerd A.6.2, (genummerd B6), gelegen op de zesde en zevende verdieping, en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de zesde verdieping: inkom, living met open keuken, berging, badkamer met ligbad en lavabo, WC, slaapkamer.
- op de zevende verdieping: traphall, slaapkamer 1, slaapkamer 1, badkamer met douche, lavabo en WC, en het uitsluitend genotsrecht van de voor - en achterterras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd vierenvijftig / tienduizend driehonderdsten (254 / 10.300) in de gemene delen en waaronder de grond.

Artikel 4. Onderdelen van de privatieve 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 ondermeer hetgeen hierna is beschreven :

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk ;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de elektrische verwarmingstoestellen;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de videofoon;

- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;

Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling II - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van de residentie

6.1. Kelder..

De regenput, de liftkoker met lift, liftsas, gang naar de keldertjes, de leidingen, de gemeenschappelijke kokers, lokaal vuilnis, tellers lokaal, toegang naar de garages en standplaatsen, vluchtweg, de vetput voor het restaurant.

6.2. Gelijkvloers.

- de inkom, hall, liftkoker met lift, liftsas, trapzaal met trappen;
- de brievenbussen;
- de aera's en gemeenschappelijke leidingen zoals leidingen voor water, elektriciteit, telefoon en televisie distributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten deze kavels bevinden.
- de videofoon installatie in verband met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie, dienend tot gemeenschappelijk gebruik.
- de inrit en uitrit naar de garages en autostandplaatsen.

6.3. Eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde en zevende verdieping.

- de hall, de liftkoker met lift, liftsas, trapzaal en trappen;
- de verluchtingspijpen;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon en eventueel televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie, dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de infrastructuur der terrassen;

6.4. de technische verdieping.

- de liftkoker met lift, liftsas, de trapzaal met trappen.
- de aera's en gemeenschappelijke leidingen voor water, telefoon; Tv-distributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privatieve kavels voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels bevinden.

- de videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en belinstallatie dienend voor gemeenschappelijk gebruik.
- het dak met zijn bedekking.

In het algemeen zijn gemeenschappelijk, alle delen van het gebouw, bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw, zoals :

- de grond;
- de grondvesten en het betonnen geraamte;
- het lokaal der tellers (water en elektriciteit) met de deur, het waterdoseerapparaat, de aera's en schouwen;
- inkom met deuren, brievenbussen (= gemeenschappelijk, maar tot privaat gebruik), videofooninstallatie, electriciteitskast,
- alle aera's en kokers met gemeenschappelijke leidingen en afvoeren;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieleidingen;
- alle daken met hun isolatie en bedekking, zijnde : het dak van het gebouw, het terrasdak, alsook het dak op de annexe-gelijklvloers;
- De voor- en achtergevel met terrassen met hun bekleding.

Artikel 7

7.1.: TERRASSEN

De vloerbekleding van de terrassen op de verdiepingen van deze residentie zijn gemeenschappelijk.

De eigenaars of houders van enig zakelijk of persoonlijk recht op voormelde privatieven zullen evenwel gedogen dat ingeval van herstel-, onderhouds- of veranderingswerken aan het dak of de dakbedekking de werken worden uitgevoerd en eventueel hun privaat vloerbedekking wordt opgebroken, mits de nodige reparaties en herstelling in de oude toestand wordt verwezenlijkt door de mede-eigenaars.

Indien de eigenaars of de genietters van het terras wensen werken uit te voeren aan dit terras, dan dienen zij hiervoor de raad te vragen aan de vereniging van mede-eigenaars en de toestemming te bekomen van de architect van het gebouw. Zij zullen echter uitsluitend instaan voor het onderhoud en de herstelling dezer werken. Ingeval enige schade hierdoor zou berokkend worden aan het dak als dusdanig, zullen zij hiervoor uitsluitend instaan zonder verhaal tegen de overige mede-eigenaars en ten hunne uitsluitende verantwoordelijkheid.

7.2. Bijzondere verdeelsleutels voor kosten der gemene delen.

1) het onderhoud, de herstelling, het verbruik van de lift zal verdeeld worden tussen de privatieven die er gebruik van maken.

2) de verzekering van het gebouw zal verdeeld worden tussen alle privatieven volgens hun quotiteiten.

3) het onderhoud der gemene delen en de herstellingswerken zullen gebeuren a rato van de quotiteiten der privatieven, behoudens hetgeen is navenmeld.

4) de eventuele kosten en erelonen der syndicus zullen verdeeld worden volgens alle quotiteiten in de gemene delen.

5) het verbruik der elektriciteit en water voor de gemene delen zal verdeeld worden volgens a rato van één quotiteit per privaat.

6) het gelijklvloers alsook de garages op het gelijklvloers, alsook de kelders van het gelijklvloers komen nergens tussen in de kosten van het gebouw behalve de kosten van de gevel, de verzekering en de syndicus en het dak zolang ze geen toegang nemen van de algemene delen;

7.3. Gebruik van nooduitgangen of vluchttrap.

In het belang van de veiligheid van de bewoners van de residentie is het de mede-eigenaars en bewoners uitdrukkelijk verboden de nooduitgangen of vluchttrappen te gebruiken behoudens ingeval van nood. Hiertoe zullen deze uitgangen en noodtrappen steeds vrijgehouden worden.

7.4. Inkomhall.

Het is uitdrukkelijk verboden in de inkomhall van het gebouw of op de verdiepingen op de gemene delen fietsen, kinderwagens, schoenkasten te plaatsen en dergelijke meer gezien de gemene delen ten allen tijde moeten vrijgehouden worden.

7.5. Bijzondere voorwaarden.

1/ De elektriciteitstellers en elektriciteitsverbruik is ten laste van de eerste kopers vanaf de aansluiting gezien de tellers worden aangesloten voor de verkoop ten einde de bouwheer toe te laten de appartementen in voordeel der kopers te laten drogen na de plakwerken alstevens de goede functionering der verwarming te controleren.

2/ het is aan de handelsruimtes op het gelijkvloers toegelaten op het voetpad al dan niet overbouwde terrassen te plaatsen voor zoveel hiervoor een stedenbouwkundige toelating wordt gegeven.

HOOFDSTUK 2 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1 : Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 8 - Algemene interpretatieregel

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 9 - Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 10 - Uitzicht van privatieve kavels

10.1 Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaald regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

10.2 Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de kant van voorgevel, noch aan de kant van de achtergevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

10.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht.

10.4 Het is de medeëigenaars verboden gemeenschappelijk toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

10.5 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift. De syndicus waakt hierover.

10.6 Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

10.7. De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zonder beperking in de tijd een blijvende vermelding van zijn naam en adres te voorzien in de inkom van het appartementsgebouw, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 11 - Werken aan privatieve kavels

11.1 Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van de gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen;

Eventuele veranderingen aan de privatieven moeten uitsluitend en tijdig aan de bouwheer aangevraagd worden. De mogelijkheid van de aanvraag zal met de architect onderzocht worden. Indien deze veranderingen verwezenlijkbaar zijn, zullen deze slechts uitgevoerd worden mits toelating van de bouwheer. Het schriftelijk akkoord van de koper, welke zich dient bereid te verklaren met de betaling van de daaruit voortvloeiende kosten, moet worden overgemaakt aan de

bouwheer, vooraleer de veranderingswerken worden aangevat. Het is de eigenaars uitdrukkelijk verboden de sanitaire gedeelten en keukeninplanting van hun privatieven te wijzigen.

Iedere koper zal de verantwoordelijkheid dragen over de uit te voeren veranderingswerken; deze mogen geen vertraging veroorzaken bij de uitvoering der werken. De koper mag geen vreemde aannemers op de werf aanstellen, doch dient de door hem geplande werken te laten uitvoeren door de bouwheer, zijn aangestelde of een persoon of firma door de bouwheer goedgekeurd. Het is de koper niet toegestaan gaten te boren of openingen te maken in de betonconstructies zonder de toelating van de bouwheer en de architect.

De bouwheer heeft zich geschikt naar de geldende en opgelegde voorschriften van de brandweer en brandbeveiliging. Ingeval deze voorschriften wijzigen en er bijkomende verplichtingen opgelegd worden aan de bouwheer na heden, zullen deze omgeslagen worden als een bijkomende kost tussen alle privatieven.

11.2 Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere medeëigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 12 - Voorschriften over het gebruik

12.1 De privatieven gelegen op het gelijkvloers kunnen voor handelsdoeleinden gebruikt worden, op voorwaarde dat die handel op geen enkele wijze hinderlijk is voor de bewoners van de residentie.

Worden in deze zin uitdrukkelijk verboden :

- discotheek, dancing, nightclub, privé-club, luna park. In het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisondernemer.
- elke handel in vis, en in het algemeen iedere handel die onwelriekende geuren verspreidt; behalve in de winkel C;
- iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Tevens heeft de eigenaar van het gelijkvloers recht zonder enig medezeggenschap van de andere bewoners de panden om te vormen tot gelijk welk geheel. Dit wil ook zeggen dat de ruimte van de parkings kunnen omgevormd worden tot handelsgelijkvloers, helemaal of gedeeltelijk.

Zijn wel toegelaten: traiteur (vis, vlees en groenten) -brasserie-restaurant.

De privatieven gelegen op de verdiepingen vanaf de eerste verdieping zijn uitsluitend bestemd voor privé-bewoning.

Elke handel en beroepsbedrijvigheden zijn uitgesloten. Evenwel mogen ze aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er geen rechtstreeks contact is met het publiek en dat er enkel administratief werk verricht wordt.

De bouwheer behoudt zich het recht voor de bestemming van alle lokalen te wijzigen of te bepalen ten laatste in de verkoopakte van het

privatief. Eveneens behoudt de comparant zich ten alle tijde het recht voor privatieve ruimtes een andere bestemming te geven hetzij definitief, hetzij tijdelijk en dit zonder verhaal van de medeëigenaars of bewoners van de residentie, en dit in de totale residentie.

12.2 De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

12.3 De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren, dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

12.4 Kleine huisdieren en viervoeters, zoals honden en katten, worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Artikel 13 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 14 - Verhuring

14.1 De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in die zin als omschreven in artikel 13.

14.2 Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

14.3 Iedere medeëigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

14.4 Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

14.5 De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere medeëigenaars en burens, en alle huurderrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars.

14.6 Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Artikel 15 - Toezicht

15.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van medeëigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

15.2. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere medeëigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

15.3. Iedere medeëigenaar kan een sleutel van zijn privaat aan de syndicus van het gebouw afgeven, en indien de medeëigenaar dit wenst kan hij die sleutel onder een gesloten omslag plaatsen, enkel in geval van hoogdringendheid te openen.

Indien de medeëigenaars of bewoners verschillende dagen afwezig zijn kunnen zij de beheerder van het gebouw hiervan op de hoogte stellen en hun voorlopig adres meedelen.

AFDELING 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 16 - Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van medeëigendom dit toelaat.

Artikel 17 - Toepassing van deze regel

17.1 Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen :

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

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

Artikel 18 - Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de medeëigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut ; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

Artikel 19 - Antenne en ontvangers - zonnetenten - water-, televisie- en elektriciteitsaansluitingen

19.1 Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak of terras geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

De eigenaars of bewoners kunnen zich aansluiten bij het radio- en televisiedistributienet op eigen kosten.

19.2 Zonnetenten mogen teneinde het uniform uitzicht van de gevel en het residentieel karakter van het gebouw te vrijwaren, enkel worden aangebracht op de achtergevel en NIET op de voorgevel van het gebouw.

19.3. Alle aansluitingen op het water- en elektriciteitsnet zijn ten laste van de eigenaars of de bewoners van het betreffende privaatief.

Artikel 20 - Onderhouds- en herstellingswerken

20.1 De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden ; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

20.2 De gevel van het bij dees beschreven appartementsgebouw is voorzien van een speciale behandeling, dewelke om de zeven jaar, te rekenen vanaf het ogenblik van het aanbrengen ervan, dient te worden vernieuwd door de Firma Democo uit Moeskroen of een gelijkaardige firma, dit alles in samenspraak met de architect van het gebouw.

20.3 De onderhoudswerken aan en het schilderen of inoliën van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privaatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap zullen gedaan worden op het tijdstip en volgens overeenkomst tussen de medeëigenaars van al de privaatieven doch maximaal om de drie jaar, en bij gebrek aan overeenkomst op initiatief van de syndicus maximaal om de drie jaar.

Worden aanzien als privaatieve zaken waarvoor de kosten ten laste zijn van de gemeenschap : het buitenschrijnwerk van de residentie.

De eigenaars van het gelijkvloers kunnen op eigen kosten het onderhoud en het schilderen of inoliën van de buitenramen intussen doen. Hij zal er echter over waken dat zijn privaatief steeds even verzorgd zal zijn als dan van de andere privaatieven van het gebouw.

Eigenaars van het gelijkvloers moeten niet tussenkomen in schilderwerken en zullen zelf instaan voor het inoliën. Wel zal de syndicus erover waken dat de schilderwerken tijdig gebeuren. De schilderwerken aan de buitenkant van de appartementen mogen hoegenaamd niet door de eigenaars zelf uitgevoerd worden.

Artikel 21 - Initiatiefrecht van de medeëigenaars

21.1 Iedere medeëigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

21.2 Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

21.3 Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de medeëigenaar

aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

21.4 De promotor heeft het recht zijn naam op decoratieve en permanente wijze te plaatsen in de inkomhall met een maximum oppervlakte van 0,50 op 0,30 meter.

Artikel 22 - Schade door de medeëigenaars veroorzaakt

22.1 Vergoeding van schade veroorzaakt aan een medeëigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars worden tussen alle medeëigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

22.2 De medeëigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 23 - Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

23.1 de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

23.2 de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd.

23.3 alle andere schulden, lasten, en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd;

23.4 de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars ingespannen;

23.5 belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

23.6 alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 24 - Bijdrage in deze lasten

24.1 In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere medeëigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

24.2 Iedere medeëigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebracht wijzigingen of door een medeëigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de

rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 25 - Verdeling van de lasten

25.1 algemene verdeelsleutel :

Alle lasten zullen tussen alle medeëigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal duizend / duizendsten), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

25.2 bijzondere verdeelsleutels :

De lasten betreffende de zaken, voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de medeëigenaars die er het uitsluitende genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben:

KOSTEN DER LIFT EN GEMEENSCHAPPELIJKE GANG.

De kosten der lift (zoals ondermeer elektriciteit, onderhoud, verzekering, etc ...) en de verlichting, het onderhoud en dergelijke meer van de gemeenschappelijke gangen en doorgangen zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars volgens het aantal hunner kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen ter uitzondering van de privatieven op het gelijkvloers welke niet zullen dienen tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstel enzomeer zolang ze geen gebruik maken van de lift.

Ze komen wel tussen in de verzekering en de syndicuskosten.

VERKOOP VAN EEN PRIVATIEF LOKAAL - MODELAPPARTEMENT.

In geval van een verkoop of vervreemding onder gelijk welke vorm blijft de vorige eigenaar gehouden tot betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, tot aan de kennisgeving van deze overgang.

De syndicus zal slechts afrekening moeten geven van het voorschot gestort door de vorige eigenaar, na aanzuivering van diens schulden betreffende deze uitgaven en nadat de nieuwe eigenaar(s) een nieuw voorschot gestort heeft (hebben).

De eigenaars van de privatieven die reeds door de bouwheer werden verkocht - en zij alleen - zullen samen de geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld. Dit geldt eveneens voor de belastingen en de verzekeringen.

Zolang de bouwheer eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akte-verkoop, met uitzondering der brandverzekering. De uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden, met uitzondering van een eventueel model-appartement, waarvoor de bouwheer niet zal moeten tussenkomen in voormelde kosten en lasten, dit tot aan het verlijden van de notariële akte-verkoop.

Bij vervreemding van een privaatief zullen de kosten voor de wettelijke verplichte inlichtingen te verstrekken door de syndicus aan de notaris ten laste vallen van de verwerver.

Artikel 26 - Werk- en reservekapitaal

26.1 Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de medeëigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van medeëigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en, zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering bepaald.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigd bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in ; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

26.2 Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Dit wordt slechts in werking gebracht na goedkeuring door de algemene vergadering.

Artikel 27 - Onverdeeldheid - vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van medeëigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 28 - overdracht van een kavel

28.1 Onbetaalde kosten

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

28.1.1 de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

28.1.3 de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

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

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

28.2 - Werkkapitaal

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

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

28.3 - Reservekapitaal

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

Artikel 29 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

29.1 De medeëigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de maand na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de medeëigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging, op basis van een rentevoet van één ten honderd per maand. Iedere begonnen maand wordt voor een volle maand gerekend.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

29.2 De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende medeëigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van medeëigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

29.3 Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere medeëigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van medeëigenaars, af, alle schuldvorderingen, die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 30 - Brandverzekering

30.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

30.2 De brandverzekering dekt, overeenkomst artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot de schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg

van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

30.3 Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars, de bij de medeëigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een medeëigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

30.4 De medeëigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van medeëigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De medeëigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 31 - Aansprakelijkheidsverzekering

31.1 De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar en van de vereniging van medeëigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikel 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

31.2 Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere medeëigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van medeëigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

31.3 De eerste polissen worden namens alle medeëigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 32 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten

32.1 De medeëigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

32.2 Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

32.3 Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen medeëigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen medeëigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4 - De algemene vergadering

Artikel 33 - Omschrijving

Een algemene vergadering verenigt alle medeëigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 34 - Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden medeëigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze medeëigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

34.1 de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

34.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

34.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

34.4 de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

34.5 de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan;

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 35 - Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 36 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

36.1 De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering der privatieven.

36.2 De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

36.3 De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 37 - Bijeenroeping algemene vergaderingen

37.1 De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

37.2 De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

37.3 De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief (of op de wijze bepaald volgens de beslissing van de algemene vergadering) aan de medeëigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de medeëigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

37.4 De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer medeëigenaars die samen minstens een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de medeëigendom dit vereist.

37.5 De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38 - Samenstelling algemene vergadering

38.1 Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

38.2 Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

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

Artikel 39 - Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 40 - Bureau van de vergadering

40.1 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en twee bijzitters te benoemen.

40.2 Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 41 - Stemrecht op de algemene vergadering

41.1 Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

41.2 Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

41.3 Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aan-gesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

41.4 Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de medeëigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 42 - Meerderheidsvereisten

42.1 De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

42.2 Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

42.3 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen :

42.3.1 Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

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

42.4 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen :

42.4.1 over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van medeëigendom;

42.4.2 over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

42.4.3 over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

42.4.4 over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

42.4.5 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

42.5 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

42.5.1 over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de medeëigendom;

42.5.2 over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

Artikel 43 - Notulen van de algemene vergaderingen

43.1 Van de vergaderingen worden de beslissingen genotuleerd, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

43.2 Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

43.3 Deze beslissingen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeëigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

43.4 De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

43.5 Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent; hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van medeëigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

43.6 Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekend brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de medeëigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5 - De syndicus

Artikel 45 - Algemene opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 46 - Benoeming

46.1 De eerste syndicus is de bouwheer of zijn aangestelde en handelt voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

46.2 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

46.3 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

46.4 Bekendmaking

46.4.1 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

46.4.2 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma van de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het register van beslissing van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 47 - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht :

47.1 de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom dringend moet worden getroffen.

47.2 de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten.

47.3 de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

47.4 de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

47.5 alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen, zoals niet limitatief de aanduiding der energiebedrijven tot de eerste algemene vergadering.

47.6 waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

47.7 het vermogen van de vereniging van medeëigenaar te beheren;

47.8 aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

47.9 de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

47.10 namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

47.11 de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de

gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

47.12 aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

47.13 zorgen voor regelmatig nazicht van dakbedekkingen en rioleringen en de uitvoering van deze controles dient gestaafd te worden met facturen van gevestigde firma's.

47.14 in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

47.15 De eerste Syndicus aangesteld door de promotor heeft het recht een voorlopige provisie te vragen teneinde de kosten te dekken tot de eerste algemene vergadering.

Artikel 48 - Bevoegdheid

48.1 De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals

in het vorig artikel omschreven.

48.2 De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 49 - Aansprakelijkheid

De syndicus wordt aangesteld door de eerste algemene vergadering, alsook de vergoeding.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 50 - Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 51 - Raad van beheer

51.1 De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

51.2 De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

AFDELING 6- Huishoudelijk reglement

Artikel 52 - Vaststelling huishoudelijk reglement

52.1 De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

52.2 De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengekomen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

52.3 Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

52.4 Het is niet toegelaten publiciteit te plaatsen in de gemene delen.

Artikel 53 - Kennisgeving en tegenwerpelijkeit

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer, respectievelijk van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

AFDELING 7- Diverse slotbepalingen

Artikel 54 - Keuze van woonplaats

54.1 Iedere medeëigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

54.2 Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 55 - Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw, en worden begroot op vijftientig euro (25,00 EURO) per berging, driehonderd vijftig euro (350,00 EURO) per appartement en (450,00 EURO) per duplexappartement en honderd euro (100,00 €) per garage.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De bewaarder der hypotheeken wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer.

VERKLARING VOOR DE REGISTRATIE

De comparanten verklaren en erkennen van ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck lezing en uitleg gekregen te hebben van artikel tweehonderd en drie van het Wetboek der registratierechten (art. 203 W. Reg.) dat letterlijk luidt als volgt:

"In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd".

BEWIJS VAN BURGERLIJKE STAND.

Ondergetekende Notaris, op zicht van de officiële stukken door de wet vereist, bevestigt de juistheid van de burgerlijke stand van de koper, zoals hoger uitgedrukt.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat :

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van de oprichting en het B.T.W.-nummer of rijksidentificatienummer overeenkomen met onderhavige vermelding.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

VERKLARING VOOR DE B.T.W.

De comparanten verklaren en erkennen dat ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck hen lezing heeft gegeven van artikel 63 paragraaf 6 en 71 van het wetboek der belastingen over de Toegevoegde waarde.

Op onze uitdrukkelijke vraag hebben de comparanten verklaard : B.T.W.-belastingsplichtig te zijn met als B.T.W.-nummer BE. 437.086.948.

VOLMACHT

De comparanten verklaart bij deze aan te stellen als haar bijzondere volmachtdragers:

1° De Heer Charles Depoorter, voormeld, wonende te 8.430 Middelkerke, Zeedijk 63

2° Mevrouw Dany Eeckhout, licentiate in de rechten, te Oostende, met woonstkeuze ten kantore van ondergetekende notaris De Maesschalck, te Oostende, Prinses Stefanieplein 35;

3° Mijnheer Robert Weyne, licentiaat in de rechten, te Knokke-Heist, met woonstkeuze ten kantore van ondergetekende notaris De Maesschalck, te Oostende, Prinses Stefanieplein 35;

4° Mevrouw Dominique Verhaeghe, licentiaat in de rechten, te Eernegem, met woonstkeuze ten kantore van ondergetekende notaris De Maesschalck, te Oostende, Prinses Stefanieplein 35;

De volmachtdragers kunnend afzonderlijk handelen.

Aan wie zij de macht geven om voor hen en in hun naam :

Te verkopen zo uit de hand als in het openbaar, de voorbeschreven goederen, dit in zijn geheel of in afzonderlijke delen zoals bepaald in de voorafgaande akte en dit mits de prijzen, onder de lasten en voorwaarden die de lasthebber zal goedvinden.

De koopprijzen te ontvangen en er kwijting van te geven.

Toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, ambtshalve of anders genomen. Mevrouw de Bewaarder der hypotheeken te ontslaan van enige ambtshalve inschrijving te nemen

De basisakte en het reglement van medeëigendom te doen naleven.

De eventuele wijzigende en aanvullende basisakten te doen opstellen en te tekenen, alsook aan het reglement.

Te dien einde alle akten, overeenkomsten, processen-verbaal te tekenen, woonstkeus te doen, toe te stemmen in alle subrogaties en in de plaats te stellen.

SLOTBEPALINGEN.

De verschijner verklaart volledig rechtsbekwaam te zijn (zij hebben geen bijstand nodig van een voorlopig bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator) en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

Partijen verklaren verder geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben onderschreven bij de ambtenaar van de burgerlijke stand en derhalve niet te vallen onder de voorschriften van de artikelen 1475 tot 1479 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de wettelijke samenwoning.

De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen 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 manifeste 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.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea één en twee (art.12, al.1 en 2) van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het voorafgaandelijk medegedeeld ontwerp.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Oostende, ten kantore

Datum als ten hoofde.

Na voorlezing hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, met ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt 30 blad(en) geen verzending(en) te Oostende, registratie 1 op 3 maart
2005 boek 725 blad 831 vak 16 Ontvangen 19.087,80 euro. De wn. ea. inspecteur
get. H. Gryson.

VOOR EXPEDITIE