

RESIDENTIE "MITSOU"
Te Middelkerke, Zeedijk, 311

STATUTEN

Het jaar TWEEDUIZEND

Op drie april

Voor mij, Meester Bernard MUYLLE, notaris met stand-
plaats Middelkerke

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW", met zetel te 9000 Gent, Eedverbondkaai, 185, opgericht bij akte verleden voor notaris Christiaan Peers te Aalst op één oktober negentienhonderd negenenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna onder nummer 1715-5; waarvan het kapitaal werd verhoogd en de statuten gewijzigd in buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Peers voornoemd op twaalf september negentienhonderd drieëntachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf oktober nadien onder nummer 2434-6,

en waarvan het kapitaal verhoogd werd en de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Paul Dehaene te Gent (Sint-Amandsberg) van negen december negentienhonderd vijftientachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd zesentachtig onder het nummer 860108-156.

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 127.406 en voor de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer 419.853.810.

Hier vertegenwoordigd door de heer Frank Geyssens, wonend te 9971 Kaprijke, Berkenlaan 5
Nationaal nummer 540413 181 09

Identiteitskaart nummer 268 0010297 13

Uitgereikt door de gemeente Kaprijke

Op zeven april negentienhonderd zevenennegentig

in zijn hoedanigheid van gedelegeerd - bestuurder van de
vennootschap, daartoe benoemd door de raad van bestuur,
gehouden op dertig september negentienhonderd

negenennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf november nadien, onder nummer 991105-423.

Optredend en handelend krachtens artikel 15 van de statuten en die zich, voor zoveel als nodig, sterk en machtig maakt.

Hierna ook genoemd "promotor" of "bouwheer".

Die, hier aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, heeft uiteengezet :

UITEENZETTING

1. Dat de naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW" eigenares is van volgende onroerende goederen :

GEMEENTE MIDDELKERKE

Derde afdeling

In een appartementsgebouw genaamd **RESIDENTIE MITSOU**, gelegen **Zeedijk 311**, kadastraal bekend volgens titel, derde afdeling, sectie B, nummer 557 d 13, groot één are tweeënzestig centiare, thans kadastraal bekend, derde afdeling, sectie D, nummer 557 D 13, groot één are tweeënzestig centiare.

Palend of vroeger bepaald hebbende : noordwest aan de Zeedijk, noordoost aan Longdot Alexandre en deelhebbers te Koekelberge, zuid de vennootschap Algroma te Oostende en oost Vandeputte-De Meulemeester Carlos te Deerlijk

1/Het APPARTEMENT gekend ten kadaster als OG, gelegen in de kelderverdieping, omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : living, hall, slaapkamer, keuken en wc

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend zeventhonderd tachtig komma zeventig /tienduizendsten (1.780,70/10.000) in de gemene delen waaronder de grond

2/ Het APPARTEMENT gelegen op de bel étage, getekend "appartement van het bel étage" met KELDER nummer 2, omvattend :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : loggia, living, hall, keuken, badkamer, twee slaapkamers en wc ; mede kelder nummer 2

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizend zevenhonderd zesennegentig komma vierenzeventig/tienduizendsten (1.796,74/10.000) in de gemene delen waaronder de grond

3/ Het APPARTEMENT gelegen op de eerste verdieping, getekend "appartement A" en de KELDER nummer 4 in de kelderverdieping, omvattend :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living, eetplaats, keuken, badkamer, wc en drie slaapkamers; mede de kelder nummer 4

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweeduizend honderdzestig komma zestien/tienduizendsten (2.160,16/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

4/ Het APPARTEMENT gelegen op de tweede verdieping, getekend "appartement B" en de KELDER nummer 1 in de kelderverdieping, omvattend :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

hall, living, eetplaats, drie slaapkamers, keuken, badkamer, wc; mede kelder nummer 1

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweeduizend honderdzestig komma zestien/tienduizendsten (2.160,16/10.000) in de gemene delen waaronder de grond

5/ Het APPARTEMENT gelegen op de derde verdieping, getekend "appartement C" en de KELDER nummer 3, omvattend :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, living, drie slaapkamers, keuken, badkamer en wc

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweeduizend honderd en twee komma vierentwintig/tienduizendsten (2.102,24/10.000) in gemene delen waaronder de grond

Oorsprong van eigendom

Toebehorende aan de vennootschap Gent Woningbouw om het aangekocht te hebben als volgt :

a) het appartement OG jegens de heer Guy Gustave Albert Charlier, bestuurder van vennootschappen, en echtgenote mevrouw Marie-Jeanne Garrebeck, zonder beroep te Mont sur Marchienne blijktens akte verleden voor notaris Paul Dehaene te Sint Amandsberg op negen januari negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op éénendertig januari nadien boek 7178 nummer 24.

De echtgenoten Charlier - Garrebeck waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben jegens de heer Michel René De Roch, gepensioneerd en zijn echtgenote mevrouw Eveline Paula José Simon te Marble Falls (Texas/VS) blijktens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Gheens te Charleroi-Marcinelle op zevenentwintig mei negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien juni nadien boek 4776 nummer 13.

De echtgenoten De Roch - Simon waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben jegens juffrouw Georgette Lucie Albertine Marie Masson, onderwijzeres te Elsene blijktens akte verleden voor notaris Jean Maurice De Doncker te Brussel op negen april negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertien april nadien boek 5360 nummer 29.

Juffrouw Georgette Masson was er eigenaar van om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Philomena Alphonsine Hermans, zonder beroep, echtgenote van de heer Eduardus Maria Guilielmus Leytens, te Antwerpen bij akte verleden voor notaris Guido Sabbe te Izegem op negenentwintig augustus negentienhonderd éénenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negenentwintig september nadien boek 4165 nummer 12.

Mevrouw Philomena Hermans was er eigenares van sedert meer dan dertig jaar (O Veurne 26/04/47 b 3162 nr 18)

b) Het appartement op de Bel Etage met kelder 2 jegens de Belgische Staat bij akte verleden voor de heer Stephaan Verstraeten, commissaris bij het aankoopcomité te Brugge op vijftentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig november nadien boek 10.969 nummer 16.

De Belgische Staat verkreeg het goed in blote eigendom als legaat van mevrouw Micheline Majeres, overleden te Schaarbeek op éénentwintig maart negentienhonderd drieenzestig, terwijl het vruchtgebruik overging op haar echtgenoot de heer Majeres Max-Joseph. Deze laatste is overleden op één februari negentienhonderd negenenzestig waardoor zijn vruchtgebruik ophield.

Mevrouw Micheline Majeres was er eigenares van sedert meer dat dertig jaar.

c) Het appartement A met kelder 4 jegens de consoorten Premont a) Henri Joseph Albert Ghislain, bestuurder van vennootschappen, b) Marie Thérèse Edmonde Françoise Ghislaine, zonder beroep, en c) André Paul Albert Ghislain, bestuurder van vennootschap, allen te Braine l'Alleud blijkens akte verleden voor notaris Paul Dehaene te Sint Amandsberg op zeven december negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig december nadien boek 7936 nummer 9.

Oorspronkelijk toebehorend aan de heer André Joseph Premont, handelaar en echtgenote mevrouw Maria Paulina Demunter, zonder beroep, te Braine l'Alleud ingevolge aankoop jegens mevrouw Philomena Alphonsina Hermans, zonder beroep, weduwe van heer Eduardus Maria Guilielmus Leytens te Antwerpen, blijkens akte verleden voor notaris Gommaar Van Oosterwijck te Antwerpen op tien januari negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertien januari nadien boek 4593 nummer 19.

De heer André Premont is overleden te Braine l'Alleud de vijftwintigste november negentienhonderd zevenenzeventig en zijn nalatenschap is toegefallen aan 1) zijn overlevende echtgenote mevrouw Maria Demunter voornoemd voor één /vierde volle eigendom en één /vierde vruchtgebruik krachtens schenking tussen echtgenote haar door hem gedaan in hun huwelijkscontract verleden voor notaris Paul Glibert destijds te Braine l'Alleud op vijf september negentienhonderd tweeëndertig, en 2) zijn drie kinderen met name Premont a) Henri, b) Marie-Thérèse en c) André, allen voornoemd, gezamenlijk voor het overige, aan ieder van hen voor en gelijk deel uit hoofde van hun hoedanigheid van enige wettige en voorbehouden erfgenamen.

Mevrouw Marie Demunter voornoemd is ab intestato overleden te Braine l'Alleud de negentiende april

negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen haar drie kinderen te weten Premont 1) Henri, 2) Marie Thérèse en 3) André, allen voornoemd, aan ieder van hen voor een gelijk deel, hetzij aan ieder van hen voor één/derde volle eigendom

Mevrouw Philomena Hermans was er eigenares van sedert meer dan dertig jaar (O Veurne 26/04/47 b 3162 nr 18)

d) Het appartement B met kelder 1 jegens 1) mevrouw Monique Alberte Huberte Lucie Royer, zonder beroep, echtgenote van de heer Michel Verreydt te Sint Pieter Woluwe, 2) mevrouw Madeleine Catherine Elise Stéphanie Ceulemans, zonder beroep, echtgenoten Pierre Royer te Sint Agatha Berchem blijkens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Vanden Weghe te Walem op vierentwintig januari tweeduizend, ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Oorspronkelijk toebehorende aan 1) de heer Pierre Joseph Nicolas Royer en zijn echtgenote mevrouw Madeleine Catherine Elise Stéphanie Ceulemans voor het vruchtgebruik voor hen en de langstlevende van hen, en 2) mevrouw Monique Royer voor de naakte eigendom, om het aldus aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap Trendy Belgium te Charleroi blijkens akte verleden voor notaris Lucien Timmermans te Sint Agatha Berchem op zestien december negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftwintig januari negentienhonderd achtenzeventig boek 3186 nummer 27.

De heer Pierre Royer is overleden te Anderlecht op zeventien juni negentienhonderd zesentachtig.

De vennootschap Trendy Belgium was er eigenaar van om het aangekocht te hebben jegens de heer Jean Pierre André Boismont, boekhouder, en echtgenote Monique Marie Maurice Julie Freddy Jeanne Vanmarcke te Sint Genesius Rode bij akte verleden voor notaris Dupont te Brussel op zestien december negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negenentwintig december nadien boek 3135 nummer 34.

De echtgenoten Boismont - Vanmarcke waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar (Veurne 12.03.69 b 4930 nr 10)

e) Het appartement C met kelder 3 jegens de heer Luc Landrain, bediende en echtgenote Bénédicte Andrée Germaine Lexcellent, handelaarster te Eghezée blijkens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Vanden Weghe te Walem op vierentwintig januari tweeduizend, ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Toebehorend aan de echtgenoten Landrain - Lexcellent om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Suzanne Marie Céline Septon, handelaarster te Hastière bij akte verleden voor notaris Charles Wauters te Hannut op achtentwintig december negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negentien februari negentienhonderd negentig boek 6733 nummer 25.

Toebehorende aan mevrouw Suzanne Septon om het aangekocht te hebben jegens de heer Florent Maurice Fernand Delid, gepensioneerde, en echtgenote mevrouw Gilette Thérèse Ghislaine Detinne te Marcinelle bij akte verleden voor notaris Jean-Pierre Gheens te Marcinelle bij akte verleden op twee mei negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vier juni nadien boek 5015 nummer 31.

De echtgenoten Delid-Detinne waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar (akte 23.03.1970)

Het juridisch statuut van het gebouw werd vastgelegd bij basisakte verleden voor notaris René Hoste te Gent op achtentwintig oktober negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien november nadien boek 3568 nummer 1.

2. Dat bijgevolg comparant eigenaar is van alle privatieve delen van betrokken gebouw met de daarbij horende gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, hetzij dus eigenaar van gebouw en grond in hun totaliteit.

3. Dat de naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW" zinnens is het bestaande appartementsgebouw af te breken en in de plaats een nieuw appartementsgebouw genaamd RESIDENTIE "MITSOU", zoals hierna beschreven, te bouwen.

Het nieuwe appartementsgebouw zal verdeeld worden in **duizend/duizendsten** in de grondoppervlakte en in de constructies. Deze kwotiteiten vormen de juridische basis van het gebouw.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Hoger gemelde aankoopakte nopens het appartement OG vermeldt een erfdienstbaarheid van doorgang ten laste van dit appartement.

Comparant verklaart dat door de nieuwbouw deze erfdienstbaarheid vervalt.

Gemeld gebouw heeft uitweg achteraan naar de Mezenlaan. Deze uitweg behoort toe aan de vennootschap ALGROMA Algemene Grond en Nijverheidsmaatschappij te Oostende en bestaat sedert meer dan dertig jaar.

BODEMSANERINGSDECREET

Comparanten leggen het bodemattest voor afgeleverd door de OVAM op achtentwintig maart tweeduizend waarvan de inhoud hierna letterlijk wordt overgenomen :

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

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

"Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Comparant verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

Comparant verklaart eveneens geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan henzelf, aan de promotor of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

STATUTEN

Na deze uiteenzetting heeft comparant mij, ondergetekende notaris, verzocht over te gaan tot het authentiek vastleggen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom van het op te richten flatgebouw, dat zal bestaan uit negen appartementen, een duplex-appartement en twee garages, en om het hierboven omschreven perceel grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

Het reglement van mede-eigendom wordt aangehecht aan deze akte en vormt samen met de basisakte de statuten van het gebouw.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie /vierden van de stemmen. Het reglement van orde wordt aan deze akte gehecht.

I. BASISAKTE

1. Rechtspersoon

Door de vereniging in één hand van alle privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw heeft de voorheen bestaande vereniging van mede-eigenaars opgehouden te bestaan. Een nieuwe vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam onder de naam "Vereniging van de mede-eigenaars van de Residentie MITSOU, te Middelkerke, Zeedijk, nummer 311", met zetel te Middelkerke, Zeedijk nummer 311.

2. Bestaande basisakte

De comparant, thans enige eigenaar van de residentie "MITSOU" te Middelkerke, Zeedijk, 311, beslist de basisakte van het thans bestaande en af te breken appartementsgebouw "MITSOU", verleden voor notaris René Hoste te Gent op achtentwintig oktober negentienhonderd drieenvijftig, en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien november nadien boek 3568 nummer 1, te vervangen door onderhavige nieuwe basisakte met zijn bijlagen, opgemaakt voor het nieuwe te bouwen appartementsgebouw dat eveneens de naam "Residentie MITSOU" zal dragen.

3. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door Studieburo Ir. Arch. W. Depicker, te Gent, Eedverbondkaai, 185.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op twaalf april negentienhonderd negenennegentig, aanvraagnummer 99/33.

De tekst van de bouwvergunning, evenals het technisch lastenboek, dat de werken, de materialen en de uitrusting van het gebouw omschrijft, worden, "ne varietur" ondertekend, aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW" verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende :

- plan nummer 1A, houdende grondplannen, liggings- en omgevingsplan, de dato negen oktober negentienhonderd achtennegentig;
- plan nummer 2A, houdende gevels en doorsnede, en inplantingsplan, de dato negen oktober negentienhonderd achtennegentig.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het flatgebouw; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

4. Juridische verdeling van het gebouw

Het op te richten gebouw bestaat enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, samen met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

5. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen

I. Het gebouw bevat de volgende privaatieve delen :

Beginsel

De delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom van heeft, zijn privaatief.

Opsomming

De volgende zaken zijn privaatief :

1) De samenstellende elementen van de privaatieve kavels evenals hun privaatieve aanhorigheden binnenin, zoals :

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding met ondersteun;
- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;
- de vensters, omvattende : ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen;
- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, ter uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balkon - en terrasbekleding, met name de bevloering;
- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren van de privaatieve kelders of andere privaatieve lokalen;
- het schrijn- en ijzerwerk binnen de loten;
- de sanitaire installaties en elektrische installaties die één enkel privaatief bedienen;
- de installatie van parlofoon en deuropening;
- de verschillende leidingen ten dienste van een bepaald lot vanaf de tellers of de afsluitklep, zoals onder meer de leidingen voor koud en warm water, elektriciteit en verwarming van een privaatief gedeelte voor zover deze zich in het bediende gedeelte bevinden; de elektrische accumulatoren, apparaten voor directe verwarming en de boilers voor warmwaterproductie binnen het privaatief;
- de meters voor één privaatief gedeelte; de zekeringenkast op het privaatief.
- Dak, dakbekleding, dakgoten en afvoerbuizen van garage 1 op het gelijkvloers

2) De bijhorigheden ten dienste van loten die zich buiten de eigenlijke privaatieve ruimten bevinden, zoals :

- de bel aan de ingangsdeur van de privaatieve kavels;
- de brievenbussen in de inkomhal;
- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon.

Specifiek per niveau :

A. DE KELDERVERDIEPING

--- Op dit niveau bevinden zich tien bergingen, genummerd van 0 tot en met 9.

Elke berging omvat de eigenlijke bergruimte en de kelderdeur

Aan deze bergingen zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden verbonden aan de appartementen van het gebouw waarvan ze een onderdeel vormen. In de akte van verkoop van een appartement zal telkens vermeld worden welke kelder aan dat appartement wordt verbonden.

--- Op dit niveau bevindt zich eveneens de **garage** nummer twee, omvattend :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke garageruimte met bijhorende garagepoort

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twintig / duizendsten (20/1.000) in de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw

B. HET GELIJKVLOERS

--- Op dit niveau bevindt zich één appartement, genummerd 0001, omvattend :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom met vestiaire, berging met boiler, living met keukenhoek en terras, WC met lavabo, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, en twee slaapkamers uitgevend op het terras achteraan; alsmede het zakelijk recht van genot op het dakterras aan de achterkant

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

. vijfenzeventig /duizendsten (75/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

--- Op dit niveau bevindt zich eveneens de **garage** nummer een, omvattend :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke garageruimte met bijhorende garagepoort ; mede dak, dakbekleding, dakgoten en afvoerbuizen.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twintig / duizendsten (20/1.000) in de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw

C. DE EERSTE TOT EN MET DE ACHTSTE VERDIEPING

Op elk van deze niveaus bevindt zich één appartement, genummerd van **0101** tot **0801**.

Elk appartement omvat :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom met vestiaire, berging met boiler, living met keukenhoek, loggia en terras kant Zeedijk, WC met lavabo, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, en twee slaapkamers uitgevend op het terras achteraan; terras achteraan ;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
. vijfennegentig / duizendsten (95/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

D. DE NEGENDE EN TIENDE VERDIEPING

Op deze twee niveaus samen bevindt zich één duplex-appartement, genummerd **0901**.

Dit appartement omvat :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
 - a) op het niveau van de negende verdieping : inkom met vestiaire, trap en traphal naar de tiende verdieping, living met loggia, WC met lavabo, berging met boiler, keuken uitgevend op het terras achteraan, één slaapkamer uitgevend op het terras achteraan met douchekamer voorzien van douche en lavabo;
 - b) op het niveau van de tiende verdieping (dakverdieping): trap en traphal naar de negende verdieping, inkom; slaapkamer uitgevend op het dakterras kant Zeedijk, met douchekamer voorzien van douche, WC en lavabo; slaapkamer uitgevend op het dakterras aan de achterkant, met badkamer voorzien van ligbad, wc en lavabo,

alsmede het zakelijk recht van genot op de dakterrassen aan de voor- en achterkant.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

. honderd vijftwintig / duizendsten (125/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

II. Het gebouw omvat als gemeenschappelijke delen :

duizend/duizendsten (1.000/1.000) in de grond en in de constructies.

- a) Beginsel

De delen van het gebouw ten dienste van verschillende of van alle loten zijn gemeenschappelijk.

b) Opsomming

Volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk:

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen en balkons alsmede hun afscherming en leuning; inbegrepen de schermen op de dakterrassen ;
- de schouwpijpen en schouwkoppen;
- de steun- of dwarsbalken;
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen, behalve wat het dak van garage 1 op het gelijkvloers betreft
- het afvoernet naar de riolering en de putten;
- het waterleidings-, elektriciteits-, telefoon-, radio-en TV-distributie- en televisienet in gebruik hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen;
- de parlofoon, de videofoon, de deuropening en de bel aan de gemeenschappelijke ingangsdeur wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle mede-eigenaars;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de gemeenschappelijke inkomhal;
- de trapzalen met trappen en verlichting, liftschachten en de liftinstallaties;
- de verlichting van de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de verlichting van de terrassen, hierna ook balkonverlichting genoemd;
- de noodverlichting;
- de brandblusinstallatie, zowel met water als met poeder of CO²; de rookkoepel en haar bediening;
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter.
- de verbinding met de algemene uitweg achteraan.

In het algemeen alle delen van het gebouw die ten dienste staan van alle kavels. Deze horen, behoudens voorziene afwijkingen, in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars

in verhouding met hun gedeelte in mede-eigendom, zoals aangeduid in de basisakte.

c. specifiek per niveau

A. DE KELDERVERDIEPING

de lift en de liftschacht, sas met sasdeur naar de fietsenberging, de fietsenberging met buitendeur; trap en trapzaal met bijhorende deur; de gangen tussen de kelders, de brandhaspel, lokaal voor tellers elektriciteit, lokaal voor watertellers, de zinkput ; sas met sasdeuren naar het vuilnislokaal, het vuilnislokaal met verluchting; de deuren van gemelde gemeenschappelijke kelders; de in- en uitrit achteraan en toegang tot de uitweg, bestemd voor garage 2 en de fietsenberging

B. HET GELIJKVLOERS

Inkomtrap, inkomdeur, inkomhal, sasdeur, gang, trap en trapzaal, sas met sasdeur en brandhaspel, kelderdeur, de lift en de liftschacht; achteraan de aansluiting van de garages op de uitweg

C. DE ACHT VERDIEPINGEN De trap en de trapzaal, sas met brandhaspel, de lift en de liftschacht

D. DE NEGENDE VERDIEPING (deel duplex)

De trap en de trapzaal, sas met brandhaspel, de lift en de liftschacht

E. DE TIENDE VERDIEPING (deel duplex)

De trap en de trapzaal, overloop, rookkoepel, machinekamer voor de lift ; sas en sadeuren; brandhaspel; de dakterrassen voor en achteraan, met hun schermen (behoudens het zakelijke genot van betrokken privatieve gedeelten ; zie opmerking hierna),

F. het dak met de uitbouw voor de machinekamer

G. En verder de volledige grondoppervlakte en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

Opmerkingen

1. De dakterrassen vooraan en achteraan op de tiende verdieping alsook het terras achteraan op het gelijkvloers zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw en zijn onderworpen aan alle voorschriften terzake. Het genot echter van die dakterrassen wordt als zakelijk recht toegekend aan het duplexappartement 0901 respectievelijk appartement 0001.

2. De bevloering van de terrassen en/of balkons op de gelijkvloerse tot en met tiende verdieping dienen beschouwd te worden als privatief, de ruwbouw, de dichting alsmede de schermen, afschermingen en leuning ervan daarentegen als gemeenschappelijk.

6. Eventuele wijziging van de plannen

De promotor heeft het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars :

- de plannen te wijzigen :

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

. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

. om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- de binnenschikking van de privatieve ruimten te wijzigen;

- de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen;

- een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Hij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten : in ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars, en kunnen slechts geschieden tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgelegd in een wijzigende basisakte. Daartoe zullen de kopers van de privatieve kavels in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de bouwheer onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats tijdens de opbouw alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende en verbeterende akten van de basisakte te ondertekenen, met dien verstande

dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privatieve kavels zonder akkoord van de eigenaars.

Voormelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één van de mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren. Al deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De bouwheer heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

Zolang het gebouw niet is afgewerkt mag de promotor steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

7. Voorbehoud van muurgemeenschappen

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen te laten overgaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

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

Indien, om gelijk welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking gratis worden verleend.

8. Erfdienstbaarheden

A. Algemeen

De privatieve gedeelten evenals het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond, die aan de privatieve kavels verbonden blijven, worden verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst vanwege comparanten noch verhaal tegen hen.

B. Leidingen en kanalisaties

De promotor zal vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van elektriciteit en water, de verluchtingspijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of privatieve gedeelten zullen aangebracht worden.

Dit geldt ook voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtluiken die technisch gewenst of vereist zijn.

De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

C. Het oprichten

Het oprichten van een flatgebouw kan een toestand teweegbrengen, die, indien de eigendommen zouden toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdienstbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van de flatgebouwen verwezenlijkt, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privaat of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de huisvader" zoals in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomst die door partijen werd gesloten. Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privaatief naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen, en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdiensbaaheden tussen de verschillende privaatieve kavels of tussen laatstgenoemde kavels en de gemeenschappelijke delen die spruiten uit de plannen en hun uitvoering, of uit de plaatselijke gebruiken.

9. Algemene opmerkingen

A. Basisakte en reglement van mede-eigendom

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Volgende documenten blijven aan deze gehecht :

- Bijvoegsel I : Reglement van mede-eigendom;
- Bijvoegsel II : Reglement van inwendige orde;
- Bijvoegsel III : De bouwvergunning afgeleverde op twaalf april negentienhonderd negenennegentig;
- Bijvoegsel IV : De plannen van het gebouw;
- Bijvoegsel V : Het technisch lastenboek.

De reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde zijn verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van om het even welk deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van mede-eigendom zal worden mee overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor. De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

B. Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte en indeling van de grond en van de privatieve gedeelten zijn slechts aanduidend en geenszins gewaarborgd. Het verschil in min of in meer dat zou kunnen bestaan met de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil één twintigste of meer, zal winst of verlies uitmaken van de mede-eigenaars.

C. Kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen

Alle kosten van de aansluiting op water, elektriciteit, TV -distributie, telefoon en dergelijke, zowel algemene als de individuele, met inbegrip van de benodigde installaties, zijn ten laste van de kopers en zijn bijgevolg niet inbegrepen in de verkoopprijs van de privatieve kavels.

De algemene kosten van aansluiting zullen pro rata worden aangerekend aan elk der kopers.

Indien de kosten van de individuele aansluiting door de comparant - promotor moet worden voorgeschoten, dienen deze haar door de koper te worden terugbetaald.

10. Balkonverlichting - Publiciteit

A. Balkonverlichting

De mede-eigenaars van de Residentie "MITSOU" verplichten zich tot het gedogen van een algemene balkonverlichting waarvan het onderhoud, herstelling en verbruik ten hunnen laste is als gemeenschappelijke kost. De balkonverlichting zal 's avonds ontstoken worden tijdens de zaterdagen, zondagen, feestdagen en tijdens de vakantieperiode, en zal gedurende maximum vijf uur per nacht branden. Deze verplichting zal voor een termijn van twintig jaar vanaf heden aan elk eigendomsrecht in het gebouw verbonden blijven en zal tijdens de eerste vijf jaar niet kunnen tenietgedaan of gewijzigd worden, ook niet met algemeenheid van stemmen, volledige vervanging van huidig statuut of hoe dan ook, daar dit beding wordt gezien als een rechtstreekse overeenkomst tussen de promotor en de toekomstige eigenaars. Na de eerste periode van vijf jaar vanaf heden zal de algemene vergadering mits eenparigheid van stemmen deze verplichting kunnen wijzigen of ervan afzien. Iedere afbreuk aan deze clause zal aan de naamloze vennootschap "Gent Woningbouw", haar rechts-opvolger of rechtverkrijgende een recht op schadevergoeding verlenen.

B. Publiciteit van de vennootschap "GENT WONINGBOUW"

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag de naamloze vennootschap "Gent Woningbouw" iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door haar gebouwde privatieve kavels en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enzovoort, al dan niet verlicht en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikte materialen. Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw en zijn afsluitingen, en dit totdat het laatste privaat is vervreemd.

C. Publiciteit van aannemers en leveranciers

Bovendien mogen aannemers en leveranciers eveneens op publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwnijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door de naamloze vennootschap "Gent Woningbouw".

Deze behoudt zich het recht voor, voor eigen rekening de afsluiting te verhuren voor publicitaire doeleinden tot de voorlopige oplevering.

11. Benoeming eerste syndicus

Tot eerste syndicus van de vereniging wordt benoemd :
De naamloze vennootschap RODIM, met zetel te Middelkerke, Distellaan, 34.

Haar mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Het mandaat is bezoldigd.

De syndicus is hetzij een mede-eigenaar, hetzij een persoon onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Zijn bezoldiging wordt bepaald door het tarief van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.).

12. Slotverklaringen

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar inleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b. Keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats en/of maatschappelijke zetel.

c. Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende partijen, voor zover het gaat om fysische personen.

d. Volmacht tot verkopen

De naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW", handelend als gezegd, verklaart bij deze aan te stellen als haar bijzondere lasthebbers :

1. de heer Bruno Baeté, notarieel jurist, wonend te Oostende, Distellaan, 76;
2. de heer Bruno Van Damme, notarieel jurist, wonend te Koksijde, Paul Delvauxlaan, 4
3. mevrouw Diana Sabbe, bediende, wonend te Oostende, Lariksenlaan, 58;

die elk afzonderlijk kunnen handelen, en die zij gelasten om voor hen en in hun naam : te verkopen het geheel of een deel van de beschreven privatieve kavels met bijhorende gemeenschappelijke delen in de constructies en de grond, en dit voor de prijzen en onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van het in genot treden te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, constructieprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, al deze te ontvangen, erover kwijting te geven met of zonder indeplaatstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen evenals bij elke betwisting waarover ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of verweerder.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde of een verkoopsakte te verbe-

teren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die zij nuttig zullen oordelen.

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

e. Vertaling

Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief. In geval van betwisting is alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Middelkerke op datum als ten hoofde vermeld.

Na integrale voorlezing van de akte en haar bijlagen, mede toelichting heeft comparant, handelend als gezegd, met mij, notaris, ondertekend.

RESIDENTIE MITSOU

Zeedijk 311 te 8430 Middelkerke

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 : Algemene uiteenzetting

ARTIKEL 1 : Statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en de plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van het gebouw. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

ARTIKEL 2 : Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

ARTIKEL 3 : Vereniging van mede-eigenaars - rechtspersoonlijkheid.

a) De vereniging van mede-eigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid**, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de **benaming** : "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie MITSOU, te Middelkerke, Zeedijk nummer 311".

c) Zij heeft haar **zetel** in het gebouw "Residentie MITSOU" te Middelkerke, Zeedijk, 311.

d) De vereniging van mede-eigenaars 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.

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar tot beloop van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS

ARTIKEL 4 : Gemeenschappelijke delen.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming, binnen de beperkingen van de statuten en het reglement van orde, en rekening houdend met de rechten van andere mede-eigenaars en bewoners.

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

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie /vierden meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, dan is een vier /vijfden meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist, mits drie /vierden meerderheid, in alle andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier /vijfden meerderheid.

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

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier /vijfden meerderheid.

ARTIKEL 5 : Privatieve delen.

a) Elke mede-eigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

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

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen indien de werken stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen en geen beschadigingen veroorzaken, maar op zijn verantwoordelijkheid.

Geen enkele eigenaar van een privatieve kavel mag deze verdelen in verschillende delen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie /vierden van alle stemmen. De algemene vergadering moet zich uitspreken over de omslagdeling van de eraan verbonden aandelen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie /vierden van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

c) **Herstellingswerken** aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige **hinder** teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

e) In het gebouw mag geen groot- of kleinhandel gedreven worden. Evenmin mag in het gebouw een vrij beroep worden uitgeoefend. De appartementen zijn bestemd als **woning**.

Zij mogen ook aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er enkel administratief werk wordt verricht.

ARTIKEL 6 : Stijl en uitzicht.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie /vierden van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenaf zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

ARTIKEL 7 : Gemeenschappelijke leidingen.

Gemeenschappelijke leidingen gelegen binnen een privaat deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissend met volstreekte meerderheid van stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

ARTIKEL 8 : Persoonlijke leidingen.

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie, kabelnet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve delen. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie /vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor leidingen van telefoon of andere communicatiemiddelen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio, televisie en andere

communicatiemiddelen zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot van de mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

ARTIKEL 9 : Eigendomsoverdracht.

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, **moet de mede-eigenaar** zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen over van :

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

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

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het **werkkapitaal** dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het **reservekapitaal** eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten of de beheerskosten.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de uitgaven voor de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 10 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen.

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of een persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar **op het tijdstip van** het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennis geven van het bestaan van de statuten, het reglement van orde en het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld **op de hoogte brengen** van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan statuten, het reglement van orde en de besluiten van de algemene vergadering.

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

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 11 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

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

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

c) Verder zijn er de kosten van **verwarming** van de gemeenschappelijke delen.

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

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

f) Ook de kosten bij **heropbouw** behoren daartoe.

g) Verder alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

ARTIKEL 12 : Verdeling van de lasten.

a) Verdeelsleutels

1° Algemene verdeelsleutel

De gemeenschappelijke lasten die betrekking hebben op het gehele eigendom, waaronder wordt verstaan de grond met er opstaand appartementsgebouw en de twee garages, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk appartement/garage, d.w.z. van elk aandeel in de grond (totaal 1.000/1.000), zoals nader omschreven in de voorafgaande basisakte, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De kosten verbonden aan de inrit van garage 2 in de kelderverdieping (-eveneens externe toegang tot de fietsenberging -) en de verbinding van beide garages 1 en 2 met de algemene uitweg, worden verdeeld volgens de algemene verdeelsleutel.

2° Bijzondere verdeelsleutels

1/ De gemeenschappelijke lasten die alleen betrekking hebben op het geheel der appartementen, waaronder wordt verstaan het gebouw met uitsluiting van de twee garages, worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk appartement, d.w.z. van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (totaal : 960/960).

Bijgevolg zullen de kosten van de **lift, trappen, verlichting inkom en traphal, gangen en verbruik van de balkonverlichting**, omgeslagen worden tussen de eigenaars van de appartementen, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, met uitsluiting van de eigenaars van de garages.

2/ De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering of betegeling van de dakterrassen op de tiende verdieping zijn ten laste van het duplexappartement op de negende en tiende verdieping, dat het zakelijk recht van genot heeft op voormelde dakterrassen.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering of betegeling van het dakterras achteraan op het gelijkvloers zijn ten laste van het appartement op het gelijkvloers.

De kosten van onderhoud, herstelling of vervanging die daarentegen betrekking hebben op de ruwbouw of de afdichting van het dak, isolatie, waterinsijpeling, vochtproblemen en dergelijke zijn ten laste van alle mede-eigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

Dit is eveneens het geval voor de kosten betreffende schermen, afschermingen en/of leuning van die terrassen.

3/ Indien het nodig blijkt de bevloering van terrassen (in het algemeen) open te breken om onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren aan de ruwbouw of de afdichting van de terrassen, zullen de kosten van het

openbreken en nadien herstellen van de bevloering ten laste zijn van alle mede-eigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

4/ De kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing van het dak met toebehoren van de garage 1 op het gelijkvloers zijn uitsluitend ten laste van de eigenaar van deze garage. Omgekeerd zal zelfde eigenaar niet dienen tussen te komen in gelijkaardige kosten ten laste van de mede-eigenaars gelegd inzake het hoofddak of ingevolge het onder 2/ en 3/ hiervoor bepaalde (ruwbouw, afdichting, enz...)

5/ Het ereloon van de syndicus evenals zijn de administratiekosten zal op dezelfde manier aan de appartementen en de garages worden verrekend als de wijze waarop het bedrag van de totale vergoeding werd berekend, 't is te zeggen één eenheidsprijs per maand per appartement en één eenheidsprijs per maand per garage. Een eventuele verhoging voor extra geleverde prestatie zal enkel ten laste worden gelegd aan de eigenaar die om die extra prestatie heeft verzocht.

6/ Collectief gemaakte privaat toe te rekenen kosten zoals aansluiting van televisiedistributie wordt omgeslagen elk voor een gelijk deel aan diegenen die er genot van hebben. Individueel waterverbruik wordt aangerekend volgens het aangeduide verbruik op de teller; het abonnementsrecht van de hoofdwaterteller wordt omgeslagen volgens gelijke delen aan zij die er het genot kunnen van hebben. Andere gelijkaardige kosten die in de toekomst zouden kunnen ontstaan (gebruik van een gemeenschappelijke schotelantenne, telenet, ...) zullen volgens dezelfde geest worden omgeslagen.

b) Uitzondering :

De eigenaars van de privatieven die reeds door de promotor werden verkocht - en zij alléén - 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 waarvan sprake in artikel 11 hiervoor, en voor de verzekeringspremies waarvan sprake in artikel 15 a) hierna.

De privatieven worden gebouwd met het oog op de verkoop ervan.

Zolang de promotor in de basisakte eigenares is zal zij 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 verkoopakte.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

c) Beheersrekeningen

De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

d) **Aanpassingen**

Iedere mede-eigenaar kan aan de **rechter** vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 13 : Deelneming in de lasten.

a) Het **werkingsfonds** bestaat uit de som van éénmalige bijdragen van ieder eigenaar, voldaan kort na verwerving van hun eigendomsrecht. De hoogte van die bijdrage wordt vastgelegd in de eerste algemene vergadering op basis van een behoeftenstudie opgemaakt door de syndicus. Minstens jaarlijks, liefst semestrieel, zal de syndicus de afrekening opmaken van de reële kosten en die kosten omslaan volgens de in hoofdstuk 3, artikel 12 bepaalde sleutels. De eenvoudige betaling van de verrekenende som zal het oorspronkelijk bedrag in het werkingsfonds wedersamenstellen.

Als, wegens inflatie of stijgend onderhoud, het bedrag van het werkingsfonds ontoereikend wordt, beslist de algemene vergadering tot een verhoging ervan.

b) Teneinde de eigenaars in de mogelijkheid te stellen de rekeningen na te zien voor de jaarvergadering zal ieder boekjaar afgesloten worden uiterlijk twee maanden ervoor.

c) De algemene vergadering mag besluiten tot de vorming van een **reservekapitaal**, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij de algemene vergadering bij drie /vierden meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

d) Indien een mede-eigenaar **weigert** om de door hem verschuldigde bedragen te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigd is, zullen een intrest van vijf ten honderd (5%) boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

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

ARTIKEL 14 : Ontvangsten.

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

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

ARTIKEL 15 : Verzekering.

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, glasbraak, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, het verhaal van derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, burgerlijke aansprakelijkheid en werkongevallen, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

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

ARTIKEL 16: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

a) In geval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

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

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

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

In geval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten

honderd (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

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

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

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4 : ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 17 : Gewone en bijzondere algemene vergadering.

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

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

ARTIKEL 18 : Plaats van de vergadering.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 19 : Lid van de algemene vergadering.

a) **Iedere eigenaar** van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone **onverdeeldheid**, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 20 : Bijeenroeping van de algemene vergadering.

a) De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars, die ten minste **één vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de **rechter** de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de **agenda** bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

ARTIKEL 21 : Bureau.

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is vóór deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, en in geval van gelijkheid aan de oudste van hen. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en in geval van gelijkheid door de oudste van hen.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het **bureau**.

ARTIKEL 22 : Aanwezigheidsquorum.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer **meer dan de helft** van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij **ten minste de helft** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een **tweede algemene vergadering** na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 23 : Meerderheden.

a) De algemene vergadering beslist bij **volstrekte meerderheid** van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onthoudingen inbegrepen, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie /vierden** van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier /vijfden** van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen** van alle mede-eigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van alle mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders

en nietigstemmers geacht worden tegen het voorstel gekant te zijn.

ARTIKEL 24 : Stemrecht - vertegenwoordiging.

a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal **stemmen** dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

c) De **syndicus** kan **niet als lasthebber** van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

ARTIKEL 25 : Agenda.

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

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

ARTIKEL 26 : Aanwezigheidslijst.

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

ARTIKEL 27 : Notulen.

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars wordt bewaard.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De syndicus deelt binnen de twee weken na de vergadering de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle

bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

HOOFDSTUK 5 : DE SYNDICUS

ARTIKEL 28 : Benoeming - beëindiging - bekendmaking.

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** in de slotbepalingen van de basisakte of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreckte meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is **herbenoembaar**.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus **ontslaan**. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een **uittreksel** uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, **aangeplakt aan de ingang** van het gebouw waar de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 29 : Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot **opdracht** :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
- c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering.
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).
- e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).
- f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 1.
- h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.
- i) de syndicus legt het reglement van orde binnen de maand na opstelling ervan neer op de zetel van de vereniging. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verleners van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering.

Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht da andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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.

ARTIKEL 30 : Aansprakelijkheid - delegatie.

a) De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met** de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 31 : Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat een kost uitmaakt ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 32 : Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een **persoonlijk of tegenstrijdig** belang heeft met de vereniging van mede-eigenaars, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK 6 : ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 33 : Ontbinding.

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

ARTIKEL 30 : Vereffening.

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar **vereffening**.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd. Deze akte wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

e) Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

Gehecht aan de basisakte verleden voor notaris Bernard Muylle te Middelkerke op drie april tweeduizend

RESIDENTIE "MITSOU"

te Middelkerke, Zeedijk, 311

REGLEMENT VAN ORDE

ARTIKEL 1

Het reglement van orde is een aanvulling van de statuten van het gebouw, zonder dat het kan afwijken van de statuten. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Het wijzigen of aanvullen van het reglement van orde behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die hieromtrent beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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

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

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

Het eerbiedigen van de voorschriften van het reglement van orde moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit reglement van orde, en bij overtreding van een bepaling van het reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

ARTIKEL 2. UITZICHT - ORDE - VEILIGHEID

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden.

Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.

De eigenaars zullen op de balkons en terrassen niets mogen plaatsen dat geur verspreidt of de andere mede-eigenaars hindert.

Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, schoonmaken van beddegoed, kleren of meubelen, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of terrassen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.

De kleur van de gordijnen die zichtbaar zijn van op de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

ARTIKEL 3

Ter uitzondering van wat terzake in de basisakte werd bepaald is het verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van de melding dat een privaatief eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden.

De publiciteit die krachtens de basisakte toegelaten is mag in geen enkel geval storend zijn voor het uitzicht van het gebouw of voor diegenen die het bewonen.

Het is toegelaten op de deuren van de privaatieven een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaatief aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat : naam en beroep van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

ARTIKEL 4

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL 6

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burenen hinderen. Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingspedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de studio's en appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezelde kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

ARTIKEL 7. TELEFOON - BRANDBEVEILIGING - VEILIGHEID

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet of andere toegelaten communicatie systemen zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van leidingen in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon of andere toegelaten communicatiesysteem zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden :

1. in hun privatieven enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor de verwarming, verlichting of anderzins.

2. de convectoren der verwarming af te dekken hoe dan ook.

De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen of op te slaan.

Gehecht aan de basisakte verleden voor notaris Berna
Muylle te Middelkerke op drie april tweeduizend

Provincie West-Vlaanderen
GEMEENTE Middelkerke
Aanvraag nr. 99/33
Dossier nr. stedenbouw

Formulier B
VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

op 6 april 1999

aanwezig: F. Verlinde, Burgemeester- voorzitter;
P. Vermader, P. Dierendonck, J. Levecque,
L. Dedeker, J. Desseyn, Schepenen;
en L. Coulier, Secretaris.

BOUWVERGUNNING B

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Gent Woningbouw Nv., met als adres. Luchthavenlaan 18, 9051 Gent, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 10 februari 1999.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Middelkerke, Zeedijk 311 en met als kadastrale omschrijving 3e afdeling, sectie D, nummer(s) 557 D13.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten appartementsgebouw na afbraak bestaande woning.

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

De bestemming volgens het gewestplan OOSTENDE MIDDENKUST, vastgesteld op datum van 26 januari 1977 bij besluit van de Koning is woongebied.

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

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 28 augustus 1979 " bij KB. goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BPA MIDDELKERKE-UITBREIDING, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;

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

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het geldend bpa.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 april 1999 MET ENPARIGHEID VAN STEMMEN HET VOLGENDE:

Art. 1. De vergunning wordt afgegeven aan Gent Woningbouw Nv.

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen te Middelkerke, ZEEDIJK, 311, kadastraal bekend 3e afdeling, sectie D, nr.557 D13 en strekkende tot het oprichten appartementsgebouw na afbraak bestaande woning

Art. 2 De bouwvergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de mededeling niet is gebeurd. (art. 56 Vlare)

Art. 3 Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4 De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5 Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a.

Art. 6 Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (art. 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementering voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg.

Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

Art. 7 Het behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen de rooilijn te bepalen. Ook de plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door het college.

C.

C.

Art. 8 De vergunningshouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglement op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen. (openbaar domein: 50.000 bef./ Euro:1239747)

Art. 9 Vooraleer installaties en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de gemeentelijke bedrijven of intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen strikt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

- De aansluiting op het rioolnet wordt, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grèsbuizen van 0,15 m diameter.

- Water-, gas- en elektriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeter.

- Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor elektriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

- Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voepad aangesloten worden.

Art. 10 De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordening, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.

De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot - in stand blijven.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 50. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning ☒ allen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

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

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

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

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

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

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

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

Mededeling

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

Afgeleverd op april 12, 1999

Vanwege het College :

Op last,
(get) De Secretaris,

(get) De Burgemeester

L. Coulier

F. Verlinde

Voor eensluidend afschrift :

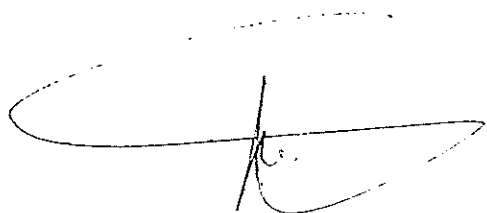
De Secretaris,

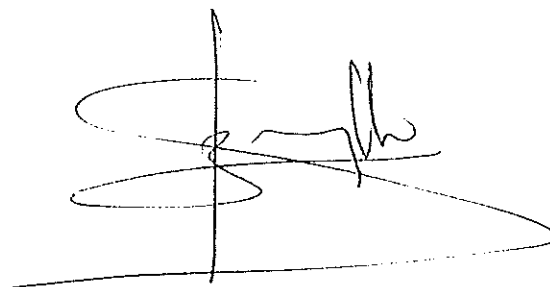
De Burgemeester

L. Coulier

F. Verlinde

Getekend "ne varieten" door NV Gent Woningbouw en de notaris.
Gehecht aan de basisakte vreesden voor notaris Bernard Huyllé op
drie april tusschikend.







A. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

1. BEVLQERINGEN.

In de publieke inkom vloer in marmer of gelijkwaardige natuursteen met vloermat.
In de trapzalen en liftsassen vloer, treden en plinten in travertin-marmer of gelijkwaardige keramiek. In de kelders en keldergangen een glad gepolierde betonvloer.

2. TRAPPEN.

Trapbekleding, treden en tegentreden met plinten in travertin-marmer of gelijkwaardig.
Trapleuning bestaande uit vertikaal geplaatste buizen in aluminium met meranti handgrepen.

3. MUURBEKLEDING.

Muren van trapzalen en onderkanten van trappen in een sterke crépibezetting of gelijkwaardig.
Publieke inkom bekleed met marmer of gelijkwaardig natuursteen, verlaagd plafond in planchetten met ingebouwde lichtspots.
Moderne opvatting van brievenbussen, deurtelefoon, videofoon en spiegel.

4. SCHRIJNWERKEN.

Beglaasde algemene ingangsdeur in Dark Red Meranti met moderne krukken als handvat en een deurveer voor het zelf sluiten.
Automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal : beglaasde deur die kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement en vanuit het appartement met de automatische deuropener en voorzien van een sierlijke trekker en een deurveer voor het automatisch sluiten.
In de kelders voorgeplamuurde deurbladen om te schilderen met houten omlijstingen langs de kant van de gang.

5. LIFT.

In de trapzalen is een ruime vierpersonenlift voorzien die beantwoordt aan de Belgische normen inzake veiligheid.
De lift zal een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. Er zijn metalen brandvrije deuren voorzien. Motor met twee snelheden met langere levensduur, die op perfecte wijze de kabine op het gewenste niveau stopt. Elektronische ogen verzekeren een perfecte veiligheid. Signalisatie binnen en buiten de kooi.



6. ELEKTRICITEIT.

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te laten, zal deze zoveel mogelijk automatisch werken.

Ingebouwde lichtspots in de algemene inkom, aangepaste verlichtingsarmaturen in de trapzalen, liftsassen en gemeenschappelijke gangen werken op minuterie en zijn bedienbaar met drukknoppen.

De verlichting van de terrassen aan de voorgevel wordt met een automatische klok bediend.

Elk dienstlokaal wordt voorzien van een verlichting.

7. DEURTELEFOON VIDEOFOON EN BELINSTALLATIE.

In elk appartement bevinden zich een deurtelefoon en een Tv-scherm, die in verbinding staan met de algemene publieke inkom.

Deze deurtelefoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de ingangsdeur beneden te openen.

Door de camera kunnen de bezoekers die beneden aanbellen vanuit het appartement gezien worden.

De ingangsdeur van elk appartement is bovendien voorzien van een extra belknop.

Naast elke belknop in de algemene publieke inkomhall wordt een houdertje voorzien voor een naamplaatje, evenals op de brievenbussen.

8. SCHILDERWERKEN.

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt.

De schilderwerken in de private delen zijn ten laste van de kopers.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van drie lagen houtverduurzamende olie.

Alle buitenschrijnwerken van de gemene delen, binnendeuren en eventuele garagepoorten worden voorzien van twee lagen verf waarvan de laatste een émaillaag is.

Alle wanden van de trapzalen en liftsassen worden afgewerkt met een sterke crépi bezetting of gelijkwaardig.

9. BRANDBEVEILIGING.

Het gebouw voldoet aan alle Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandmelding, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden op aanwijzen van de brandweer.

B. PRIVATIEVE GEDEELTEN

We wensen er vooreerst de aandacht op te vestigen dat het in onze bedoeling ligt een luxe afwerking aan deze appartementen te geven. Er wordt zelden gebouwd met een zo ver doorgedreven standaardniveau van comfort, traditie en kwaliteit.

1. BEVLOERINGEN.

De hall, de vestiairekast, het toilet en de keuken worden bevloerd met travertin-marmertegels 40/40, afgewerkt met bijbehorende plinten.

De living en slaapkamers worden van kamerbreed tapijt voorzien. U heeft de keuze tussen een zuiver scheerwol vier-sterrentapijt met beperkt kleurenaanbod of een 50 % polyamide-polyestervezel met uitgebreid kleurengamma. Alle tapijten worden afgewerkt met bijbehorende plinten.

De badkamer en de berging worden bevloerd met keramische tegels, afgewerkt met bijbehorende plinten; verschillende kleuren zijn mogelijk.

De muren in de badkamer worden tot aan het plafond bekleed met keramische tegels, met een keuze uit meerdere sierlijke motieven. Ook de muur boven het werkblad in de keuken wordt betegeld.

Tussendorpels in alle deuropeningen en eventuele venstertabletten worden uitgevoerd in travertin-marmer of gelijkwaardig.

De terrassen worden uitgevoerd in een silex/kwartsmengeling, volledig in één stuk gegoten, eventueel in tegels boven de platte daken.

2. SCHRIJNWERKEN.

De ramen worden vervaardigd uit eerste keus Dark Red Meranti, voorzien van tochtstrips in alle bewegende delen en van isolerende dubbele beglazing. De speciaal voor de kust ontworpen raamsystemen waarborgen een volledige water- en winddichtheid.

Multiplex gordijnbakken worden tegen het plafond bevestigd over de volledige lengte van de muur.

Alle binnendeuren bestaan uit een volle kern, bekleed met gestratificeerde plaat.

Massieve omlijsting in eerste keus Dark Red Meranti, vier wit gelakte scharnieren en de zeer sierlijke HEWI-krukken met slot en sleutelplaten.

Een glazen deur in veiligheidsglas, voorzien van een HEWI-deurknop, scheidt de hall van de living.

De ingangsdeur is brandvertragend en voorzien van een veiligheidscilinderslot met een driepuntsluitingen, ook een spionoog is voorzien.

3. ISOLATIEMATERIALEN.

We besteden een bijzondere aandacht aan de thermische - en ook aan de akoestische isolatie tegen burenhinder.

Daartoe worden alle scheidingsmuren ontubbeld en worden zij uitgevoerd in twee verschillende materialen en met verschillende diktes en wordt de luchtruimte ertussen opgevuld met speciaal uitgezochte stijve minerale wolplaten.

De binnenmuren worden uitgevoerd in isolerende gipsblokken.

Het volledig betonskelet van de gevels wordt thermisch geïsoleerd met houtwolcementplaten om condensatie en koude bruggen te vermijden.

De vloeren zijn isolerend en 'vlottend': op de ruwe massieve betonvloer komt een geluidabsorberende en thermisch isolerende laag bestaande uit een mengsel van kurkkorrels en vlaselementen gedrenkt in een bitumenmengeling, waarop de chape gegoten wordt; totale dikte ca. 25 cm.

Alle beglazing is dubbel en isolerend, Thermopane-kwaliteit of gelijkwaardig.

De dakplatformen worden perfect geïsoleerd met stijve isolatieplaten op basis van polyurethaan.

Tot slot worden de bekleding van ramen en ingang deur geïsoleerd met minerale wolmatten.

4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

De tellers worden geplaatst in een apart tellerlokaal. Naast een hoofdschakelkast wordt voor elk appartement een meter met hoofdzekering voorzien.

Op het appartement zelf wordt een tweede zekeringenkast geplaatst met automatische zekeringen voor alle stroomcircuits.

De tuimelschakelaars en stopkontakten zijn uit bakeliet en zijn CEBEC-gekeurd.

Beschrijving van de installatie :

- living : één lichtpunt plafond eetplaats;
één lichtpunt gordijnverlichting;
vier stopkontakten waarvan twee dubbele.
- hall : volgens grootte één of twee lichtpunten plafond en één stopkontakt.
- keuken : één lichtpunt plafond en één boven werkblad;
twee stopkontakten waarvan één dubbele;
aansluiting elektrische apparatuur.
- slaapkamers : één lichtpunt aan plafond met schakelaar;
aan bed, twee stopkontakten waarvan één dubbele.
- badkamer : één lichtpunt aan plafond lichtspots en stopkontakt;
in de voorziene spiegelkast.
- toilet : één lichtpunt boven handwasbak.
- berging : één lichtpunt en één stopkontakt.

In de living is een buisleiding voorzien voor latere telefoonaansluiting en Tv-distributie.
De installatie wordt uitgevoerd conform de Belgische normen, volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij en het erkend keuringsorganisme.
De teller is een dubbeltariefmeter voorzien van het goedkope-urenprogramma.

5. DE INDIVIDUELE ELEKTRISCHE VERWARMING.

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele elektrische verwarming wordt voorzien.

Deze verwarmingsinstallatie is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw. Ze vormt een combinatie van akumulatie aan het goedkope-urentarief en directe verwarming om een snellere opwarming te bereiken en om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te laten.

Alle apparatuur is van een gekend merk en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma. Er zijn dus geen onderlinge afrekeningen voor de verwarming.

6. DE SANITAIRE INSTALLATIE.

Hier is onze bedoeling de meest hygiënische en praktische apparatuur aan te bieden.

In de badkamer vindt u waar mogelijk twee in het badkamermeubel ingebouwde lavabo's, onderaan voorzien van handdoekkastjes. Het meubel is uitgevoerd in witte meubelplaat van prima kwaliteit, spiegelkasten met schuifdeuren en ingebouwde lichtspots, mengkranen en handdoekdragers.

De badkuip is in polyester met een ééngreepsmengkraan en handdouche. De sierlijke verchromde kranen zijn in badkamer en keuken ééngreepsmengkranen.

Het toilet is uitgerust met een monobloc Wc-pot in sanitair porselein met dubbele bril en een geluidsarme jachtbak, een handwasbakje eveneens in sanitair porselein met kleine spiegel, kraantje en verchromde rolhouder.

Alle toestellen zijn voorzien in wit, grijs, beige of blauw naar keuze.

De warmwaterproductie gebeurt eveneens individueel per appartement met een boiler van voldoende capaciteit en van gekend merk, werkend op het goedkoop urentarief.

De waterleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen of harde kunststofbuizen, speciaal tegen corrosie behandeld.

De gehele installatie is voorzien van een centrale waterverzachter en ontkalker van voldoende capaciteit.

Een drukpomp staat altijd borg voor een konstante waterdruk.

Een individuele waterteller is voorzien voor elk appartement.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde PVC en zijn temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoer.

Alle verticale leidingen liggen in speciaal daartoe voorziene kokers.

7. DE KEUKENINSTALLATIE.

Er wordt een volledige, moderne design-keukeninrichting geplaatst in speciale witte meubelplaat en uitgevoerd volgens de detailplannen van een gespecialiseerde firma. Speciaal voorziene bovenkasten tot aan het plafond bieden een maximum aan opbergruimte. Alle toestellen zijn van geïntegreerd type en als volgt voorzien : een afwasbak in 18/10 roestvrij staal met gechromeerde mengkraan, vaatwasmachine, frigo met drie sterren vriesvak, ingebouwde combiné-oven en een fornuis met vier vitrokeramische kookplaten en dampkap. Alle apparatuur is van een gekend merk.

8. BANKKLUIS.

Ieder appartement wordt voorzien van een in de muur ingebouwde metalen kluis met een speciaal slot.

9. VESTIAIREKAST.

In de inkomhall is een ruime kleerkast voorzien. Ze is uitgevoerd met schuifdeuren belegd met gerookte spiegel. De binnenindeling bestaat uit een roede en legplanken. Het geheel is voorzien in witte uitvoering.

C. TECHNISCHE GEMEENSCHAPPELIJKE CONSTRUCTIE-ELEMENTEN

Er wordt enkel gebruik gemaakt van traditionele materialen die met moderne technieken en middelen verwerkt worden.

Het gebouw wordt opgetrokken in een skelet van kolommen en balken van gewapend beton en in dragende muren in hard gebakken rode snelbouwstenen.

De vloeren zijn eveneens uitgevoerd in gewapend beton.

De studie en berekening van deze dragende structuur alsmede van de funderingen en de kelders wordt opgemaakt door een ter zake bevoegd en erkend studiebureau.

Andere binnenmuren worden uitgevoerd in speciale gipsblokken.

De gevels worden uitgevoerd in machinale en speciaal voor de kust voorziene harde gevelstenen met zeer lage porositeit.

Speciale aandacht wordt besteed aan de waterdichtheid van de gevels door tussenplaatsing van roofing waar aangewezen.

De gevelsteen wordt afgewisseld met sierbetonelementen in een witte of speciaal gekleurde en bestudeerde silex/kwarts-samenstelling.

Eveneens worden de terraselementen van de voorgevels in dit materiaal uitgevoerd.

Alle terrassen zijn beveiligd met leuningen in geanodiseerd aluminium en voorzien van helder veiligheidsglas.

Voor de waterdichtheid worden alle voegen tussen gevelsteen, sierbetonelementen en buitenschrijnwerk uitgevoerd in plastisch blijvende siliconenvullingen.

De dakbedekkingen worden uitgevoerd in verschillende lagen speciaal uitgezochte roofing, waarvan de laatste laag op basis van polyester de perfecte waterdichtheid waarborgt.

Speciale aluminium dakprofielen of stevige betonnen dekstenen zorgen voor een goede muurafdekking.

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in PVC en zijn stevig vastgezet met roestvrije beugels.

Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk of beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering of in witte spuitplamuur.

D. OPMERKINGEN

1. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN.

De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht of voorgesteld worden door de architect of om commerciële redenen zoals bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken.

Alle materialen dienen echter van eerste keus en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

2. ERELONEN VAN DE ARCHITEKT.

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

3. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN.

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder-, behang- of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

4. WAARBORG.

Van zodra het mogelijk is zal de promotor deze aan de syndicus of beheerder van het gebouw overhandigen.

5. PLANNEN.

Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect.

Minieme afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen van het lastenboek vervolledigen de plannen.

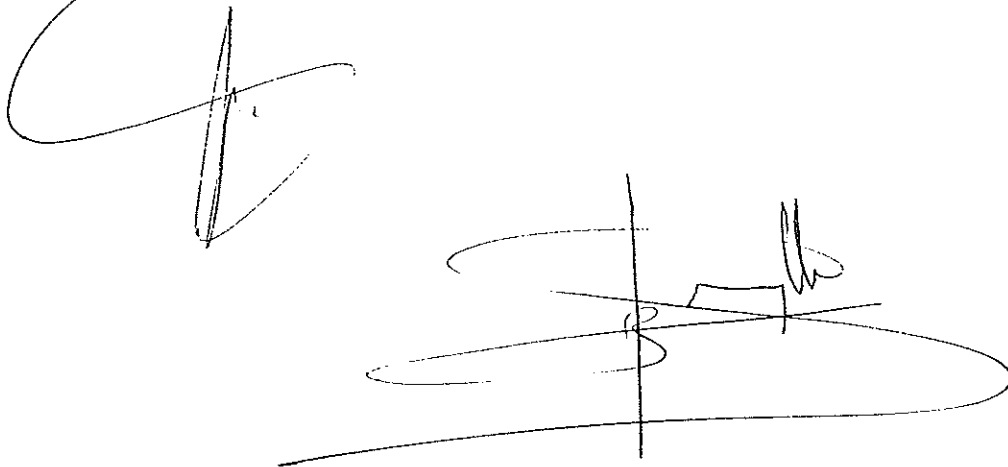
6. AANSPRAKELIJKHEID.

De promotor noch de architect kunnen aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz.,

Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Gekend "ne weten" door NV Oost Woningbouw en de notaris kennis te geven van de laatste verleden van notaris Bernard Nuyt te Middelburg op drie april tweeduizend.

A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading 'S. J.', is written over a rectangular stamp. The stamp contains some illegible text and a small emblem. The signature is written in a cursive, flowing style.

