

BASISAKTE VAN HET GEBOUW
"RESIDENTIE PORTHOUSE"
te 8620 Nieuwpoort, Kaaistraat 18

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Op zeventwintig februari.

Voor mij, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54.

ZIJN VERSCHENEN:

De heer **SNAUWAERT Marc Etienne Eliane**, geboren te Brugge op 23 april 1971 (identiteitskaart nummer 592-7816320-44, rijksregisternummer 71.04.23-439.02), en zijn echtgenote mevrouw **VERSLYPE Delphine Elza Monica Cornelia**, geboren te Knokke op 9 april 1969 (identiteitskaart nummer 595-2509509-40, rijksregisternummer 69.04.09-024.19), samenwonende te 8620 Nieuwpoort, Juul Filliaertweg 51.

Zij verklaren gehuwd te zijn te Brugge op 25 juni 1993 onder het beheer van het wettelijk stelsel ingevolge hun huwelijkscontract verleden voor notaris Pierre Soenen te Brugge op 9 juni 1993, welke huwelijksvoorwaarden nadien gewijzigd werden, zonder de aard van het stelsel te wijzigen, bij akte verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort op 27 september 2012, en sedertdien ongewijzigd bleven.

Samen hierna ook genoemd "de eigenaar" en/of "de verschijners".

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

De verschijners verklaren dat zij tot op heden niet in staat van faillissement werden verklaard of een gerechtelijke reorganisatie hebben aangevraagd, niet onder bewind werden gesteld, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

Verder verklaren de verschijners geen weet te hebben van enige procedure lopende met betrekking tot het hierna beschreven onroerend goed.

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de verschijners steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De verschijners erkennen een volledige lezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de verschijners vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij hierop prijs stellen, alsook indien zij van oordeel zijn dat het ontwerp van deze akte hen niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk aan het verlijden ervan.

Hierop verklaren de verschijners dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke verschijners mij, notaris, verzocht hebben akte op te stellen van wat volgt:

TITEL I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. De verschijners verklaren eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016

Een opbrengsteigendom met aanhorigheden en grond, gelegen Kaaistraat 18, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie B, nummer 251 Y, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummer 251Y P0002, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are achtenveertig centiare (02a48ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het hiervoor beschreven onroerend goed behoort toe aan de heer Snauwaert Marc en zijn echtgenote mevrouw Verslype Delphine, beiden voornoemd, de constructies om deze zelf te hebben laten oprichten en de grond om hem samen met de vroegere constructies het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap Investicam, met zetel te Langemark-Poelkapelle, ingevolge akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris Eric Himpe te Ieper, op 21 oktober 2004, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 18 november 2004, onder formaliteitsnummer 66-T-18/11/2004-10385.

Het hiervoor beschreven onroerend goed behoorde sedert meer dan dertig jaar vóór heden toe aan de naamloze vennootschap Investicam, voornoemd, om het aangekocht te hebben van 1) de heer Ghys Marcel, te Oostende, 2) de heer Ghys Georges en zijn echtgenote mevrouw Vandewoude Bernadette, beiden te Nieuwpoort, 3) de heer Dillis Pierre, te Nieuwpoort, 4) de heer Geryl Pierre, te Antwerpen, 5) mevrouw Ghys Jeanne, te Nieuwpoort, 6) mevrouw Ghys Rozette, te Oostende, 7) de heer Ghys Jozef, te Bredene, en 8) mevrouw Ghys Nelly, te Hermée, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris Werner Coudyzer te Langemark, op 23 maart 1990, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 2 april 1990, boek 7877, nummer 19.

Ingevolge akte verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort op 5 juli 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 16 juli 2007, onder formaliteitsnummer 66-T-16/07/2007-05351, werden i) de autobergplaatsen genummerd G3, G4 en G6 in het complex, gelegen te Nieuwpoort, Ieperstraat 11, (destijds) toebehorend aan de heer Dobbelaere Leopold Camiel Raphael, weduwnaar van mevrouw Blanckaert Cristel, mevrouw Dobbelaere Lies, ongehuwd, mevrouw Dobbelaere Sofie, ongehuwd, en mevrouw Dobbelaere Lore, ongehuwd, allen te Nieuwpoort, en ii) de gesloten garagebox genummerd 2 in het garagecomplex, gelegen te Nieuwpoort, Ieperstraat +29, toebehorend aan de heer Snauwaert Marc en zijn echtgenote mevrouw Verslype Delphine, beiden voornoemd, geaffecteerd aan de privatieven in het hiervoor beschreven onroerend goed, als zijnde bijzonder gecreëerd voor welbepaalde privatieven in het hiervoor beschreven onroerend goed.

B. De verschijners hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil om het hiervoor beschreven goed, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 251Y P0002, met een totale oppervlakte van twee are achtenveertig centiare (02a48ca), en met de thans toegekende gereserveerde perceelsidentificatie B 251 A2 P0000, die de naam "Residentie Porthouse" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van mede-eigendom.

Het bestaande appartementsgebouw zal onder het regime van de mede-eigendom geplaatst worden, zoals voorzien door de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

TITEL II. STATUTEN VAN RESIDENTIE PORTHOUSE

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MEDE-EIGENDOM

1. Onttrekking aan het appartementsrecht

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners mij, notaris, verzocht om over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het appartementsgebouw dat de naam "**RESIDENTIE PORTHOUSE**" zal dragen.

De verschijners verklaren ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van 8 juli 1924 betreffende het appartementsrecht (gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen), gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, door de wet van 2 juni 2010 en door de wet van 18 juni 2018, en meer in het bijzonder over artikel 3.84. van het Burgerlijk Wetboek, krachtens welk artikel de beginselen voorzien door deze wet toepasselijk zijn op elk gebouw waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De verschijners zijn er, overeenkomstig artikel 3.84. lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen niet van toepassing zijn indien de aard van de gemeenschappelijke delen zulks niet rechtvaardigt en zolang alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen.

De verschijners verklaren dat de aard van het gebouw, dat slechts in vier afzonderlijke privatieven zal worden gesplitst en over een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bestaat, inderdaad de onderwerping aan de appartementswet niet vereist en dat de organisatie van het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor goed beheer worden ervaren dan als een steun ervoor.

Gezien wat voorafgaat en ondanks het feit dat het gebouw opgesplitst wordt in vier afzonderlijke privatieve kavels, verklaren de verschijners uitdrukkelijk dat zij het huidige gebouw onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wensen te plaatsen, maar dat zij beslist hebben dat titel 4, ondertitel 3, hoofdstuk 2 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (met name de artikelen 3.84. tot 3.100. van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing is.

Aldus zullen de hierna vermelde bepalingen niet kunnen worden beschouwd als de statuten van het gebouw in de zin van de voormelde wet, waarbij de overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars.

Het hiervoor beschreven goed wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten:

a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar:

- het appartement nummer 0001, gelegen op het gelijkvloers;
- het appartement nummer 0101, gelegen op de eerste verdieping;
- het appartement nummer 0201, gelegen op de tweede verdieping;
- het duplex-appartement nummer 0301, gelegen op de derde verdieping

en het dakverdiep.

b) de gemeenschappelijke delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel van mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten die het voorwerp zouden kunnen uitmaken van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Elk van deze kavels vormt een juridische entiteit en omvat enerzijds als privatieve en uitsluitende eigendom de hierna beschreven privatieven, en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in duizendsten en een onafscheidbare afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van het gebouw.

De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemeenschappelijke delen die eraan gehecht zijn.

Met het oog op de afzonderlijke vervreemding van delen van de hiervoor beschreven eigendom en met het oog op de horizontale verdeling, verzoeken de verschijners de ondergetekende notaris om de basisakte op te stellen van het hiervoor beschreven gebouw, welke akte zal dienen als basis voor het vaststellen van de rechten en verplichtingen van iedere mede-eigenaar, dit om alle moeilijkheden te voorkomen tussen de toekomstige mede-eigenaars of rechthebbenden op een deel of delen van het hiervoor beschreven gebouw met aanhorigheden.

Alle verplichtingen die voortvloeien uit deze akte en deze die kunnen voortspruiten uit de aanduiding van de hierna vermelde plannen, verbinden de mede-eigenaars, alsook hun erfgenamen, rechthebbenden en huurders, aan wie zij gehouden zijn dezelfde verplichtingen op te leggen onder beding van sancties en schadevergoeding.

In geval er voor een private kavel verscheidene onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten zijn, zijn ze allen, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, solidair en ondeelbaar verbonden.

2. Aangehechte stukken

De verschijners hebben mij, notaris, de volgende stukken overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

- de stedenbouwkundige vergunning (cfr. artikel 2.1. hierna);
- de plannen (cfr. artikel 2.2. hierna);
- het verslag inzake de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen (cfr. artikel 2.3. hierna).

2.1. De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 29 augustus 2005, onder gemeentelijk dossiernummer 38016/6889/B/2005/78, voor het bouwen van een appartementsgebouw, die aan deze akte zal gehecht blijven.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van deze statuten die daarmee strijdig zouden zijn, dienen als niet bestaande en niet geschreven beschouwd te worden.

2.2. De plannen van het appartementsgebouw genaamd "Residentie Porthouse" werden opgemaakt door architect de heer Boddez Marnix, kantoor houdende te 8432 (Leffinge), Leffingestraat 37, op 15 mei 2005.

De verschijners overhandigen de plannen, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op 29 augustus 2005, welke plannen aan onderhavige akte zullen gehecht blijven:

- het plan inplanting nieuwe toestand (plan 1/7);
- het plan bestaande toestand (plan 2/7);
- het plan bestaande toestand; gevelaanzichten; doorsnede (plan 3/7);
- het plan nieuwe toestand: riolering, gelijkvloers en eerste verdieping (plan 4/7);
- het plan nieuwe toestand: tweede verdieping en dakverdiepingen (plan 5/7);
- het plan nieuwe toestand: gevelaanzichten (plan 6/7);
- het plan nieuwe toestand: langsdoorsnede (plan 7/7).

De verschijners overhandigen tevens de afbakeningsplannen opgemaakt door landmeter-expert de heer Ronny Van Eester (LAN 14 1572), in naam en voor rekening van de besloten vennootschap Landmeterskantoor Van Eester, met zetel te 2531 Boechout, Wommelgemsesteenweg 134, op 13 februari 2025. De voormelde afbakeningsplannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 38016/10357 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

2.3. Ten einde het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is te bepalen, werd een met redenen omkleed verslag door een landmeter-expert opgemaakt met betrekking tot de respectieve waarde van deze delen.

Het verslag werd opgemaakt door landmeter-expert de heer Ronny Van Eester (LAN 14 1572), in naam en voor rekening van de besloten vennootschap Landmeterskantoor Van Eester, met zetel te 2531 Boechout, Wommelgemsesteenweg 134, op 5 februari 2025.

2.4. De plannen en het verslag van de landmeter-expert, worden na "ne varietur" ondertekend te zijn door de verschijners en de ondergetekende notaris aan deze akte gehecht.

De afbakeningsplannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de

Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 38016/10357 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Wat de plannen betreft, verzoeken de partijen uitdrukkelijk om toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en om de vrijstelling tot overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van voormelde plannen, in toepassing van artikel 3.30. §3 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Tegenwerpelijkheid

De bepalingen van deze akte zullen bindend zijn voor alle bijzondere rechtsopvolgers, titularissen van zakelijke rechten en huurders van het goed, in de mate door de wet of de overeenkomst bepaald, doch niet krachtens het appartementsrecht.

De bepalingen zullen gelden als erfdienstbaarheden, opgelegd ten laste van iedere privatieve kavel en ten voordele van iedere privatieve kavel met het oog op de ordening van de mede-eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De bepalingen die een verplichting om iets te doen of iets te betalen bevatten, moeten als accessoria van de erfdienstbaarheden worden beschouwd en als dusdanig zullen zij evenzeer de kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners binden.

Het appartementsrecht zal evenmin kunnen ingeroepen worden om daaruit enig verhaalrecht bij de Vrederechter te putten tegen beslissingen die rechtsgeldig en wetmatig door de eigenaars zouden zijn genomen en waarmee sommige eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of huurders het niet eens zouden zijn.

HOOFDSTUK II. - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Artikel 1: Beschrijving van het appartementsgebouw

a) Het appartementsgebouw zal "Residentie Porthouse" worden genoemd. Deze residentie bestaat uit 4 appartementen.

Het appartementsgebouw is ten kadaster gekend onder de gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 251 A2 P0000, met de volgende privatieven:

- | | |
|----------------------------------|-------|
| - appartement nummer 0001 | P0001 |
| - appartement nummer 0101 | P0002 |
| - appartement nummer 0201 | P0003 |
| - duplex-appartement nummer 0301 | P0004 |

b) Aan elk van de privatieven worden aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, toegekend.

Deze aandelen worden bepaald op duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) voor het appartementsgebouw.

Bijgevolg zal aan ieder privaatief een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden toegekend.

Artikel 2: Beschrijving van de privatieve kavels

2.1. Beginsel

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

De volgende zaken zijn privaat:

1. de samenstellende elementen van de privé-eenheden evenals hun privé-eigenschappen binnenin, zoals:

- de plankvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding en de elementen waarop deze rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
 - de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
 - de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;
 - de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen;
 - de deuren uitgevende op de trapportalen en gemeenschappelijke gang, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privé-eigenschappen, met hun bijbehorende;
 - het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavels;
 - de sanitaire installaties;
 - de installatie van parlofoon en/of videofoon en deuropening;
 - de elektrische inrichting van de verlichting binnenin de privé-eenheden;
 - de leidingen dienend tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt;
 - de vloerbekleding van de terrassen van de privé-eenheden tot aan de dichtingslaag en de chape.
2. de bijbehorende die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavels en die er zich buiten bevinden, zoals:
- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, en zo meer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon en de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstelsel dat meer dan één kavel bedient;
 - de individuele meters, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
 - de bel aan de ingang deur van de privé-eenheden;
 - de brievenbussen;
 - de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon.

2.2. Opsomming van de privé-eigenschappen

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat deel of kavel genoemd.

A. Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt zich één appartement.

Het *appartement nummer 0001*, ter plaatse gekend onder Kaaistraat 18/0001, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, inkomhall, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 uitgevend op een binnenkoer, slaapkamer 2 uitgevend op een terras aan de achterkant van het gebouw, leefruimte met open keuken uitgevend op een binnenkoer, samen met het exclusief genotsrecht van het terras dat uitgeeft aan de achterkant van het gebouw.

B. De eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich één appartement.

Het *appartement nummer 0101*, ter plaatse gekend onder Kaaistraat 18/0101, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthal, wc, badkamer, slaapkamers 1 en 2 uitgevend op een terras aan de achterkant van het gebouw, berging, leefruimte met open keuken uitgevend op de Kaaistraat, samen met het exclusief genotsrecht van het terras dat uitgeeft aan de achterkant van het gebouw.

C. De tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich één appartement.

Het *appartement nummer 0201*, ter plaatse gekend onder Kaaistraat 18/0201, omvat: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthal, wc, badkamer, slaapkamers 1 en 2 uitgevend op een terras aan de achterkant van het gebouw, berging, leefruimte met open keuken uitgevend op de Kaaistraat, samen met het exclusief genotsrecht van het terras dat uitgeeft aan de achterkant van het gebouw.

D. De derde verdieping en dakverdieping

Op de derde verdieping en dakverdieping bevindt zich één appartement.

Het *duplex-appartement nummer 0301*, ter plaatse gekend onder Kaaistraat 18/0301, omvat:

- op de derde verdieping: de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke delen, nachthal, wc, badkamer uitgevend op een terras aan de achterkant van het gebouw, slaapkamer 1 uitgevend op een terras aan de achterkant van het gebouw, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras aan de voorkant van het gebouw, samen met het exclusief genotsrecht van de terrassen die uitgeven op de voor-en achterkant van het gebouw;

- op de dakverdieping: de nachthal, slaapkamers 2 en 3.

2.3. *Bepaling van de aandelen van ieder privaat in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Porthouse*

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat verbonden is, wordt bepaald door een landmeter-expert, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel.

Het verslag werd opgemaakt door landmeter-expert de heer Ronny Van Eester (LAN 14 1572), in naam en voor rekening van de besloten vennootschap

Landmeterskantoor Van Eester, met zetel te 2531 Boechout, Wommelgemsesteenweg 134, op 5 februari 2025.

Rekening houdend met de motivatie vervat in voormeld verslag, werden aan de privatieven de volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer 1.000:

- appartement nummer 0001	344/1.000
- appartement nummer 0101	198/1.000
- appartement nummer 0201	190/1.000
- duplex-appartement 0301	268/1.000

Totaal:	1.000/1.000

Artikel 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

3.1. Omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen

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

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

3.2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van de residentie Porthouse

De hierna volgende zaken behoren in het algemeen in onverdeeldeheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de bebouwde en niet bebouwde grond;
- alle elementen die de infrastructuur uitmaken zoals de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de volledige terrassen en balkons, waaronder de ruwbouw, borstweringen, balustrades en leuningen, met uitzondering van de vloerbekleding tot aan de chape en de dichtingslaag;
- de gemeenschappelijke leidingen zoals de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie, de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
- de steun- of dwarsbalken;
- de daken, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;

- de regenwaterput;
- het afvoernet naar de riolering en de putten;
- de verluchttingsopeningen en afvoerbuizen;
- de parlofooninstallatie, de videofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie aan de gemeenschappelijke ingangsdeur wat de gedeelten ervan betreft ten dienste van de eigenaars en/of gebruikers van de appartementen;
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
- de brandhaspels en blusapparaten;
- de betonnen structuur waarin de lift geplaatst is alsook de liftschacht, de liftkooi en technische installaties van de lift en dit met inbegrip van de structuren en bijhorigheden van de lift;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties;
- de eventuele noodverlichting;
- het dak;

en in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

En meer in het bijzonder, zonder daartoe beperkt te zijn:

De hierna volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk en behoren dus in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in de residentie in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

1° Het gelijkvloers

- de traphal met trap naar de hoger gelegen verdiepingen
- de sassen leidend naar de trappen en naar elke verdieping
- de inkomdeur van het gebouw
- de gemeenschappelijke inkomhal met de parlofoon- of videofooninstallatie
- de tussendeuren
- de brievenbussen
- de sas leidend naar de lift en de trapzaal
- de lift met liftschacht, dienend als doorgang en toegang naar de hoger gelegen verdiepingen
- de sas voor de tellerkasten voor elektriciteit, water en gas
- de tellerkasten voor elektriciteit, water en gas, gelegen aan de rechter voorkant van het gebouw gezien vanaf de Kaaistraat
- de gemeenschappelijke (vuilnis)berging, gelegen aan de linker voorkant van het gebouw gezien vanaf de Kaaistraat, en toegankelijk via een sectionale poort uitgevende op de Kaaistraat
- de sectionale poort (met toebehoren) uitgevende op de Kaaistraat
- de gemeenschappelijke verlichting
- de verluchttingsopeningen en afvoerbuizen

- de regenwaterpomp
- de grond.

2° Van de eerste tot en met de derde verdieping

- het sas leidend naar de appartementen op elke verdieping
- de traphal met trap
- de lift met liftschacht
- het sas naar de trap en de lift
- de gemeenschappelijke verlichting
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen
- de individuele tellers van de respectievelijke appartementen.

3° Het dak

3.3. Statuut van de balkons en terrassen (zowel de inpandige als de niet-inpandige)

In het algemeen dient te worden gestipuleerd dat de ruwbouw van de terrassen, alsook de balustrades en borstweringen gemeenschappelijke delen zijn. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen of balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen of balkons, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud, herstellingen en vernieuwing van de bevoering van deze terrassen of balkons zijn ten laste van het begunstigde privatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de private bevoering ten laste van de gemeenschap.

Deze kosten zullen evenwel voor rekening van het betrokken privatief zijn als de mede-eigenaar de bekledingen van de terrassen of balkons niet als een voorzichtig en redelijk persoon onderhoudt.

Voormeld uitsluitend genotsrecht is een zakelijk recht en wordt gekwalificeerd als een erfdiensbaarheid.

De vloerbekleding van de terrassen van de appartementen is privatief en dit tot aan de chape en de dichtingslaag. Evenwel dienen ze behouden te worden met de bekleding zoals door de eigenaar uitgevoerd.

3.4. Dak

Het dak is gemeenschappelijk. Het dak omvat het geraamte, het metselwerk en de bedekking.

Maken er noodzakelijk deel vanuit: de lichtkoker, leidingen en aflopen van regenwater.

3.5. Berging

Er is een gemeenschappelijke berging/vuilnisberging voorzien op het gelijkvloers, gelegen aan de linker voorkant van het gebouw gezien vanaf de Kaaistraat en toegankelijk via een sectionale poort uitgaande op de Kaaistraat.

Iedere eigenaar en/of gebruiker van een appartement in het gebouw verkrijgt een gebruiksrecht over deze gemeenschappelijke berging/vuilnisberging. De gemeenschappelijke berging/vuilnisberging staat ter beschikking van de eigenaars, bewoners en gebruikers van appartementen in het gebouw.

Alle kosten voor onderhoud en herstel met betrekking tot de gemeenschappelijke berging/vuilnisberging dienen gedragen te worden door de houders van een gebruiksrecht, elk voor een gelijk deel.

De toegang tot de gemeenschappelijke berging/vuilnisberging, met in begrip van de manoeuvreerruimte, zal door iedere mede-eigenaar steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken.

Dezelfde toegankelijkheid geldt voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes: de bewoners en gebruikers van privatieve kavels in het gebouw moeten er steeds gebruik van kunnen maken.

3.6. Binnenkoer/Tuin

De binnenkoer en/of tuin palende aan het appartement genummerd 0001, aan de achterkant van het gebouw op de gelijkvloerse verdieping, behoort toe aan de gemeenschap. De eigenaar en/of gebruiker van het appartement genummerd 0001, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, heeft het uitsluitend gebruik en genot van de binnenkoer/tuin die paalt aan het appartement genummerd 0001, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de appartementen op de bovengelegen verdiepingen (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Alle kosten van onderhoud, herstellingen en/of vernieuwing van de verharding/ondergrond van de binnenkoer/tuin zijn ten laste van het begunstigde privaatief, hetzij het appartement genummerd 0001. De binnenkoer en/of tuin zal moeten zuiver gehouden worden van distels en ander onkruid. Het onderhoud van de binnenkoer en/of tuin wordt waargenomen door en/of uitgevoerd op initiatief van de eigenaar en/of gebruiker van het appartement genummerd 0001.

De verharding/ondergrond waarbij rekening gehouden wordt met de onderliggende regenwaterput/filterput/pompput/leidingen moet steeds gehandhaafd blijven.

Artikel 4: Erfdienstbaarheden

a) Erfdienstbaarheden ingevolge de mede-eigendom

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

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de eigenaar, zoals voorzien in artikel 3.119 van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de verschijners en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Zonder dat dit limitatief zou zijn, geldt dit onder meer voor:

- de (uit)zichten en lichtopeningen die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere of op een aanpalende eigendom of vice versa, licht- en luchttrekking door al dan niet opengaande vensters en deuren, toegangen, balkons, verluchtungskokers zonder dat deze opsomming beperkend is en in voorkomend geval zelfs ingericht zonder inachtneming der minimumafstanden voorzien bij artikelen 675 en volgend van het oud Burgerlijk Wetboek;

- de leidingen van welke aard ook (water, gas, elektriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesystemen); dakgoten en boven- en ondergrondse aflopen van alle aard; deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;

- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;

- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie, telefoon of andere nutsvoorzieningen en/of communicatiemiddelen;

- het trekken van daglicht en het uitzicht;

- de afvoerbuizen van regenwater;

- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;

- de gemeenschappelijke leidingen zowel door de gemeenschappelijke als de privatieve gedeelten;

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

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.

Verder hebben de vertegenwoordigers en het onderhoudspersoneel van de water-, gas- en elektriciteitsmaatschappijen ten allen tijde toegang tot de tellerkasten voor deze nutsvoorzieningen.

b) Nutsvoorzieningen

De verschijners vestigen een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang, gebruik en onderhoud van nutsvoorzieningen voor water, warmte en desgevallend koeling, aardgas, elektriciteit, afwatering en andere voorzieningen, waarbij buizen, kabels, kanalisaties, leidingen, pijpen en andere technische installaties mogen worden aangebracht in, onder of op de grond, aan de muren of aan de gevels, nodig of nuttig voor hoger, lager, aangrenzende of naastliggende ruimten, lokalen of gebouwen, en waarbij toegang dient verleend voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de nutsvoorzieningen.

c) Algemeen

De eigenaars van de respectievelijke privatieven moeten ervoor zorgen dat de doorgang te allen tijde mogelijk blijft. Dit geldt voor de huidige en

toekomstige eigenaars van alle eigendommen alsook voor hun aangestelden, cliënten, en allen die zich begeven naar of komen van de respectievelijke eigendommen ten gunste waarvan huidige erfdienstbaarheden worden gevestigd.

d) Erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden uit vroegere titels

De verschijners verklaren dat de voormelde eigendomstitel de dato 21 oktober 2004 geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden bevat.

De verschijners verklaren evenwel te verwijzen naar de affectatie, waarvan sprake in voormelde akte verleden voor de ondergetekende notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort op 5 juli 2007:

"II. AFFECTATIE

De comparanten enerzijds, de heer Dobbelaere Leopold en juffrouwen Dobbelaere Lies, Sofie en Lore, allen voornoemd, verklaren bij deze de hoger beschreven autobergplaatsen G3, G4 en G6 gelegen in het voormelde complex te Nieuwpoort, leperstraat 11, waarvan zij thans eigenaar zijn, te affecteren aan het voormeld onroerend goed gelegen te Nieuwpoort, aan de Kaaistraat 18-20, eigendom van de heer en mevrouw Marc Snauwaert-Verslype Delphine, comparanten anderzijds, als zijnde bijzonder gecreëerd voor welbepaalde privatieven in het onroerend goed te Nieuwpoort aan de Kaaistraat 18-20.

Daarnaast verklaren de comparanten anderzijds, de echtgenoten Snauwaert-Verslype, de hoger beschreven gesloten garagebox twee, gelegen in het voormelde garagecomplex, te Nieuwpoort, leperstraat +29, waarvan zij zelf eigenaar zijn, te affecteren aan het voormeld onroerend goed gelegen te Nieuwpoort, aan de Kaaistraat 18-20, hen eveneens toebehorend, als zijnde bijzonder gecreëerd voor welbepaalde privatieven in dit laatste appartementsgebouw.

Teneinde te voldoen aan de bepalingen opgenomen in voormeld belastingreglement, goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Nieuwpoort op achtentwintig december tweeduizend en zes, bevestigen de verschijners:

- dat de parkeerplaatsen waarmee een stedenbouwkundige binding gerealiseerd wordt, gelegen zijn binnen een afstand van zeventhonderd vijftig meter (750m) te rekenen van de hoeken van het bouwperceel waarop het hoofdgebouw opgericht wordt, zijnde het goed gelegen te Nieuwpoort, Kaaistraat 18-20;

- dat voormelde parkeerplaatsen in stand worden gehouden en als dusdanig worden gebruikt;

- dat voormelde parkeerplaatsen tot op heden nog niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een stedenbouwkundige binding en bijgevolg vrij zijn voor affectatie aan de appartementen in het goed gelegen te Nieuwpoort, Kaaistraat 18-20, zoals tevens blijkt uit het schrijven van de stad Nieuwpoort van tweeëntwintig juni tweeduizend en zeven;

- dat onderhavig affectatie gebeurt binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning die aanleiding gaf tot het ontstaan van de ontbrekende parkeerplaatsen.

De comparanten bevestigen dat voormelde garages bijgevolg mogen aanzien worden als zijnde geaffecteerd aan de verschillende privatieven binnen het

appartementengebouw gelegen te Nieuwpoort, Kaaistraat 18-20, ten kadaster gekend onder de eerste afdeling, sectie B, nummer 251 Y.

De comparanten worden er uitdrukkelijk op gewezen dat voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking kunnen genomen worden om te voldoen aan de verplichting tot het aanleggen van parkeerruimten die voortspruiten uit de realisatie van een ander bouwwerk."

De (toekomstige) koper/eigenaar zal in de plaats gesteld zijn van de verschijners aangaande voormelde bepalingen.

HOOFDSTUK III. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

De verschijners verklaren het volgende reglement van mede-eigendom met betrekking tot dit gebouw te willen opstellen.

Het reglement van mede-eigendom is verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van welkdanig deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van mede-eigendom zal mee worden overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. 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.

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom luiden als volgt:

Artikel 1: Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen

1.1 Iedere mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen. Het is iedere mede-eigenaar verboden aan zijn kavel wijzigingen aan te brengen die de stevigheid of de veiligheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen.

Iedere mede-eigenaar mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaatief deel, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

Bij het uitvoeren van werken aan privatieve kavels:

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden;

- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van de residentie.

Het splitsen van privatieve kavels is slechts toegelaten mits goedkeuring van het betreffend voorstel door een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen binnen de algemene vergadering.

Bij het splitsen van privatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privatieve kavels herverdeeld over de nieuwe privatieve kavels en bij het samenvoegen van privatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privatieve kavels samengevoegd.

Tot werken aan privatieve kavels die de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van de residentie in het gedrang zouden kunnen brengen of tot wijzigingen aan de steunmuren en andere gemeenschappelijke delen, zelf binnen de private kavels, kan slechts worden overgegaan na voorafgaande instemming van alle mede-eigenaars.

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 algemene vergadering moet worden meegedeeld; dit alles zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld staat in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de eigenaar-opdrachtgever.

Het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privatieve delen, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchttings-schouwen, kokers, kolommen, enzovoort, behoudens schriftelijk akkoord van de andere mede-eigenaar(s).

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privaat deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

1.2 De *appartementen* zijn bestemd voor privé-bewoning.

Ze mogen niet gebruikt of bewoond worden door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en inrichting van de kavels.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De eigenaar van een privatieve kavel is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging naar kantoorbestemming of vrij beroep of privé-bewoning en omgekeerd.

De eigenaars van een privatieve kavel zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor

dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Er mag zowel in het privaat als in het gehele gebouw geen inrichting gevestigd worden, noch een activiteit uitgevoerd worden die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het bodemdecreet.

1.3 De *gemeenschappelijke berging* heeft tot uitsluitende bestemming het bergen van spullen.

In de bergingen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

De toegangsweg naar en de 'manoeuvreerruimte' voor de gemeenschappelijke berging dient steeds vrij te blijven; het is te allen tijde verboden daar enig voorwerp of fiets te laten staan zelfs tijdelijk.

Het opladen van elektrische fietsen in de gemeenschappelijke berging is, zoals hierna beschreven, toegestaan. In voorliggend geval zal de gebruiker van de gemeenschappelijke berging, die zijn elektrische fiets(en) al dan niet op regelmatige tijdstippen wenst op te laden, zelf instaan voor het verbruik, zonder mogelijkheid van verhaal van kosten jegens de overige mede-eigenaars en/of de verschijners. De levering van elektriciteit via de voorziene elektrische aansluiting(en) zal rechtstreeks gefactureerd worden aan de eindgebruiker(s).

1.4 Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privaat kavel, en de eigenaar, gebruiker of bewoner van deze privaat kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de algemene vergadering deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, gebruiker of bewoner.

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

1.6 Wanneer dit vereist is voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, of voor werken die ten laste van de gemeenschap vallen, moeten de mede-eigenaars toegang verschaffen door hun privaat kavel.

1.7 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 eventuele blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuninggen, de terrassen, de glasgordijnen, en alles wat van buitenaf zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de aan te brengen materialen en producten of omtrent de afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

1.8 Gemeenschappelijke leidingen gelegen binnen een privaatief deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissend met volstrekke 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.

De eigenaars van ieder privaatief mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve 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 telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden private antennes en leidingen aan te brengen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

1.9 De bewoners/gebruikers dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie. Het is in ieder geval verboden tuin- en huisafval en afbraakmateriaal te stapelen op de kavels en de terrassen, en andere vuilnisbakken/zakken te gebruiken dan deze voorgeschreven door de Stadsreglement(en).

2.0 De vestiging van een zetel in een privaatieve kavel is toegestaan mits dit in overeenstemming is met voormelde bepalingen omtrent het gebruik van de privaatieve kavels.

Artikel 2: Statuut van gemeenschappelijke delen met genotsvoorbehoud

Niettegenstaande het gemeenschappelijk karakter dienen volgende gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars (of gebruikers):

1) De eigenaars en gebruikers van de appartementen op de eerste tot en met de derde verdieping hebben het uitsluitend genot van de traphallen, sassen en lift die toegang verschaffen naar de hoger gelegen verdiepingen, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van het appartement gelegen op het gelijkvloers, (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar hetgeen hierna volgt.

Wat betreft de lasten met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten waaraan een exclusief genotsrecht is voorbehouden, geldt als uitgangspunt:

1) Zo zullen de traphallen, sassen en lift naar de privatieve kavels op de eerste tot en met de derde verdieping niet gebruikt worden door de eigenaars/gebruikers van het appartement gelegen op het gelijkvloers, en dienen de traphallen, sassen en lift tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavels op de eerste tot en met de derde verdieping.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen (zoals onder meer de kosten inzake gebruik, elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstelling, renovatie of vernieuwing, keuring en dergelijke) zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels (hetzij de appartementen op de eerste tot en met de derde verdieping) die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Artikel 3: Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 4: Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

4.1 De privatieve kavels zullen deelnemen in de gemeenschappelijke kosten volgens hun aandelenverhouding.

Zijn gemeenschappelijk: alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken, alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd; de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap van mede-eigenaars ingespannen, belastingen, taksen en retributies voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gelegd.

Verder zijn er de kosten van verwarming en elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

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

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

De verzekeringspremies die betrekking hebben op het gebouw zelf, zijn tevens een gemeenschappelijke last.

Worden tevens als gemeenschappelijke lasten beschouwd:

- de kosten voor heropbouw;
- de kosten voor afwatering en ondergrondse riolering;
- het schilderen van de ramen, ondanks het feit dat ze privaat zijn, dit teneinde de conformiteit qua uitzicht, uitvoering en tijdstip van uitvoering te garanderen.

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

4.2 De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

4.3 Wanneer een mede-eigenaar, of degene die uit zijn hoofde het appartementsgebouw bewoont of betreedt, door fout of nalatigheid de gemeenschappelijke lasten verhoogt, zal de betrokken mede-eigenaar die verhoging alleen moeten dragen, ongeacht het verhaal dat in voorkomend geval rechtstreeks tegen de verantwoordelijke kan ingesteld worden en het terugvorderingsrecht dat de mede-eigenaar na betaling tegen deze laatste kan uitoefenen.

4.4 Voor het water-, het gas- en het elektriciteitsverbruik bestaat er één teller per privaat.

Iedere eigenaar of bewoner van een privaat, draagt zijn verbruik en de belastingen die op basis van dit verbruik geheven worden.

4.5 De herstellings- en verbeteringswerken aan de gemeenschappelijke delen worden door de mede-eigenaars gedragen overeenkomstig artikel 4.1 en 4.2.

Tot het uitvoeren van deze werken wordt als volgt besloten:

- a) de hoogdringende herstellingen, door de meest gereede mede-eigenaar;
- b) alle andere herstellingen na eenparig akkoord van alle mede-eigenaars.

4.6 Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen:

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdiensbaardheid overeenkomstig artikel 3.85., §1, vierde lid, 1° van het Burgerlijk Wetboek. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

1) Uitsluitend genot van de terrassen en balkons

De terrassen en balkons dienen tot het uitsluitend genot van de aan deze terrassen en balkons aanpalende appartementen.

2) Uitsluitend genot van de traphallen, sassen en lift dienend als toegang en doorgang naar de appartementen op de eerste tot en met de derde verdieping

De eigenaars en gebruikers van de appartementen op de eerste tot en met de derde verdieping hebben het uitsluitend genot van de traphallen, sassen en lift

die toegang verschaffen naar de hoger gelegen verdiepingen, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van het appartement gelegen op het gelijkvloers (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder artikel "4.7 Verdeling van de lasten".

3) Uitsluitend genot van de binnenkoer/tuin gelegen op het gelijkvloers

De eigenaar en/of gebruiker van het appartement genummerd 0001, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, heeft het uitsluitend gebruik en genot van de binnenkoer/tuin die paalt aan het appartement genummerd 0001, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de appartementen op de bovengelige verdiepingen (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Voor wat betreft de verdeling van de lasten terzake verwijzen de verschijners naar het bepaalde onder artikel "4.7 Verdeling van de lasten".

4.7 Verdeling van de lasten

A. Algemene verdeelsleutel

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

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.

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

1) De traphallen, sassen en lift dienend als toegang en doorgang naar de appartementen op de eerste tot en met de derde verdieping

Zo zullen de traphallen, sassen en lift naar de privatieve kavels op de eerste tot en met de derde verdieping niet gebruikt worden door de eigenaars/gebruikers van het appartement gelegen op het gelijkvloers, en dienen de traphallen, sassen en lift tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavels op de eerste tot en met de derde verdieping.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen (zoals onder meer de kosten inzake gebruik, elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstelling, renovatie of vernieuwing, keuring en dergelijke) zullen verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

2) Uitsluitend genot van de binnenkoer/tuin gelegen op het gelijkvloers

De eigenaar en/of gebruiker van het appartement genummerd 0001, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, heeft het uitsluitend gebruik en genot van de binnenkoer/tuin die paalt aan het appartement genummerd 0001, met uitsluiting van de eigenaars/gebruikers van de appartementen op de bovengelige verdiepingen (behoudens noodgevallen zoals in geval van brand).

Alle kosten van onderhoud, herstellingen en/of vernieuwing van de verharding/ondergrond van de binnenkoer/tuin zijn ten laste van het begunstigde privaatief, hetzij het appartement genummerd 0001.

Artikel 5: Beheer van de gemeenschappelijke delen

Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met éénstemmigheid moeten beslissen.

Jaarlijks zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en hun rekeningen daaromtrent beoordelen en desgevallend goedkeuren.

Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 6: Onderhoud

Alle kosten voor onderhoud, herstelling, en eventuele vervanging van de trap en lift leidende tot de privaatieve kavels op de eerste tot en met de derde verdieping vallen volledig ten laste van de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers van de appartementen genummerd 0101, 0201 en 0301, met uitsluiting van de eigenaars en/of gebruikers van het appartement genummerd 0001.

Evenwel zullen alle kosten voor onderhoud, herstelling en/of eventuele vervanging van de gemeenschappelijke inkomhall op het gelijkvloers, de inkomdeur van het gebouw en/of de gemeenschappelijke berging (met sectionale poort en toebehoren) volledig ten laste vallen van de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers van de appartementen in het gebouw.

De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen.

Artikel 7: De algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Zij is de opperste macht voor het beheer van het gebouw, in zoverre de gemeenschappelijke belangen betrokken zijn.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer minstens alle mede-eigenaars van een privaatief aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Telkens dit nodig is, komen de mede-eigenaars in algemene vergadering bijeen op initiatief van de meest gerede mede-eigenaar.

De algemene vergadering beraadslaagt volgens de gewone principes die beraadslagende vergaderingen beheersen. De mede-eigenaars kunnen ook tot schriftelijke besluitvorming overgaan.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met het getal van zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen. Echtgenoten en samenwonende mede-eigenaars die eigenaars zijn van dezelfde

kavel mogen beiden de algemene vergadering bijwonen, doch slechts eenmaal stemmen.

Een besluit is slechts aanvaard wanneer de vereiste meerderheid wordt gehaald en tevens de eigenaars van de appartementen hiermee akkoord gaan.

Artikel 8: Brandverzekering

De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals:

a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, natuurrampen, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van elektriciteit.

b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de mede-eigenaars gelast zijn met onderhoud van het gebouw.

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid omwille van fout of gebreken van het gebouw.

d. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.

Het verzekeringscontract bevat een verzaking door de verzekeraar aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en hun personeel, te welken titel ook, met uitzondering van gevallen van kwaad opzet of zware fout.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

De extra-premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om eender welke persoonlijke reden, valt uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar uit wiens hoofde deze premie verschuldigd is.

Artikel 9: Bevoegdheid

Voor alle betwistingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de mede-eigendom, tussen de mede-eigenaars, de bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw, zullen uitsluitend het Vredegerecht van het kanton Veurne en de rechtbanken van het arrondissement Veurne of de rechtbanken die bevoegd zijn.

TITEL III. ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE BEPALINGEN

ONROEREND ERFGOEDECREET – ONROEREND ERFGOEDBESLUIT

De instrumenterende notaris verwijst naar de inhoud van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna genoemd het Onroerend erfgoeddecreet), zoals in werking getreden op 1 januari 2015.

Het Onroerend erfgoeddecreet vervangt enerzijds de volgende drie decreten: decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, en anderzijds de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

De verschijners verklaren, overeenkomstig artikel 4.1.11. lid 1 van het onroerend erfgoeddecreet, dat het hiervoor beschreven goed wordt opgenomen op de inventaris archeologische zones en de inventaris bouwkundig erfgoed (relict/geheel), zoals vermeld in artikel 4.1.1., 2° en 3° van het onroerend erfgoeddecreet.

De verschijners verklaren vervolgens dat het hiervoor beschreven goed opgenomen is in een vastgestelde archeologische zone, zijnde "Historische stadskern Nieuwpoort" (ID: 11909), en opgenomen is in een archeologisch geheel, zijnde "Historische stadskern van Nieuwpoort" (ID: 140009).

Dit blijkt ook uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De ondergetekende notaris wijst de verschijners op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verschijners verklaren verder dat het hiervoor beschreven goed naar hun weten noch voorlopig noch definitief beschermd is. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

RUILVERKAVELING

De verschijners verklaren dat het hierboven beschreven onroerend goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de ondergetekende notaris wordt bevestigd.

NATUURDECREET

De verschijners verklaren dat het hierboven beschreven onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;

- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Bijgevolg is het voorkeurecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

BOSDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, hebben de verschijners verklaard dat het hierboven beschreven onroerend goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het hierboven beschreven onroerend goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

De verschijners verklaren van de ondergetekende notaris toelichting te hebben verkregen over de elementaire veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten, waaraan elke woning in het Vlaamse Gewest moet voldoen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het (uitvoerings-) Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ondergetekende notaris heeft toegelicht dat een woning die, na een conformiteitsonderzoek, niet conform blijkt te zijn, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kan worden verklaard, dat dan onder meer renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden of sloping kunnen opgelegd worden, en dat de conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest.

De verschijners verklaren dat op het hierboven beschreven onroerend goed geen herstellvordering noch veroordeling rust tot het uitvoeren van werken om het goed conform te maken, en/of tot beëindiging van overbewoning, zoals dit ook blijkt uit een opzoeking door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen.

BODEMDECREET

1. De verschijners verklaren dat er op de grond, voorwerp van deze akte bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is op de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

2. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming heeft de ondergetekende notaris Bruno Van Damme aan OVAM het vereiste bodemattest gevraagd.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op 22 november 2024, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 38016 NIEUWPOORT 1 AFD

straat + nr. : Kaaistraat 18

sectie : B

nummer : 0251/00Y000

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

3. De ondergetekende notaris bevestigt, conform artikel 117 van het voormelde decreet, dat de bepalingen van Titel III, hoofdstuk VIII van het voormelde decreet werden toegepast.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

A. De ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° Stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

dat voor het hiervoor beschreven onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 29 augustus 2005 voor het bouwen van een appartementsgebouw (dossiernummer gemeente 38016/6889/B/2005/78).

2° Inlichtingen van de stad Nieuwpoort

dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 19 november 2024:

- het hiervoor beschreven goed volgens het gewestplan "Veurne-Westkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, gelegen is in een woongebied;

- het hiervoor beschreven goed volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen Westhoek", goedgekeurd op 23 oktober 2013, gelegen is in overdrukzone solitaire vakantiewoningen;

- het hiervoor beschreven goed volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Nieuwpoort stadscentrum", goedgekeurd op 25 oktober 2018, gelegen is in een centrumzone;

- op het hiervoor beschreven goed de volgende stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn: de algemene gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (BVO_02000_231_00001_00001), goedgekeurd op 29 april 1997; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (SVO_38016_233_00001_00001), goedgekeurd op 27 maart 2008; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein - hervaststelling: aanpassing (SVO_38016_233_00001_00002), goedgekeurd op 20 augustus 2015; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein - hervaststelling: aanpassing (2) (SVO_38016_233_00001_00003), goedgekeurd op 22 februari 2018; de gemeentelijke verordening inzake ruimtes voor het stockeren van selectief afval (SVO_38016_233_00002_00001), goedgekeurd op 27 januari 2003; de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende maximum netto handelsoppervlakte van kleinhandelsbedrijven (SVO_38016_233_00011_00001), goedgekeurd op 21 juni 2018; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (SVO-02000_233_00002_00001), goedgekeurd op 8 juli 2005; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (SVO_02000_233_00003_00001), goedgekeurd op 5 juni 2009; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten,

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (SVO_02000_233_00004_00001), goedgekeurd op 5 juli 2013; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (SVO_02000_233_00005_00001), goedgekeurd op 9 juni 2017; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (SVO_02000_233_00006_00001), goedgekeurd op 10 februari 2023; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende publiciteitsinrichtingen (SVO_02000_233_00007_00001), goedgekeurd op 12 mei 2023; de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten (SVO_30000_233_00001_00001), goedgekeurd op 24 april 2008;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is langs een openbare weg bestaande uit een rijbaan – lokale weg type 3 – Kaaistraat - behorende instantie: lokaal bestuur;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen een centraal gebied qua zuiveringszone;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen een vastgestelde archeologische zone “Historische stadskern van Nieuwpoort” – referentie 11909.

3° Geen rechtelijke of bestuurlijke maatregel

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verschijners, het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechtelijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

- dat het hiervoor beschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat op het hiervoor beschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkaveling

dat voor het hiervoor beschreven goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Watergevoelig openruimtegebied

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

B. De verschijners verklaren dat het hiervoor beschreven goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

C. De ondergetekende notaris verwijst de verschijners naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

In geval van bouwen, het wijzigen van de gebouwen of de bestemming ervan zullen de verschijners zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw.

De verschijners worden er op gewezen dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen worden verricht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen is.

D. De verschijners verklaren een kopie ontvangen te hebben van het stedenbouwkundig uittreksel dat met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd afgeleverd.

WATERTOETS - RISICOZONE VOOR OVERSTROMING

Risicozone voor overstroming

Blijkens opzoeking gedaan op 19 november 2024 via de website www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven onroerend goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat het hiervoor beschreven onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, met uitzondering van een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De perceelscore luidt: C (kleine kans op overstromingen).

De gebouwscore luidt: C (kleine kans op overstromingen).

De verschijners erkennen een kopie te hebben ontvangen van deze opzoeking.

ASBESTINVENTARIS – ASBESTINVENTARISATTEST

De verschijners verklaren door de ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de inhoud, het toepassingsgebied en de doelstelling van het decreet van 20 mei 2022 tot wijziging van diverse bepalingen in het Bodemdecreet van

27 oktober 2006 en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van de asbestinventarisatplicht, hetzij vanaf 23 november 2022, is de opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatplicht verplicht bij elke "overdracht" van een gebouw. Onder "overdracht" dient te worden begrepen: *"Het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht, het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik."*

Op het hiervoor beschreven onroerend goed bevinden zich geen toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatplicht is dan ook niet vereist.

TITEL IV. VOLMACHT

De verschijners verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere lasthebbers, met de bevoegdheid om elk afzonderlijk op te treden:

- mevrouw Swennen Brigitte, geboren te Nieuwpoort op 25 december 1968, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72;

- mevrouw Beeuwsaert Véronique, geboren te Menen op 21 april 1968, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106;

- de heer Raes Thomas, geboren te Elsene op 6 augustus 1993, wonende te 8670 Koksijde, Abdijstraat 39;

- alle overige medewerkers van het notariskantoor Takt Notarissen te Nieuwpoort,

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam:

Het geheel of een deel van de aan hen toebehorende hierboven beschreven privatieven in de residentie "Porthouse" te verkopen of te ruilen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze, en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Desgevallend de ontbinding van reeds afgesloten verkoopovereenkomsten namens de lastgever te ondertekenen.

Het ambtshalve nemen van een inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook na of zonder opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en andere, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden, voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Met het oog hierop alle rechtshandelingen af te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

TITEL V. SLOTBEPALINGEN

IDENTITEIT

De instrumenterende notaris Bruno Van Damme bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de verschijners.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en het adres van de partijen-natuurlijke personen overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTVERKLARINGEN

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de verschijners uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden ook.

2. Keuze van woonplaats

De verschijners doen keuze van woonplaats in hun hiervoor vermelde woonplaats.

3. Vertaling

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

4. Notariële zorgplicht

De verschijners erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

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

5. Nietigheid

De verschijners verklaren dat de eventuele nietigheid, ongeldigheid en/of niet-afdwingbaarheid van één of meerdere bepalingen van deze akte, de geldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de akte niet in het gedrang brengen. De verschijners verbinden zich ertoe om in geval van nietigheid, ongeldigheid en/of afdwingbaarheid van één of meerdere bepalingen van de akte, te goeder trouw te onderhandelen om de desbetreffende bepaling te vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die het dichtst aanleunt bij de bedoeling van de partijen.

6. Bekwaamheid

De verschijners verklaren dat zij tot op heden niet in falings werden verklaard of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

7. Verwijzing naar andere akte(n) en/of overeenkomsten

De verschijners bevestigen dat onderhavige akte samen met de akte(n) waarnaar in huidige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

VOORLEZING EN TOELICHTING

1. De verschijners erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben méér dan 5 dagen voor het verlijden van de akte, hetzij op 28 januari 2025.

2. Huidige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte en haar bijlagen werden door mij notaris ten behoeve van de verschijners toegelicht.

WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN

De instrumenterende notaris bevestigt bij deze de som van honderd euro (€ 100,00) ontvangen te hebben ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht voor voormeld bedrag wordt betaald op aangifte van notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Nieuwpoort, op de in de aanhef van de akte vermelde datum.

Nadat de akte en haar bijlagen integraal werden voorgelezen en toegelicht, hebben de verschijners deze samen met mij, notaris, ondertekend.

(getekend) VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT