

BASISAKTE

R. 841/10

**Basisakte
Reglement van mede-eigendom**

"Residentie **DOLCE VITA**"

8620 Nieuwpoort, Brabantstraat

N:\dossiers\Residenties\wm.Dolce Vita

HET JAAR TWEEDUIZEND EN TIEN.

Op ¹vijftien ²oktober. achttien oktober

Voor Mij, Meester **Paul DALLE**, notaris met standplaats te Oostduinkerke (Koksijde).

ZIJN VERSCHENEN :

1. De naamloze vennootschap "**BOUWGROEP NITO**" met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 234, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne met ondernemingsnummer 0821.072.237. B.T.W. nummer BE 821.072.237.

Opgericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op 27 november 2009, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 11 december daarna, onder nummer 09175228.

Hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurders:

- De naamloze vennootschap "JOMAR", met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 234, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne met ondernemingsnummer 0874.083.232. BTW nummer BE 874.083.232.

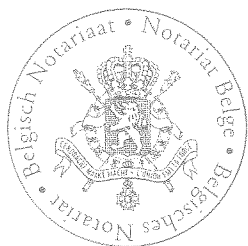
Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op 24 mei 2005, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 6 juni daarna, onder nummer 05079117.

Hier vertegenwoordigd door de heer Stefaan Dhondt, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 22, handelend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger.

- De naamloze vennootschap "SCHOLLIER", met maatschappelijke zetel te 8820 Torhout, Ambachtstraat 22, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0446.196.436. B.T.W. nummer BE 446.196.436.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Luc De Quinnemar te Brugge (Assebroek) op 30 december 1991, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 17 januari daarna, onder nummer 920117-134.

De statuten werden verschillende malen en voor het laatst gewijzigd bij proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Paul Dalle op 15



Eerste blad

[Handwritten signature and initials]

maart 2007, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 3 april daarna, onder nummer 07049885.

Hier vertegenwoordigd door de heer Noël Schollier, wonende te 8820 Torhout, Ambachtstraat 22, handelend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger.

Hierna genoemd "**de grondeigenaar**".

2) De tijdelijke handelsvennootschap "**NITO**", opgericht ingevolge onderhandse akte in datum van 24 mei 2006, met zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 234, bestaande uit :

- De naamloze vennootschap "**JOMAR**", voornoemd, vertegenwoordigd door haar gedelegeerde bestuurder, de naamloze vennootschap STEDHO-INVEST, met maatschappelijke zetel te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Dockaertstraat 22, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne met ondernemingsnummer 472.236.382.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Stefaan Dhondt, voornoemd, handelend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger.

- De naamloze vennootschap "**SCHOLLIER**", voornoemd, alhier vertegenwoordigd door de Noël Schollier, voornoemd in zijn hoedanigheid van gedelegeerde bestuurder.

Tot deze functie benoemd ingevolge beslissing van de raad van bestuur in datum van 29 september 2010, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van 29 september 2009 onder nummer 09137027.

Hierna genoemd "**de promotor**".

Hierna samen genoemd "**de comparant(en)**"

Die mij verzoeken te acteren wat volgt :

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

STAD NIEUWPOORT - TWEEDE AFDELING (artikelnummer 04560).

Een perceel grond, gelegen Brabantstraat, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel Sectie D nummer 383/K met een oppervlakte van vijfhonderd achtenzeventig vierkante meter (578,00 m²).

Het geheel palende of bepaald hebbende: Zuidwest : de Brabantstraat; West: de vennootschap Santos Invest te Nieuwpoort; Noord: Jo Van Eesbeek te Nieuwpoort; Zuidoost : de echtgenoten Van Meerbeeck - Christiane Piessens.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed behoort de naamloze vennootschap BOUWGROEP NITO toe, om het aangekocht te hebben jegens de vereniging zonder winstoogmerk "Zusters van de H. Vincentius à Paulo-Emelgem" te Izegem, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op 27 januari 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 17 februari daarna, formaliteitsnummer 066-T-17.02.2010-1190.

Voorschreven goed behoorde toe aan de vereniging zonder winstoogmerk "Zusters van de H. Vincentius à Paulo-Emelgem", voornoemd, als volgt :

- de gebouwen ingevolge nieuwstichting,
- de grond ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte deels van de Eerwaarde heer Gaspar Ostyn te Veurne en Juffrouw Odile Hanssens te Veurne bij akte verleden voor notaris Albéric Le Corbesier te Izegem op achtentwintig maart negentienhonderd zevenentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertig april daarna, boek 2173 nummer 27 en deels van de heer Henri Louis Benjamin Ghislain Crombez bij akte verleden voor notaris Adelson Verdievel te Veurne op negen juli negentienhonderd zevenentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien juli daarna, boek 2186 nummer 14.

BODEMDECREET

Met betrekking tot voorschreven goed werd het bodemattest door OVAM afgeleverd op 8 oktober 2009, in overeenstemming met artikel 101 van het bodemdecreet.

Dit attest vermeldt letterlijk:

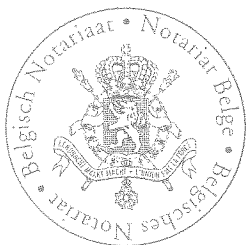
"2 Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De comparant verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring



Tweede blad

gehouden zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd

Vervolgens zetten de comparanten mij, notaris, uiteen, dat de grondeigenaar zich voorneemt op het geheel van gezegde grond, een complex te laten oprichten door de promotor, waarvan de privatieveen het voorwerp zullen uitmaken van een privaat en uitsluitend recht van eigendom en waarvan de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieveen zullen toebehooren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieveen gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit appartementsgebouw zal genoemd worden '**RESIDENTIE DOLCE VITA**'.

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL – AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING

Met het oog op gezegde oprichting verklaart de grondeigenaar :

1) te verzaken, zuiver en eenvoudig, in voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat zij bezit ingevolge de artikelen 546, 551 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, op het gebouwen en werken in het algemeen die de promotor zal oprichten en uitvoeren in en op voormelde grond;

2) toelating te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op haar eigen kosten op het geheel van gezegde grond een onroerend appartementsgebouw op te richten en dit volgens de plannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

De grondeigenaar bedingt dienaangaande, ook ten opzichte van de toekomstige kopers, verder uitdrukkelijk dat voormelde bouwtoelating geenszins en op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid bindt van haarzelf, uit hoofde van afbraakwerken, opruiming, opbouw en afwerking.

Deze verantwoordelijkheid blijft uitsluitend voor rekening van de promotor, die alleen en zonder tussenkomst van de grondeigenaar alle betwistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen.

De promotor zal alleen alle veroordelingen dragen die zouden kunnen uitgesproken worden tegen de grondeigenaar.

De promotor vrijwaart de grondeigenaar uitdrukkelijk tegen alle eventuele aanspraken van derden in dit verband.

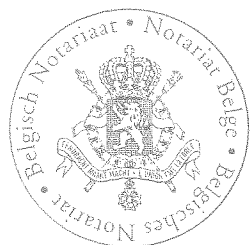
De grondeigenaar verplicht zich tussen te komen, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht, bij elke overdragende akte van eigendom van een privaat in het appartementsgebouw op het geheel van gezegde grond op te richten

ten, ten einde aan de koper de aandelen in de grond verbonden aan het privaatief over te dragen.

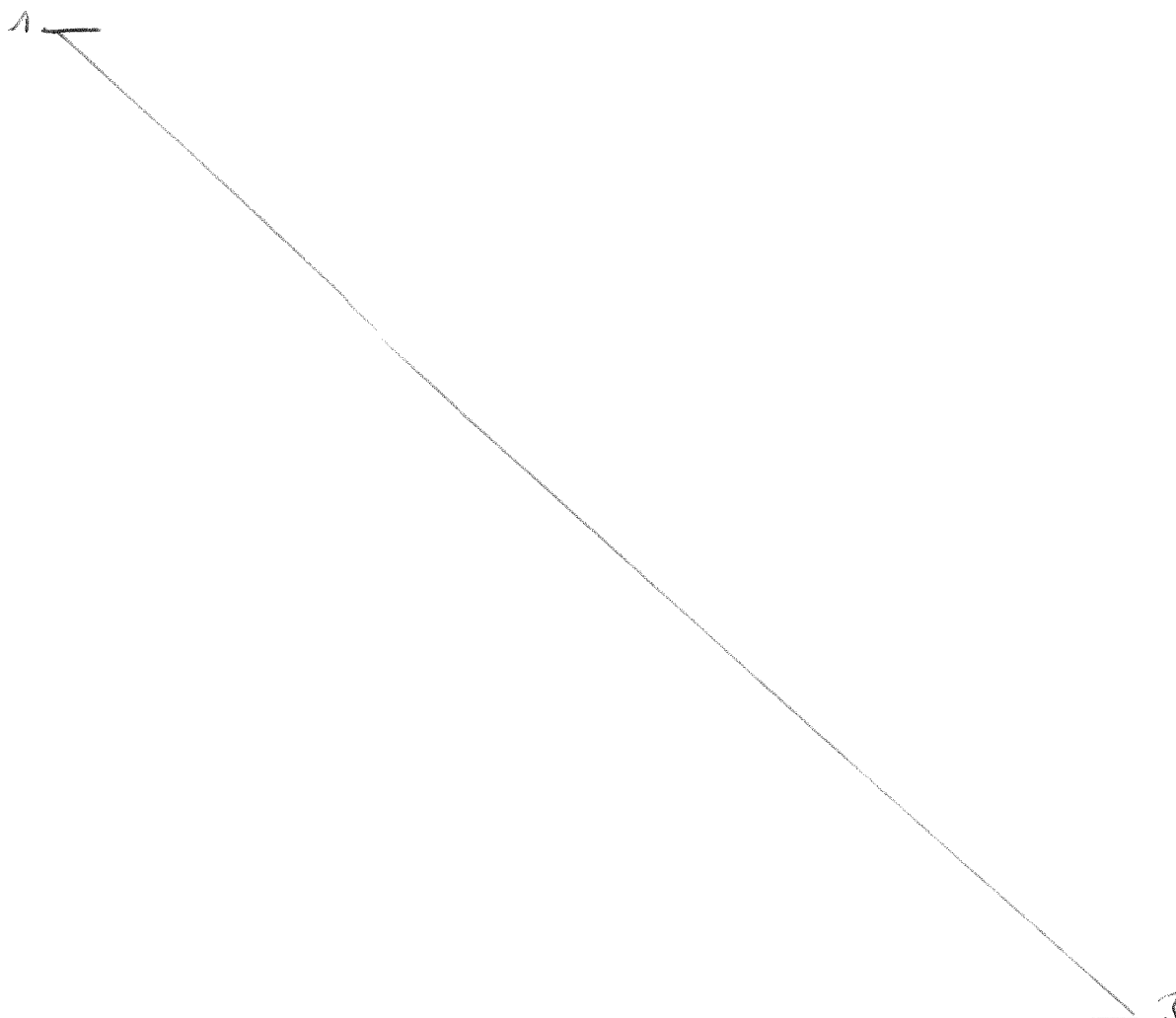
De promotor verplicht er zich uitdrukkelijk toe geen constructie of aandelen in de constructie te verkopen zonder de kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden grond of aandelen in de grond aan de kopers van de grondeigenaar.

De promotor heeft het inzicht de privatieven van gezegde appartementsgebouw te verkopen hetzij voor, hetzij tijdens het bouwen, hetzij na de volledige afwerking en dit naargelang de liefhebbers zich aanbieden.

De promotor zal zelf bouwen of laten bouwen door de personen of vennootschappen door hem aan te duiden, in een eenheid van opvatting en verwezenlijking, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen en dit voor zijn rekening of voor rekening van de eigenaars of verkrijgers van fracties in de grond of van een privaatief in opbouw.



Derde blad



II. STATUTEN VAN HET GEBOUW (basisakte + reglement van mede-eigendom)

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "**Residentie DOLCE VITA**".

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars DOLCE VITA**". Zij heeft haar zetel in het gebouw te 8620 Nieuwpoort, Brabantstraat.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle

rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken:

a) **De stedenbouwkundige vergunning**, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op 31 mei 2010, onder nr 38016/2147/B/2010/15.

Het EPB dossiernummer is 38016_G_2010_18.

b) **Een stel goedgekeurde bouwplannen**, opgemaakt door de architect, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AROMI, met zetel te 8430 Middelkerke, P. de Smet de Naeyerstraat 20, omvattende:

- Plan 1/4: Voorgevel, achtergevel, doorsnede A-A, inplantingsplan 1/500, Liggingsplan 1/25000 en terreinprofiel 1/500;
- Plan 2/4: Nivo -2 en nivo -1;
- Plan 3/4: Gelijkvloers, nivo 1 en omgevingsplan 1/1250
- Plan 4/4: Nivo's 2, 3 en 4, duplex onder, duplex boven en plan dak.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

c) Het **Bodemattest** door OVAM afgeleverd op 8 oktober 2009;

d) Het **Reglement van orde**;

e) Het **Lastenboek**;

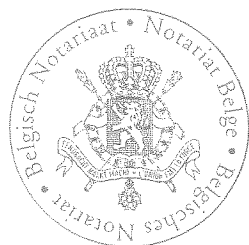
f) De **Verkoopsvoorwaarden**;

21

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die uit onderhavige akte en voormelde bijlagen voortspruiten.

De plannen, de stedenbouwkundige vergunning en de overige bijlagen worden "*ne varietur*" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

De comparant bevestigt mij, notaris dat op heden geen procedure bij de Raad van State of enige andere gerechtelijke procedure hangende is tegen voormelde vergunning.



Vierde blad

HOOFDSTUK I. TOEBEDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
--

De aandelen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door ondergetekende notaris, waarbij 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 privatieve deel:

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend eenheden.

Autobergplaatsen :

- Aan ieder van de autobergplaatsen (in totaal 18) met nummers 00/1 tot en met -2/18 : 42 aandelen, hetzij totaal:

756

Autostaanplaatsen :

- Aan ieder van de autostaanplaatsen (in totaal 2) met nummers -1/19 en -1/20 : 32 aandelen, hetzij totaal :

64

Staanplaatsen in het parkeersysteem :

- Aan ieder van de staanplaatsen in het parkeersysteem (in totaal 20) met nummers PS1 tot en met PS20 : 22 aandelen, hetzij totaal :

440

Handelsruimte:

De gelijkvloerse handelsruimte met berging, vuilnislokaal en sas:

740

Appartementen :

Appartement 01.01 op de 1^{ste} verdieping : 498

Appartement 01.02 op de 1^{ste} verdieping : 324

Studio 01.03 op de 1^{ste} verdieping : 174

Appartement 01.04 op de 1^{ste} verdieping : 517

Appartement 02.01 op de 2^{de} verdieping : 498

Appartement 02.02 op de 2^{de} verdieping : 324

Studio 02.03 op de 2^{de} verdieping : 174

Appartement 02.04 op de 2^{de} verdieping : 517

Appartement 03.01 op de 3^{de} verdieping : 498

Appartement 03.02 op de 3^{de} verdieping : 324

Studio 03.03 op de 3^{de} verdieping : 174

Appartement 03.04 op de 3 ^{de} verdieping :	517
Appartement 04.01 op de 4 ^{de} verdieping :	498
Appartement 04.02 op de 4 ^{de} verdieping :	324
Studio 04.03 op de 4 ^{de} verdieping :	174
Appartement 04.04 op de 4 ^{de} verdieping :	517
Appartement 05.01 op de 5-6 ^{de} verdieping :	388
Duplexappartement 05.02 op de 5-6 ^{de} verdieping :	604
Duplexappartement 05.02 op de 5-6 ^{de} verdieping :	533
Appartement 05.04 op de 5-6 ^{de} verdieping :	<u>423</u>
Totaal :	10.000

De verdeling van de kosten wordt door de promotor hierna, in onderhavig statuut op de nuttige plaatsen vastgelegd, geregeld.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

STAD NIEUWPOORT - TWEEDE AFDELING.

Het appartementsgebouw "**RESIDENTIE DOLCE VITA**" wordt opgericht op een perceel grond, gelegen Brabantstraat 8, volgens huidige kadastrale legger gekadastraerd sectie D nummer 383/K met een oppervlakte van vijfhonderd achtenzeventig vierkante meter (578,00 m²).

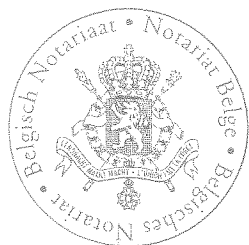
De oppervlakte van de grond wordt niet gewaarborgd en het verschil in min of meer al overtrof het meer dan één/twintigste, verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de maten opgegeven vermeld in de basisakten of op de plannen, zal ten voordele of ten nadele zijn van de mede-eigenaars, zonder tussenkomst van de bouwheer of verhaal tegen hem.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

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

Zoals blijkt uit de aan huidige basisakte aangehechte plannen bestaat het appartementsgebouw 'DOLCE VITA' uit :



Vijfde blad

- Kelderverdieping -3 : 7 staanplaatsen in het parkeersysteem
- Kelderverdieping niveau -2 : 6 autobergplaatsen en 7 staanplaatsen in het parkeersysteem;
- Kelderverdieping niveau -1 : 6 autobergplaatsen, 2 parkeerplaatsen en 6 staanplaatsen in het parkeersysteem alsook berging handelsruimte met vuilnislokaal en sas;
- Gelijkvloers : 1 handelszaak, 6 autobergplaatsen;
- Eerste verdieping : 3 appartementen, 1 studio;
- Tweede verdieping : 3 appartementen, 1 studio;
- Derde verdieping : 3 appartementen, 1 studio;
- Vierde verdieping : 3 appartementen, 1 studio;
- Vijfde en zesde verdieping : 2 duplexappartementen en 2 appartementen.

Artikel 2. Aanduiding van de privatieven.

*** De privatieven bestemd voor bewoning worden aangeduid met :**

- **de cijfers 01 tot en met 05**, die de verdieping aangeven
- hierna het **cijfer 01 tot en met 04**, die het appartement aangeven;

*** De autobergplaatsen worden aangeduid met :**

- **de cijfers -2 tot en met 00**, die de verdieping aangeven
- **hierna de cijfers 1 tot 18** , die het nummer van de autobergplaats aangeven;

*** De autostaanplaatsen worden aangeduid met :**

- **het cijfer -1** die de verdieping aangeeft
- **hierna de cijfers 19 tot en met 20**, die de nummers van de autostaanplaatsen aangeven;

*** De staanplaatsen in het parkeersysteem worden aangeduid met :**

- **de letters PS**;
- **hierna de cijfers 1 tot 20** , die het nummer van de staanplaatsen in het parkeersysteem aangeven;

Zoals deze aanduiding en nummering voorkomt op de aan huidige basisakte gehechte plannen.

Artikel 3. Opsomming privatieve kavels.

I. Kelderverdieping -3

A. Gemene delen :

De lift voor het parkeersysteem en de leidingen van alle aard.

B. Privatieve delen :

- De **staanplaatsen in het parkeersysteem** nummers **PS1, PS3, PS6, PS9, PS12, PS15 en PS18 :**

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De staanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

22/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

II. Kelderverdieping -2

A. Gemene delen :

De traphall met trap, lift, liftsas, berging onder trap, lift voor het parkeersysteem, de manoeuvreerruimte, doorgang met vluchtweg naar buurgebouw, de eventuele brandblussers met haspel, de leidingen van alle aard.

B. Privatieve delen :

- **AUTOBERGPLAATSEN** genummerd **"-2/7" tot en met "-2/12"**, ieder omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De autobergplaats zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

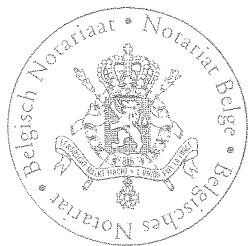
42/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

De **staanplaatsen in het parkeersysteem** nummers **PS2, PS4, PS7, PS10, PS13, PS16 en PS19 :**

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De staanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



Zesde blad

22/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

III. Kelderverdieping -1

A. Gemene delen :

De traphall met trap, lift, liftsas, sas, vuilnislokaal, lift voor het parkeersysteem, de manoeuvreerruimte, de sas met doorgang met vluchtweg naar buurgebouw, de eventuele brandblussers met haspel, de leidingen van alle aard.

B. Privatieve delen :

- AUTOBERGPLAATSEN genummerd "-1/13" tot en met "-1/18", ieder omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De autobergplaats zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

42/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

- De parkeerplaatsen nummers 1/19 en 1/20 :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De staanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

32/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

- De staanplaatsen in het parkeersysteem nummers PS5, PS8, PS11, PS14, PS17 en PS20 :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De staanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

22/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

IV. Gelijkvloerse verdieping

A. Gemene delen :

De inkomhal met parlofooninrichting, brievenbussen en eventuele videofooninrichting, de gang naar de traphal, trap naar de kelder en lift, de liftkoker met lift, lift voor het parkeersysteem, het gaslokaal, sas, waterlokaal, lokaal voor de elektriciteit, sas en vuilnislokaal, de inrij en doorrij naar de autobergplaatsen, de eventuele brandblussers met haspel, de leidingen van alle aard.

B. Privatieve delen :

- **AUTOBERGPLAATSEN** genummerd "0/1" tot en met "0/6", ieder omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De autobergplaats zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

42/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

- **De handelsruimte**, links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

- op niveau - 1 : kelder, sas en vuilnislokaal evenals trap van en naar de gelijkvloerse verdieping;

- op de gelijkvloerse verdieping : inkomdeur, handelsruimte, toilet, gang naar de trap naar de berging en toilet.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

740/10.000sten in de gemene delen, waaronder de grond.

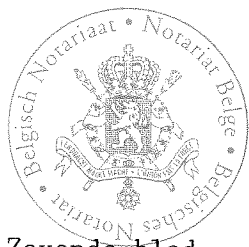
V. Eerste verdieping

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel.

B. Privatieve delen :

* **De studio 01.03**, op de eerste verdieping, uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :



Zevende blad

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, dressing, living met open keuken en terras, badkamer met toilet en lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

174/10.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het appartement 01.01**, op de eerste verdieping, aan de achterzijde uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, berging, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 met dressing en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

498/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het appartement 01.04**, op de eerste verdieping, aan de achterzijde uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, berging, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

517/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het appartement 01.02**, op de eerste verdieping, uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, badkamer met bad en lavabo, toilet, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer met terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

324/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

VI. Tweede verdieping

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel.

B. Privatieve delen :

* **De studio 02.03**, op de tweede verdieping, uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, dressing, living met open keuken en terras, badkamer met toilet en lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

174/10.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 02.01**, op de tweede verdieping, aan de achterzijde uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, berging, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 met dressing en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

498/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 02.04**, op de tweede verdieping, aan de achterzijde uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, berging, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



Achtste blad

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

517/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het appartement 02.02**, op de tweede verdieping, uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, badkamer met bad en lavabo, toilet, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer met terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

324/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

VII. Derde verdieping

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel.

B. Privatieve delen :

*** De studio 03.03**, op de derde verdieping, uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, dressing, living met open keuken en terras, badkamer met toilet en lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

174/10.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het appartement 03.01**, op de derde verdieping, aan de achterzijde uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, berging, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 met dressing en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

498/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 03.04**, op de derde verdieping, aan de achterzijde uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, berging, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

517/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 03.02**, op de derde verdieping, uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, badkamer met bad en lavabo, toilet, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer met terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

324/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

VIII. Vierde verdieping

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel.

B. Privatieve delen :

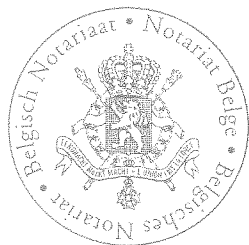
* **De studio 04.03**, op de vierde verdieping, uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, dressing, living met open keuken en terras, badkamer met toilet en lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

174/10.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.



Negende blad

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

*** Het appartement 04.01**, op de vierde verdieping, aan de achterzijde uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, berging, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 met dressing en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

498/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het appartement 04.04**, op de vierde verdieping, aan de achterzijde uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, berging, toilet, living met open keuken en terras, berging op terras, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

517/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het appartement 04.02**, op de vierde verdieping, uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, badkamer met bad en lavabo, toilet, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer met terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

324/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

IX. Vijfde en Zesde verdieping

A. Gemene delen :

- vijfde verdieping: de traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel.

- zesde verdieping: de traphall met trap, sas met gemeenschappelijke

vluchtweg en doorgangen naar appartementen 05.02 en 05.03, leidingen van alle aard en de eventuele brandblussers met haspel.

B. Privatieve delen :

*** Het appartement 05.04**, op de vijfde verdieping, uiterst links gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, toilet, living met open keuken en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het terras, berging op terras, berging, slaapkamer 1 met douchekamer en slaapkamer 2 met dressing en badkamer met bad en dubbele lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

423/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

*** Het duplexappartement 05.03**, op de vijfde en zesde verdieping, aan de voorzijde links van het midden gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de vijfde verdieping: inkomdeur, inkomhall, toilet, trap van en naar de zesde verdieping, living met open keuken en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het terras, berging op terras, berging.

- op de zesde verdieping: nachthall met overloop, slaapkamer 1, badkamer met douche, bad en dubbele lavabo, toilet, berging, slaapkamer 2.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

533/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

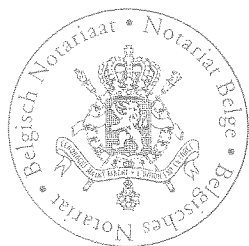
*** Het duplexappartement 05.02**, op de vijfde en zesde verdieping, aan de voorzijde rechts van het midden gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de vijfde verdieping: inkomdeur, inkomhall, berging, toilet, trap van en naar de zesde verdieping, living met open keuken en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het terras, berging op terras.

- op de zesde verdieping: nachthall met overloop, slaapkamer 1, badkamer met douche, bad en dubbele lavabo, toilet, berging, slaapkamer 2.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



Tiende blad

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

604/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 05.01**, op de vijfde verdieping, uiterst rechts gelegen, kijkend naar de voorgevel vanuit de Brabantstraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, vestiaire, badkamer met bad en dubbele lavabo, berging, toilet, living met open keuken en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het terras s, berging op terras, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

388/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond....

32

65

AFDELING 3. BIJZONDERE BEPALINGEN.

A) ALGEMENE BEPALINGEN

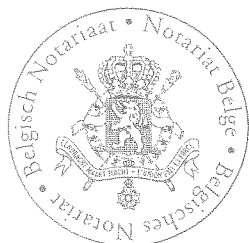
1) WIJZIGING VAN DE PLANNEN

De comparanten behouden zich het recht voor zonder verplichting aan iemand de toelating te moeten vragen of aan iemand enige vergoeding verschuldigd te zijn, en zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- de plannen van het appartementsgebouw te wijzigen, alsook de ligging, de conceptie en het uitzicht van de op te richten constructies;
- de privatieven voor zover deze nog zijn eigendom zijn, te wijzigen, om te bouwen of van bestemming te wijzigen;
- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;
- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende niveaus, tot één eigendom te verenigen;
- een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven/lokalen of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau; om een appartement onder te verdelen in meerdere flats/studio's of om de indeling van de appartementen of lokalen te wijzigen;
- om op het even welk niveau bijkomende autobergplaatsen, autostaanplaatsen en bergingen te creëren;
- op heden geplande autobergplaatsen, autostaanplaatsen of bergingen niet te construeren;
- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;
- omzetten van gemene in privatieve delen en omgekeerd of er een andere bestemming aan toekennen;
- bijkomende afvoerkokers en leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privatieve ruimten;
- na wijzigingen uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke plannen;
- privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen;
- de bestemming van privatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen;
- de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Indien om welke reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen noodzakelijk zou zijn, verplichten de mede-eigenaars zich gratis en op eerste verzoek hiertoe hun medewerking te verlenen, op straf van schadevergoeding.

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hierna onder de hoofding 'basisakte' gegeven



Elfde blad

of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze plannen, voor de definitieve oplevering van het gebouw, nog te wijzigen in de mate hij dit nodig of nuttig acht, aldus ook de conceptie en het uitzicht van de op te richten constructies. De promotor behoudt zich dienaangaande het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, gedurende de uitvoering van de bouwwerken, en dit tot de definitieve oplevering van de gemene delen, hetzij ten gevolge van voorschriften, reglementeringen, door de bevoegde overheden, hetzij om deze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische redenen, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen en dit mits de nodige stedenbouwkundige toelatingen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Het is de promotor uitdrukkelijk toegelaten in het appartementsgebouw, zowel boven- als ondergronds voormelde wijzigingen door te voeren, ook al zou hierdoor een gedeelte van de gemene delen worden ingenomen.

Deze wijzigingen zullen evenwel geen wijzigingen mogen aanbrengen aan de reeds bij notariële akte vervreemde privatieven, noch aan de eraan toegekende aandelen in de gemene delen, noch een vermindering inhouden van het totaal der gemene delen.

In geval van dergelijke wijziging zal de promotor zelfstandig de herverdeling van de aandelen in de mede-eigendom bepalen. De promotor is terzake dan ook uitdrukkelijk gerechtigd alleen op te treden zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar, in de akten welke noodzakelijk zouden zijn ter uitvoering van wat voorgaat.

De promotor behoudt zich eveneens uitdrukkelijk het recht voor op eigen beslissing het appartementsgebouw te verbinden met aanpalende gebouwen, reeds opgerichte of nog op te richten gebouwen om één juridisch geheel te vormen met huidig appartementsgebouw. De promotor mag hier toe op eigen initiatief bijkomende toe- en doorgangen creëren en aansluitingen verrichten op gangen en doorgangen, riolering, water, elektriciteit, distributie, nutsinfrastructuur en andere en het gebruik ervan toestaan dit zowel boven- als ondergronds.

Deze verbindingen zullen door de promotor kunnen tot stand gebracht worden zonder voorafgaandelijk toestemming te moeten bekomen, enig verhaalsrecht noch enig recht van vergoeding vanwege de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor tot oprichting van op heden niet-geplande bouwfasen. Door het enkel feit van hun juridische creatie door de promotor als bijkomende bouwfase zullen deze integre-

rend deel uitmaken van onderhavig appartementsgebouw en zullen zij er ook bouwtechnisch volledig mede verbonden kunnen worden.

Alle bedingen in onderhavige en latere basisakten van het appartementsgebouw zoals op heden gepland zullen dan ook zonder beperking en op dezelfde wijze op deze van toepassing zijn.

2) WIJZIGING VAN DE BESCHRIJVING

De beschrijving opgenomen in bovenvermelde plannen wordt slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mag ten allen tijde door de promotor gewijzigd worden en dit tot de volledige afwerking van het gebouw, voor zover dit geen afbreuk doet aan de stevigheid en structuur van het gebouw.

De wijzigingen mogen nochtans noch het volume noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn verminderen; zij zullen onder gezegd voorbehoud nooit enig recht op welke vergoeding of schadevergoeding ook verlenen.

Ingeval van uitvoering van wijzigingen zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere wijzigende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte desgevallend het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

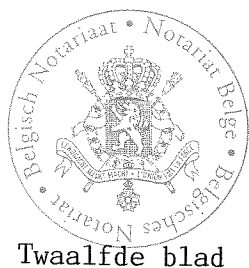
De maten op de plannen aangeduid worden (van metselwerk tot metselwerk) slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal en kunnen nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract. Afwijkingen op de bouwplannen kunnen zich voordoen en kunnen geen aanleiding geven tot verrekening in min of in meer, zelfs al bedragen deze meer dan 5% van het geheel der waarde of van de afmeting van de bouwwerken.

De promotor behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Daarenboven mogen de comparanten ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordelen en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal fracties in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zullen de comparanten op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

3) VERLOREN RUIMTES

De grondeigenaar en/of promotor behoudt zich het recht voor om desgevallend tegen een hem toekomende vergoeding, om ten titel van



Twaalfde blad

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

zakelijk en overdraagbaar recht, om een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief gebruik- en genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren ruimten, hoeken, kasten, bergingen, terrasruimte of van bijkomend gecreëerde autostandplaatsen, autobergplaatsen of bergingen in het appartementsgebouw dit zowel boven- als ondergronds, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaatief beschreven en ongeacht de oppervlakten en/of inhoud van de verloren ruimten.

VOLMACHT BETREFFENDE DE BASISAKTE

De kopers geven als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de comparanten ten deze, met macht afzonderlijk te handelen en in de plaats te stellen, om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende en/of verbeterende basisakten te verlijden, om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen en om in het algemeen al het nodige te doen zoals ondermeer ten gevolge van wijzigingen aan de plannen.

Door middel van deze volmacht mag evenwel niets gewijzigd worden aan de reeds verkochte privatieven noch aan het getal van de eraan verbonden fracties in de gemene delen.

Opmerking

Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privaatief op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

4) KOSTEN VANAF EN VOORAFGAAND AAN DE EERSTE INGEBRUIKNAME

De onkosten van de privatieve kavel zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten van de verwarming, elektriciteit en water vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper, eigenaar van een kavel.

Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen. Het gebruik van elektriciteit en water, vanaf het openzetten van de meters, is ter afwerking en voorbereiding van de oplevering en is ten laste van de kopers.

De onkosten van de gemeenschappelijke delen zullen gedragen wor-

den vanaf de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen, of vanaf de ingebruikname door de meerderheid van de mede-eigenaars, indien dit laatste de voorlopige oplevering zou voorafgaan.

Wanneer er water voor gemeenschappelijke doeleinden wordt gebruikt en collectief wordt betaald zullen de kosten van abonnementen, verbruik en de milieutaks ten laste van de mede-eigenaars van wooneenheden worden gelegd elk voor een gelijk deel.

De kosten van een waterverzachttoestel en het plaatsen ervan (individueel/collectief) zijn ten laste van de kopers.

5) VERDELING VAN DE KOSTEN – ONVERKOCHTE PRIVATIEVEN.

De Promotor komt niet tussen in de algemene onkosten, welke ook, voor wat betreft de niet verkochte en niet verhuurde privatieven, met uitzondering van het aandeel in de kosten van de brandverzekering. Deze uitzondering geldt slechts zolang deze privatieven niet bewoond of verhuurd worden. Indien de promotor een modelappartement in gebruik neemt zal deze nooit moeten meebetalen in de kosten, behoudens voor het aandeel van dit appartement in de verzekeringspremie. Deze bijzondere bepaling is beperkt in de tijd.

Deze vrijstelling houdt op te bestaan twee jaar na de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw/fase. De Promotor komt wel tussen in de eventuele aanleg van een financieringsfonds voor wat betreft de onverkochte appartementen teneinde de vereniging van mede-eigenaars van voldoende financiële middelen te voorzien met dien verstande dat de door de promotor voorgefinancierde middelen door elke koper terug te betalen zijn bij het verlijden van de authentieke akte.

6) HOOGSPANNINGSCABINE

De promotor kan op zijn verzoek een lokaal of ruimte, ter beschikking stellen, verkopen, verhuren, of in erfpacht te geven aan van de elektriciteit leverende maatschappij of regie, voor het inrichten van een hoogspanningscabine, transformatorcabine of aan een andere nutsmaatschappij (water, gas, telefoon,...) en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Dit lokaal of gebouw maakt deel uit van de gemeenschappelijke delen. Het zal evenwel privaatief statuut verkrijgen op het enkel verzoek hiertoe door deze maatschappij of regie en zal aan haar desgewenst, op heer eerste verzoek, bij notariële akte in volle eigendom worden overgedragen. Een eventuele vergoeding komt de promotor toe. Betrokken maatschappij zal nooit gehouden zijn tot enige welkdanige bijdrage in kosten van het appartementsgebouw.

Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de promotor een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

7) AFSTAND VAN ZIJGEVELS

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zich op de grens met aanpalende eigendommen zouden bevinden, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarvoor 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.

Vergoeding voor eventuele publiciteit komt eveneens toe aan de promotor. De promotor zal in haar uitsluitend voordeel, de vergoeding ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren of afsluitingen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze zakelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking kosteloos verleend worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

8) OVERDRAAGBAARHEID VAN RECHTEN

In de mate de promotor zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

9) TOEPASSELIJKHEID VAN DE BEDINGEN

Alle bedingen in onderhavige akte en latere basisakten van het appartementsgebouw zoals op heden gepland of zoals het appartementsgebouw zal worden uitgevoerd zullen dan ook zonder beperking en op dezelfde wijze op ieder van toepassing zijn.

10) VERZEKERINGEN

De door de promotor afgesloten verzekeringen zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

11) BIJZONDERE REGELINGEN

De promotor en de syndicus kunnen terzake en in alle gevallen waar een bijzondere regeling zich opdringt ex aequo et bono algemeen bindende

verordeningen opleggen, zoals ondermeer inzake kosten van verbruik, onderhoud en herstelling, van de lift, de kosten van onderhoud en reinigen van bepaalde gemene delen, bepaald elektriciteitsverbruik ; deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

12) ONGEMAKKEN EN STOORNISSEN

De verkoop van de privatieven impliceert in geen geval een vermindering of afbreuk van de rechten van de Promotor tegenover de aannemers of architect met wie hij contracten heeft afgesloten voor de oprichting en de volledige voltooiing van het gehele appartementsgebouw.

De kopers zullen zich niet kunnen verzetten of tussenkomen in de voltooiing van de bouwwerken en de afwerking van de gemeenschappelijke werken en diensten.

Tot aan de volledige afwerking en eindoplevering van de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen zullen de kopers alle eventuele ongemakken en stoornissen of eventueel uitgesteld genotrecht moeten dulden, zonder enige aanspraak op vergoeding te kunnen laten gelden.

13) MEDEWERKING VAN DE KOPERS

De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten nodig voor de oprichting van voormeld appartementsgebouw of voor alle aansluitingen.

Wij verwijzen hiervoor naar de aan onderhavige akte gehechte verkoopvoorwaarden.

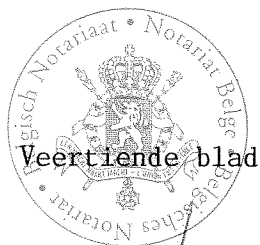
B/ DIVERSE JURIDISCHE BEPALINGEN

1) ALGEMENE OPMERKING

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten even welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten, ter volledige ontlasting van de promotor.

2) HET LASTENBOEK

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenboek waarvan een door de partijen ondertekend exemplaar aan deze akte zal ge-



Veertiende blad

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

hecht blijven, teneinde er integrerend deel van uit te maken, maar onder voorbehoud, voor de promotor, aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.

3) HET POSTINTERVENTIEDOSSIER

Overeenkomstig artikel 36 bis van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zullen de postinterventiedossiers die door de coördinator-verwezenlijking zullen overgedragen worden, worden onderverdeeld in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemene delen en in een gedeelte dat betrekking heeft op de privative delen van het gebouw.

De promotor beslist overeenkomstig artikel 49 bis van voormeld Koninklijk Besluit zijn taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen, aan de syndicus toe te vertrouwen. Aldus zal het postinterventiedossier betreffende de gemene delen zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot overdracht tussen opeenvolgende eigenaars beperkt tot overdracht van het postinterventiedossier betreffende de privative delen.

4) BRANDVEILIGHEID

Ieder eigenaar van een privaat kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een brandblusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op de uitsluitende kost van de betrokken eigenaars.

De syndicus is ertoe gehouden de voorschriften van de brandweer te volgen.

5) ERFDIENSTBAARHEDEN

Ieder privaat zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, het alles ten bate of ten laste van de koper en zonder verdere tussenkomst van de verkoper.

De promotor vestigt bij deze uitdrukkelijk een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang waarbij alle privatieven van het gebouw zo lijdend als heersend erf kunnen zijn voor wat betreft :

- de leidingen van welke aard ook (water, gas, elektriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesystemen - zichtbaar - onzichtbaar - ondergronds - ingewerkt); deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;
- het trekken van daglicht en het uitzicht;
- de afvoerbuizen van regenwater;
- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;

- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zo privatieve als gemeene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, in onderhavig appartementsgebouw.

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

Ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht behoudt de promotor van het appartementsgebouw zich het recht van doorgang voor, gratis en onvergeld, over gans het appartementsgebouw, ten voordele van de bouwers of de personen door de promotor daartoe aangesteld, evenals ten voordele van de bevoegde besturen, teneinde alle nodige werken, verbindingen van alle nutsvoorzieningen, die eventueel in fasen zullen worden opgericht, uit te voeren.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die de beschreven goederen kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

De bouwpromotor en de syndicus of hun aangestelden zullen ten allen tijde alle privatieven mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort.

Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van voorschreven onroerend goed aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend appartementsgebouw, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de comparanten en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Voorbehoud rechten

Alle voormelde rechten welke de comparanten zich voorbehouden evenals alle voorschreven erfdienstbaarheden betreffen een conventionele erfdienstbaarheid en tevens zakelijk recht dat rechtstreeks en direct beschikkingsrecht op de zaak inhoudt en tevens een volgrecht heeft dat voorrang heeft boven de houders van welkdanig vorderingsrecht en dat



tegenstelbaar is aan eenieder en kleeft aan het onroerend goed zelf.

6) VERBOD TE VERVREEMDEN

De koper van kavel(s) van het gebouw zal de door hem aangekochte kavel(s) niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsovereenkomst, namelijk de betaling van de koopprijs en de kosten en lasten te zijne laste, en de belasting op de toegevoegde waarde alsmede de aansluitingskosten, het werk- en reservekapitaal en waarborgfonds en financieringsfonds.

C/ DIVERSE BEPALINGEN m.b.t. HET GEBRUIK

1. Terrassen.

Het genot van de terrassen is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaat. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

Aan de appartementen van de vijfde- en zesde verdieping wordt het kosteloze exclusieve genots- en gebruiksrecht toegekend van de terrassen, bekomen door de achteruitbouw.

Gezien deze terrassen tevens in dit geval dak vormen van de onderliggende gebouwen zijn deze terrassen gemeenschappelijke delen, waarvan onderhoud, herstelling of vernieuwing van de betonconstructie ten laste is van de mede-eigenaars van de gehele residentie.

Het normale onderhoud, herstelling en vernieuwing van de bevoering van die terrassen is ten laste van de appartementen die er het genot- en gebruiksrecht van hebben.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevoering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lasten van de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privaat eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kun-

nen uitvoeren.

2. Autobergplaatsen - autostaanplaatsen

Op de inrit en op de manoeuvreerruimte tussen de autobergplaatsen - autostaanplaatsen zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dient de doorgang naar de trappen en naar de kelders ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

3. Toegang – Bestemming van de grond.

De algemene toegang naar het appartementsgebouw, trappen, poorten en inkomhallen dienen steeds vrij gehouden te worden. Behalve in geval van overmacht of andere beschikkingen genomen door de Promotor of de syndicus behelst het recht van doorgang voor voertuigen niet het recht er te stationeren of stil te houden; het hoofdprincipe in dit opzicht is de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis. Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is op de in- en uitrit en de doorrij wat ook te plaatsen die de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken. Aldus is het strikt verboden er wagens te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen.

Indien er ondanks dit verbod een voertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op hiertoe niet voorziene plaatsen hebben de Promotor, zijn aangestelde en de syndicus het recht het voertuig te laten weghalen door een garagehouder, takeldienst of klem te zetten. Alle hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar. In geval van dergelijke overtreding kan een geldelijke sanctie worden opgelegd ten bate van de Vereniging van mede-eigenaars, waarvan het bedrag vastgesteld wordt door de Algemene Vergadering, bij beslissing te nemen met gewone meerderheid.

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

4. Toegang tot de daken

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de bouwpromotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers. Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

5. Onderdelen van privatieve kavels.

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

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de ele-



[Handwritten signature and scribbles]

menten waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;

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

AFDELING 4. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

1. Omschrijving begrip aandelen.

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

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

A. Ondergronds.

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- de liftkoker en de lift;
- doorgang met vluchtweg;
- de eventuele brandblussers;
- het vuilnislokaal;
- de manoeuvreerruimte;
- de lift voor het parkeersysteem;

- de trap en traphal;
- de technische berging.

B. Gelijkvloers.

- de gang, trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- het toegangspad;
- de inkomhall met parlofooninrichting, brievenbussen en eventuele videofooninrichting;
- de meterlokalen;
- het vuilnislokaal;
- de in- en doorrit naar de autobergplaatsen;
- de eventuele brandblussers;
- de leidingen van alle aard.

C. Eerste verdieping.

- de trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- de leidingen van alle aard;
- de eventuele brandblussers;
- de gemeenschappelijke gang.

D. Tweede verdieping.

- de trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- de leidingen van alle aard;
- de eventuele brandblussers;
- de gemeenschappelijke gang.

E. Derde verdieping.

- de trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- de leidingen van alle aard;
- de eventuele brandblussers;
- de gemeenschappelijke gang.

F. Vierde verdieping.

- de trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- de leidingen van alle aard;
- de eventuele brandblussers;
- de gemeenschappelijke gang.

G. Vijfde- en zesde verdieping.

- de trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- de leidingen van alle aard;
- de eventuele brandblussers;

Zeventiende blad



- de gemeenschappelijke gang;
- sas met gemeenschappelijke vluchtweg en doorgang naar appartementen 05.02 en 05.03.

H. Op alle niveau's.

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

3. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de exclusieve genotsrechten van de terrassen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven) :

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- alle keermuren
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben (idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld).

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

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

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

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

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

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

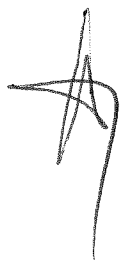
Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden, behalve de eigenaar van het handelsgelijkvloers met betrekking tot het handelsgelijkvloers, een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

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

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Achttiende blad



Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

Bestemming van de privatieve ruimten. Het gebouw is bestemd :

- tot privé-bewoning wat de appartementen en studio's betreft. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en dat er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in kontakt met het publiek;
- tot vrij beroep, horeca-activiteiten, handelsruimte of kantoorruimte op het gelijkvloers zover deze geen reuk- of geluidshinder veroorzaken en die voldoen aan de geldende gezondheids-, hygiëne- en/of veiligheidsvoorschriften. Zijn in ieder geval verboden, zonder dat deze opsomming beperkend weze, een begrafenisonderneming, een viswinkel, een dancing, een sex shop, een automatenhall, een café.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

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

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

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

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

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de

syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

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

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

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

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

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

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

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

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 2. Toepassing van deze regel.

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

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

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

Artikel 3. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 4. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 5. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 6. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.



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

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 1. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De eigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 2. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 3. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 4. Afwijking van de normale verdeling van de verbruikskosten

De onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten betreffende de autolift zijn ten laste van alle mede-eigenaars.

De onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten betreffende het autoparkeersysteem zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van een privaat gelegen in het autoparkeersysteem (zijnde de privatieven genummerd PS1 tot en met PS20).

Artikel 5. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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

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

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

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

Artikel 6. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 7. Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en

documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1^o het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3^o de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4^o in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5^o de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6^o een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

3^o een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de

verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1^o, 2^o, 3^o en 4^o, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1^o 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 delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2^o blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "**werkkapitaal**" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "**reservekapitaal**" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optreden-

Tweëntwintigste
blad

de notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 8. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

Artikel 9. Brandverzekering.

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

Deze collectieve verzekeringsovereenkomst dient verplicht afgesloten, te worden door de zorgen van de syndicus.

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

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

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

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

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

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

Artikel 10. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door

Drieëntwintigste
blad




de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

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

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

Artikel 11. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

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

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

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 1. Omschrijving.

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

Artikel 2. Bevoegdheid.

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

eigenaars.

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

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 3. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 4. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand december, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 5. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur

Vierentwintigste
blad

waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 6. Samenstelling algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 7. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de me-

de-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums 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 8. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 9. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het

raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

Artikel 10. Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist**.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen**:

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde priva-

tieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

- a) over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 11. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijheid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

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

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

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 12. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 1. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 2. Benoeming.

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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.

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

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, 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 mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de 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

Zevenentwintigste
blad

Handwritten signature and initials, possibly 'J. A.', in dark ink.

naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 3. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschap-

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

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergade-

Achtentwintigste
blad

ring, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

Artikel 4. Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

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

Artikel 5. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 6. Vergoeding.

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

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 1. Vaststelling reglement van orde.

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

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

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde (hier aangehecht) van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 2. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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 de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

1. Syndicus

Conform het algemeen reglement van mede-eigendom, stelt de promotor aan als eerste syndicus : de naamloze vennootschap Euro Immo te 8620 Nieuwpoort, Albert I Laan 234 (T +32(0) 58 23 65 82 | F +32(0) 58 23 03 15) of via mail : info@euroimmo.be.

Deze aanstelling loopt vanaf heden, tot aan de eerste algemene vergadering van het gebouw, waar deze aanstelling door de eerste algemene vergadering dient bekrachtigd te worden.

2. Betwistingen

Bij gebrek aan akkoord over de interpretatie van huidige statuten en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/derden meerderheid der stemmen.

3. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de comparanten zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post dienen te geschieden.

4. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparanten of de aangeduide syndicus.

5. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zullen de comparanten alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

6. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

7. Keuze van woonplaats

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatie-ve kavel waarvan hij eigenaar is.

8. Vertaling

Elke vertaling van de basisakte in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris.

Alle kosten voor eventuele vertalingen zijn steeds ten laste van de aanvrager van de vertaling.

Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

9. Volmacht

De comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te

Dertigste blad

treden, en in de plaats te stellen, aan navermelde personen, te weten :

- 1) de heer Stefaan Dhondt, voornoemd;
- 2) de heer Noël Schollier, voornoemd;
- 3) Mevrouw Benedicte Dalle, notarieel juriste, wonende te 8670 Koksijde, Abdijstraat 76.
- 4) De Heer Dries Lecluyse, jurist, wonende te Sint-Idesbald, Strandlaan 311 Bus 1.
- 5) De heer Wim Maes, kandidaat-notaris, wonende te 8670 Koksijde, Abdijstraat 76;
- 6) Mevrouw Christine Vandecasteele, bediende, wonende te 8630 Veurne (Beauvoorde), Kwadestraat 30;

Ten einde met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte :

1) alle aanvullende of wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onderhavige basisakte of wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privaatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan;

en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of 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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

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 of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder in-de-plaatsstelling;

het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; 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 alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbinte-

nissen;

bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en 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 te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan; ingeval één of verschillende der hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de comparanten.

4) overdracht van opstalrecht te tekenen, er vergoeding voor te ontvangen en hiervoor kwijting te geven

5) overdracht om niet in het voordeel nutsmaatschappijen te ondertekenen

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen 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 voorzien.

SLOTBEPALINGEN.

1. De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

2. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden ten kantore.

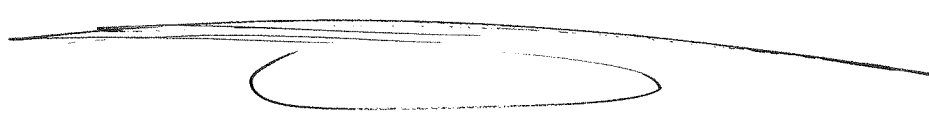
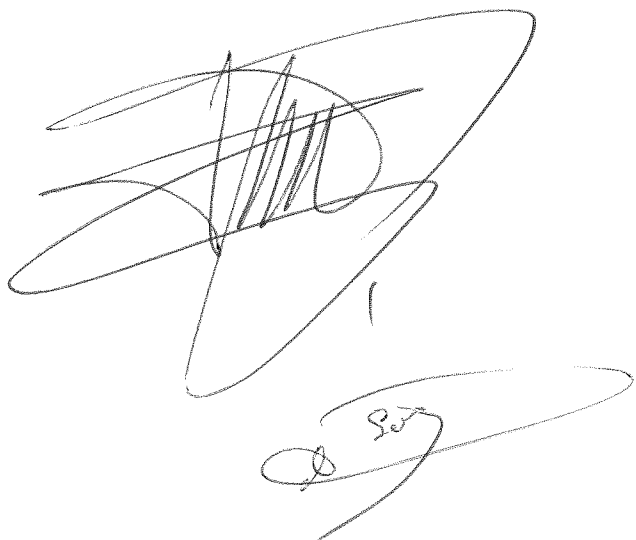
Datum als ten hoofde is vermeld.

Eenendertigste en
laatste blad

A large, stylized handwritten signature is visible on the left margin. Below it, there are smaller handwritten marks, possibly initials or a second signature, including a small circle and a vertical line.

reug- reuk- de door-
ling van 65 lijnen
2 woorden nietig

En na voorlezing en toelichting van de akte, hebben de comparanten,
vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, deze akte getekend.



2003/10
Geregistreerd ... bladen ... reinvooien
te Nieuwpoort op 19. 10. 2010
boek 129, blad 27, vak 20
Ontvangen vijftientig Euro (25.00 EUR)
De Ontvanger,

DE EERSTAANWEZEND
INSPECTEUR
RUDY RYCX

66T	25.10.2010-7471
Overgeleverd	ten kantore van grandmeester
Ingeleverd	te Verme
den / 120	boek 129
Amsterdamsche Ingeleverd	790/81

BIJLAGE I**REGLEMENT VAN ORDE****TABEL**

Sectie 1 : Onderhoud

Sectie 2 : Uitzicht

Sectie 3 : Inwendige orde

Sectie 4 : Zedelijkheid en rust

Sectie 5 : Bestemming van de kavels

Sectie 6 : Onderhoud van de gemene delen

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten

Sectie 8 : Algemene schikkingen

REGLEMENT VAN ORDE

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen zullen op datum in de processen-verbaal van de algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in het "Beheersboek", door de syndicus bij te houden en dat het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel zal de eigenaar die vervreemdt de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het beheersboek. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit eigenaar, huurder of rechthebbende van welk gedeelte ook van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de in het beheersboek opgenomen voorschriften en processen-verbaal van genomen beslissingen; zowel hijzelf als zijn opvolgers en rechthebbenden zijn gehouden zich ernaar te schikken.

Sectie 1 : Onderhoud

Alle buitenschilderwerk zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen ramen, leuningen, en dit van de hall, trapzaal en alle gemene delen zullen dienen plaats te grijpen in de periode bepaald volgens een plan door de Algemene Vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privatieve kavels betreft, en waarvan het onderhoud de standing en harmonie van het appartementsgebouw aanbelangt, zullen deze moeten uitgevoerd worden ten gepaste tijde, zodat het appartementsgebouw zich steeds in staat van goed onderhoud en goed uitzicht bevindt. Met het oog op deze harmonie en standing dienen alle werken die het buitenaanzicht of de gemene delen betreffen in principe uitgevoerd te worden binnen het door de algemene vergadering opgelegde periode en zoals in het reglement van mede-eigendom vastgesteld. De algemene vergadering kan evenwel bij gewone meerderheid beslissen dit collectief door een door de algemene vergadering, of de syndicus handelende in haar opdracht, aangestelde persoon of organisme te laten uitvoeren.

Voor wat betreft het schilderen van de buitenzijde van deuren en poorten mag een eigenaar dit slechts zelf uitvoeren of laten uitvoeren na voorafgaandelijke toestemming van de syndicus die kleur en tijdstip zal mededelen.

De syndicus zal minstens eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging, de schoorstenen laten vegen.

Sectie 2 : Uitzicht

Met het oog op de standing van het appartementsgebouw legt de promotor, en naderhand de algemene vergadering, de verplichting op dat, ingeval overgordijnen worden aangebracht, deze wit of ecru gevoerd dienen te zijn aan de buitenzijde.

Wat voorgaat geldt eveneens voor het eventuele aanbrengen van zonneweringen waarvan de toelating wordt verleend en het model en de kleur vastgesteld, of het verbod ertoe uitgesproken, zoals hiervoor vastgesteld.

Sectie 3 : Inwendige orde

1. De gemene delen, toegang naar de straat, inkomhall, trappen, inrit, de binnenkoer moeten steeds vrij blijven. Het is aldus niet toegelaten in de hall, gangen, inrit, binnenkoer fietsen, kinderwagens, surfplanken of wat ook te plaatsen of te hangen, of auto's te parkeren, weze het voor korte tijd, in de doorrij of voor de eigen poort. Het is niet toegelaten er wagens te wassen.

2. In de gangen mag niets geplaatst worden. Op de terrassen mag niets geplaatst worden dat onwelriekend is of andere bewoners zou storen.

De voorwerpen die op de terrassen geplaatst worden, worden er geplaatst op eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar van de kavel, ook wanneer ze geplaatst zijn op terrassen waarvan de eigenaar van de kavel het genotrecht heeft. De syndicus kan hiervoor nooit verantwoordelijk worden gesteld.

3. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk worden verricht zoals reinigen van tapijten, beddegoed, klederen en meubels, of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen in de eventuele tuin, aan de gevels of op de balkons, of wat ook te doen dat het uitzicht en de standing van het gebouw zou kunnen schaden.

4. Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de bewoners van het gebouw kleine huisdieren te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur, of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen.

Sectie 4 : Zedelijkheid - rust

1. De bewoners van het gebouw zullen dit bewonen als een goed huisvader.

Zij dienen erop toe te zien dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen zijn toegelaten, doch de bewoners dienen ervoor te waken dat zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Elektrische apparaten dienen ontsloord te zijn.

2. De huurovereenkomsten dienen de melding te bevatten dat de huurders zich dienen te schikken naar onderhavig reglement, waarvan ze moeten erkennen kennis te hebben. De eigenaar blijft steeds aansprakelijk voor schade aangebracht door zijn huurder. Hij zal zich zelf op zijn huurder moeten verhalen.

3. De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats- provinciale, regionale en gemeentelijke lasten met betrekking tot onderhavig eigendom dragen en alle gemeenschappelijke lasten, van zodra zij eisbaar zijn.

4. Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus die hieromtrent een bijzonder reglement kan opstellen.

Sectie 5 : Bestemming van de kavels

1. De appartementen en studio's in het appartementsgebouw worden bestemd voor bewoning. Het is tevens toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of een, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek.

Op het gelijkvloers is de handelsactiviteit, vrij beroep, horeca activiteit of kantoorruimte toegelaten, mits zij geen reuk- en geluidshinder veroorzaken en die voldoen aan de geldende gezondheids-, hygiëne- en/of veiligheidsvoorschriften. Zijn in ieder geval verboden, zonder dat deze opsomming beperkend weze, een begrafenisonderneming, een viswinkel, een dancing, een sex shop, een automatenhall, een café.

2. Het is met betrekking tot de appartementen, studio's, parkings en garages strikt verboden publiciteit, affiches of borden aan te brengen op het gebouw, noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren noch in de hall, gangen of waar ook.

Affiches met "te koop" en "te huur" zijn toegelaten aan de vensters

van het appartement doch niet in de inkomhall van het gebouw, volgens model door de syndicus te bepalen of aangebracht op initiatief van een openbaar ambtenaar.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de oprichter of de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de bewoner, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het nummer van het privaatief. Ook hier kan de oprichter of de algemene vergadering het model bepalen.

3. Het is verboden in het appartementsgebouw ontlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende stoffen binnen te brengen.

4. Het gebruik van de garages en parkeergarage wordt verder beheerd door de volgende bepalingen:

Het is ten strengste verboden :

- er benzine, olie of ontlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken, behoudens de normale voorraad in de tank van de wagen zelf;
- binnen het appartementsgebouw gebruik te maken van akoestische verwittigingsystemen;
- de motoren nutteloos te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen.
- Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden.
- De garages mogen niet als werkplaats gebruikt worden.
- Wagens met LPG-tank zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.

Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen

Het onderhoud (schoonhouden) der gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten

1. Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de vereniging der mede-eigenaars gedragen worden onder voorbehoud van bijzondere bepalingen

terzake.

De verbruiksonkosten van de verwarming om de kavels met het oog op de oplevering te drogen, evenals elektriciteit- en waterverbruik van het privaatief, tijdens de werkzaamheden vanaf het openzetten van de tellers zijn ten laste van de eigenaars van de kavels, zoals vastgesteld in het reglement van mede-eigendom.

De gemeenschappelijke lasten begripen onder meer het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke inrichting en meubilair, schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot dit onderhoud, het salaris van de syndicus, de verlichtingskosten van de gemene delen, kosten voor het onderhoud van de hydrofoorinstallatie, brandblusapparaten in de gangen enzovoort; het alles zoals vastgesteld in het reglement van mede-eigendom.

Deze opsomming is niet beperkend en geldt enkel als voorbeeld.

2. Het individueel verbruik van koud water wordt gerekend per eenheid, het verbruik van elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen en individuele aansluitingen bij de nutsbedrijven en distributiemaatschappijen mogen door de oprichter of naderhand de syndicus onderschreven worden en zullen door de kopers gedragen worden.

3. Indien het gebouw aangesloten wordt op radio- en televisiedistributie dient ieder privaatief bestemd voor bewoning er verplichtend op aan te sluiten en zijn bijdrage terzake te betalen. Individuele buitentelevisieantennes of -schotels zijn uitdrukkelijk verboden, tenzij toelating terzake van de promotor of naderhand de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid van de stemmen.

Afwijking van de normale verdeling van de verbruikskosten

De onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten betreffende de autolift zijn ten laste van de eigenaars van een ondergronds privaatief (privatieven gelegen op niveau -3, -2 en -1). De eigenaars van de overige privatieven kunnen hiervoor niet worden aangesproken.

De onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten betreffende het autoparkeersysteem zijn uitsluiten ten laste van de eigenaars van een privaatief gelegen in het autoparkeerssysteem (zijnde de privatieven genummerd PS1 tot en met PS20).

Sectie 8 : Algemene schikkingen

Het reglement van orde is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van een kavel, evenals voor al wie op het gebouw of om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw om het even welk recht zou bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze dit zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats zullen worden gesteld, door het enkel feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht op om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw te zijn, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In alle akten zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te doen, voor wat de terzake bevoegde rechtbank betreft, in het arrondissement waar het gebouw gelegen is, bij ontstentenis hiervan wordt van rechtswege geacht woonstkeuze verricht te zijn in het gebouw zelf.

Ingeval van vertaling van de basisakte, zijn bijlagen, hun wijzigingen, en van de beslissingen van de algemene vergaderingen, en ingeval van onduidelijkheid of betwisting tussen de teksten, zal alleen de Nederlandse tekst rechtsgeldig zijn.

Getekend „ne varietur” door de partijen en
ons notaris Paul Daille te Koksijde (Oostduinkerke),
als bijlage aan de akte van zijn ambt van

18 10 12
86/120

Geregistreerd bladen renvoeien

te Nieuwpoort op 19. 10. 2010

boek 23 blad 35 vak 26
Ontvangen vijftientig Euro (25,00 EUR)
De Ontvanger,

DE EERSTAAANWEZEND
INSPECTEUR
RUDY RYCX

STAD NIEUWPOORT

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP 31 MEI 2010.

Aanwezig: ir. Roland Crabbe, Burgemeester-Voorzitter;
Rik Lips, Geert Vanden Broucke, mevr. Greet Ardies-Vyncke, mevr. Els Filliaert-
Vanlandschoot en Kris Vandecasteele, Schepenen;
Frans Lefevre, OCMW-Voorzitter;
Willaert Benoit, Secretaris;

Aanvraag Nr. 38016/2147/B/2010/15.

Dossiernr. Agentschap R-O Vlaanderen:

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatie-dossiernummer is **38016_G_2010_18**

FORMULIER I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de n.v. NITO Bouwgroep, met als adres Albert I laan 234 8620 Nieuwpoort, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 11 februari 2010, werd ontvangen op 11 februari 2010.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 februari 2010.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Brabantstraat 6 en met als kadastrale omschrijving Nieuwpoort 2° Afd., sectie D, nr. 0383^K.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een appartementsgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

ADVIES GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000, tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, is niet van toepassing op voorliggende aanvraag om redenen dat het voorliggend ontwerp het bouwen van een appartementsgebouw met een volume van 7.904 m³ voorziet.

Het college van burgemeester en schepenen dd. 6 april 2010 verleende gunstig pré-advies.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 12 april 2010 (aangetekende verzenddatum). Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 26 februari 2010 tot 27 maart 2010 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het College van Burgemeester en Schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

- wordt er door de bouwheer een staat van bevinding opgesteld van het appartement in residentie Rodin;
- worden maatregelen voorzien om de wagens op de gelijkvloers parking van residentie Rodin te beschermen bij de afbraak en opbouw van de nieuwbouw;

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Het is raadzaam dat de aanvrager een tegensprekelijke vaststelling van de staat van de aanpalende eigendommen opmaakt. Het college van burgemeester en schepenen is niet bevoegd zich uit te spreken over eventuele schade. Hiervoor zijn enkel de rechtbanken bevoegd.

EXTERNE ADVIEZEN

Het advies van de brandweer werd op 16 februari 2010 gevraagd. Het advies dd. 26 mei 2010 is gunstig met voorwaarden:

"Er op het gebied van de brandveiligheid geen bezwaren bestaan tegen de ingediende plannen mits rekening te houden met onderstaande opmerkingen:

01. De garages op het niveau -1 en -2 hebben een totaal oppervlakte van < 1000m². Met de garages van niveau 0 erbij is het totale oppervlakte >1000m². Een RWA is dan noodzakelijk.
02. Een RWA is niet nodig als de toegang naar de garage's op niveau 0 open is. Tevens moeten extra ventilatieroosters geplaatst worden. Deze mogen niet uitgeven ter hoogte van beglaasde gevels.
03. Er is geen aanduiding dat de garages uitgerust zullen worden om voertuigen met een LPG reservoir toe te laten. Voertuigen met LPG reservoir worden dan ook niet toegelaten. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst. Aan de toegang naar de ondergrondse garage wordt een bord L1 geplaatst.
04. Toegangsdeuren, naar de trappenzalen in de garages mogen nooit afgesloten worden. Iedere gebruiker van de kelder moet ze in geval van nood onmiddellijk kunnen openen. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
05. Al de Rf-deuren in de kelderverdieping moeten zelfsluitend zijn.
06. De deuren die toegang geven tot het vuilnislokaal in de handelsruimte zijn zelfsluitend Rf 1/2h.
07. Axiaal haspels met DSP Ø45 dienen geplaatst op alle bouwlagen, ook in de ondergrondse. De plaatsing is in de onmiddellijke omgeving van toegangsdeuren van het trappenhuis.
08. Indien de ruimte van garage's op het niveau 0 gesloten blijft en er dus een RWA voorzien wordt, moet de toegang tot die ruimte gebeuren via een sas van >2 m² en twee zelfsluitende Rf deuren 1/2h.
09. De luchtafvoer van de handelsruimte en de appartementen is gemeenschappelijk. Die moeten gescheiden zijn met Rf 1h.
10. Er moet rekening gehouden worden met de nieuwe richtlijnen inzake de brandwerendheid van wanddoorvoeringen (aanvulling en/of interpretatie van de basisnormen).
11. In de inkomas wordt een sleutelkuis ingebouwd met daarin de sleutels van de gemeenschappelijke delen.
12. Er is geen machinekamer voorzien voor de autolift. De architect is verantwoordelijk dat slechts een goedgekeurde lift geplaatst wordt. Nodige documentatie wordt bezorgd aan de brandweer.
13. De dakbedekkingen voldoen aan de klassering Broof(t1). Dit is ook van toepassing op de houten terrassen, omgekeerde daken of tegels op tegeldraggers.
14. Van de hellende daken heeft de onderdakvloer een Rf 1h.
15. De lift moet voldoen aan het besluit van 4 april 2003 betreffende de wijziging van de basisnormen.
16. De winkelruimte:
 - De maximale bezetting van de handelsruimte is 50 personen, personeel inbegrepen;
 - Het vals plafond heeft een stabiliteit bij brand van 1/2h;
 - De nodige veiligheidsverlichting moet aangebracht worden in de plaatsen waar personeel aanwezig is.
 - Aangepaste blustoestellen van min 6kg per 125 m² worden aangebracht.
 - Een gewone automatische schuifdeur als uitgangsdeur is niet toegelaten. Het verbod automatische schuifdeuren te gebruiken in de gevallen voorzien door de artikelen 52.5.12. en 52.5.16. geldt niet voor automatische schuifdeuren die ter zelfdertijd, onder een lichte druk, opengedraaid kunnen worden in de evacuatiezin (schuifdeuren vaak genoemd "anti-paniek" of "met paniekbetlag").
 - De vloerbekleding en bekledingen van verticale wanden hebben een reactie van A4, het plafond A2.
17. De brandwerende deuren dienen goedgekeurde Benor/Atg deuren zijn. Zij worden geplaatst door personen, gecertificeerd door een geaccrediteerd organisme zoals ISIB.
18. De architect zal de nodige attesten aan de brandweerdienst bezorgen van al de elementen waarvoor een Rf of R-E-I gevraagd wordt.
19. Vóór de voorlopige oplevering van het gebouw of delen van het gebouw moet een brandpreventieverslag worden opgemaakt op basis van de werkelijk uitgevoerde werken. Tot voorlopige oplevering en ingebruikname van (delen van) het gebouw kan pas worden overgegaan na het bekomen van een gunstig brandpreventieverslag. De tekst van deze alinea alsook de tekst van het brandpreventieverslag horende bij de stedenbouwkundige vergunning moeten integraal worden overgenomen in de basisakte. Het uitgebrachte advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens is het uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen op de plannen. Het werd gegeven overeenkomstig de bepalingen van de wettelijke reglementering en de richtlijnen dewelke aanzien worden als de goede regels van het vakmanschap waarbij zij tot doel hebben het ontstaan van een brand te voorkomen, elk begin van brand op te sporen en de uitbreiding ervan te verhinderen, de hulpdiensten te alarmeren en zowel de redding van de personen als de bescherming van de goederen in geval van brand te vergemakkelijken."

Het advies van de cel wegen riolering werd op 16 februari 2010 gevraagd. Het advies dd. 27 mei 2010 is gunstig.

"De aanvraag voldoet aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08/11/2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater."

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

De bestemming volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976 is woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

Het ontwerp is niet gelegen binnen een goedgekeurd b.p.a. of een behoorlijk vergunde verkaveling.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake plaatsen van terrassen - hervaststelling** (BD 27/03/ 2008) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t ruimtes voor het stockeren van selectief afval** (BD 27/02/2003) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing op voorliggend ontwerp:

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afsluitingen van de percelen, grootte van de percelen en uitzicht van de gebouwen in de Simli-wijk** (BD 09/11/2006) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid** (BD 29/06/2006) geldt. De provinciale stedenbouwkundige verordening is van toepassing op voorliggend ontwerp:

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de provinciale stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van baangrachten** (MB 23/06/2008) geldt. De provinciale stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **Algemene verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer** (VR 29/04/1997) geldt. De Algemene verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (VR 29/06/1999) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing op voorliggend ontwerp.

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven** (VR 08/07/2005) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van appartementsgebouw met een grootte van 22,45 m x 15 m met een kroonlijsthoogte van 14,90 m en een nokhoogte van 21,05 m, het gebouw telt 1 handelsruimte van 190 m², 20 appartementen en 40 parkeerplaatsen, de bestaande bebouwing wordt afgebroken;

Overwegende dat de ruime omgeving gekenmerkt wordt door appartementsgebouwen, met op het gelijkvloers overwegend handelsactiviteiten gericht op het strandgebeuren, in het centrum van Nieuwpoort-bad; dat de omliggende omgeving gekenmerkt wordt door appartementsgebouwen met 5 bouwlagen en hellende daken waarin twee lagen met gelijkvloerse handelszaken-horecazaken gelegen langsheen de gewestweg Albert I Laan in het centrum van Nieuwpoort-bad;

Overwegende dat het ontwerp het bouwen van appartementsgebouw voorziet; dat het nieuw te bouwen appartementsgebouw 5 bouwlagen telt met hellend dak; dat de omgevende bebouwingen in de Brabantstraat gekenmerkt wordt met appartementsgebouwen met 5 bouwlagen en 2 lagen in het dak; dat het voorliggend ontwerp past in het beoogd straatbeeld van de Brabantstraat en omliggende straten in Nieuwpoort bad welke aldaar een bouwhoogte voorzien van 5 bouwlagen en hellend dak; dat het wenselijk is om tot eenzelfde bouwhoogte te bouwen ten einde een eenvormigheid in het straatbeeld na te streven; dat in de nabijgelegen bouwblokken en aan de overzijde van de straat deze bouwhoogte van 5 bouwlagen reeds frequent werd toegepast; dat het behouden van het aantal bestaande bouwlagen zou resulteren in een onsamenhangend geheel van nieuwbouwen waarin de rechtszekerheid inzake bebouwbaarheid eerder nihil zou zijn; dat het ontwerp tegemoet komt aan de toeristische ontwikkelingen van het centrum van Nieuwpoort bad; dat de ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving aanvaardbaar wordt geacht;

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

WATERTOETS

Inzake de watertoets heeft het voorliggende project een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 31 MEI 2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen;

2° Het college van burgemeester en schepenen legt volgende bijzondere voorwaarden op:

Voorwaarden brandweer:

Er op het gebied van de brandveiligheid geen bezwaren bestaan tegen de ingediende plannen mits rekening te houden met onderstaande opmerkingen:

01. De garages op het niveau -1 en -2 hebben een totaal oppervlakte van < 1000m². Met de garages van niveau 0 erbij is het totale oppervlakte >1000m². Een RWA is dan noodzakelijk.
02. Een RWA is niet nodig als de toegang naar de garage's op niveau 0 open is. Tevens moeten extra ventilatieroosters geplaatst worden. Deze mogen niet uitgeven ter hoogte van beglaasde gevels.
03. Er is geen aanduiding dat de garages uitgerust zullen worden om voertuigen met een LPG reservoir toe te laten. Voertuigen met LPG reservoir worden dan ook niet toegelaten. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst. Aan de toegang naar de ondergrondse garage wordt een bord L1 geplaatst.
04. Toegangsdeuren, naar de trappenzalen in de garages mogen nooit afgesloten worden. Iedere gebruiker van de kelder moet ze in geval van nood onmiddellijk kunnen openen. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
05. Al de Rf-deuren in de kelderverdieping moeten zelfsluitend zijn.
06. De deuren die toegang geven tot het vuilnislokaal in de handelsruimte zijn zelfsluitend Rf 1/2h.
07. Axiaal haspels met DSP Ø45 dienen geplaatst op alle bouwlagen, ook in de ondergrondse. De plaatsing is in de onmiddellijke omgeving van toegangsdeuren van het trappenhuis.
08. Indien de ruimte van garage's op het niveau 0 gesloten blijft en er dus een RWA voorzien wordt, moet de toegang tot die ruimte gebeuren via een sas van >2 m² en twee zelfsluitende Rf deuren 1/2h.
09. De luchtafvoer van de handelsruimte en de appartementen is gemeenschappelijk. Die moeten gescheiden zijn met Rf 1h.
10. Er moet rekening gehouden worden met de nieuwe richtlijnen inzake de brandwerendheid van wanddoorvoeringen (aanvulling en/of interpretatie van de basisnormen).
11. In de inkomzas wordt een sleutelkuis ingebouwd met daarin de sleutels van de gemeenschappelijke delen.
12. Er is geen machinekamer voorzien voor de autolift. De architect is verantwoordelijk dat slechts een goedgekeurde lift geplaatst wordt. Nodige documentatie wordt bezorgd aan de brandweer.
13. De dakbedekkingen voldoen aan de klassering Broof(t1). Dit is ook van toepassing op de houten terrassen, omgekeerde daken of tegels op tegel dragers.
14. Van de hellende daken heeft de onderdakvloer een Rf 1h.
15. De lift moet voldoen aan het besluit van 4 april 2003 betreffende de wijziging van de basisnormen.
16. De winkelruimte:
 - De maximale bezetting van de handelsruimte is 50 personen, personeel inbegrepen;
 - Het vals plafond heeft een stabiliteit bij brand van 1/2h;
 - De nodige veiligheidsverlichting moet aangebracht worden in de plaatsen waar personeel aanwezig is.
 - Aangepaste blustoestellen van min 6kg per 125 m² worden aangebracht.
 - Een gewone automatische schuifdeur als uitgangsdeur is niet toegelaten. Het verbod automatische schuifdeuren te gebruiken in de gevallen voorzien door de artikelen 52.5.12. en 52.5.16. geldt niet voor automatische schuifdeuren die ter zelfdertijd, onder een lichte druk, opengedraaid kunnen worden in de evacuatiezin (schuifdeuren vaak genoemd "anti-paniek" of "met paniekbeslag").
 - De vloerbekleding en bekledingen van verticale wanden hebben een reactie van A4, het plafond A2.
17. De brandwerende deuren dienen goedgekeurde Benor/Atg deuren zijn. Zij worden geplaatst door personen, gecertificeerd door een geaccrediteerd organisme zoals ISIB.
18. De architect zal de nodige attesten aan de brandweerdienst bezorgen van al de elementen waarvoor een Rf of R-E-I gevraagd wordt.
19. Vóór de voorlopige oplevering van het gebouw of delen van het gebouw moet een brandpreventieverslag worden opgemaakt op basis van de werkelijk uitgevoerde werken. Tot voorlopige oplevering en ingebruikname van (delen van) het gebouw kan pas worden overgegaan na het bekomen van een gunstig brandpreventieverslag. De tekst van deze alinea alsook de tekst van het brandpreventieverslag horende bij de stedenbouwkundige vergunning moeten integraal worden overgenomen in de basisakte. Het uitgebrachte advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens is het uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen op de plannen. Het werd gegeven overeenkomstig de bepalingen van de wettelijke reglementering en de richtlijnen dewelke aanzien worden als de goede regels van het vakmanschap waarbij zij tot doel hebben het ontstaan van een brand te voorkomen, elk begin van brand op te sporen en de uitbreiding ervan te verhinderen, de hulpdiensten te alarmeren en zowel de redding van de personen als de bescherming van de goederen in geval van brand te vergemakkelijken.

3° - van de stedenbouwkundige vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep;

- een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de stedenbouwkundige vergunning en het bijhorend dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning;
- de bouw- en rooilijn dient aangeduid door een afgevaardigde van het stadsbestuur;
- de bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk; voor het aanvangen der werken dient op verzoek van de bouwheer een tegensprekelijke vaststelling van de staat van bevinding van het openbaar domein opgemaakt; indien deze tegensprekelijke vaststelling niet wordt opgemaakt betekent dit dat het openbaar domein geen gebreken vertoont; eventuele schade aan het openbaar domein zal worden hersteld door de stad Nieuwpoort op kosten van de bouwheer; het kuiswater van betonmolen, gipsresten, verfstreken,... mogen niet via de straatgoten - of kolken in de riool worden geloosd;
- de bouwheer moet op zijn kosten overgaan tot de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken;
- metalen platen aan te brengen op de voetpaden tot en met de boordstenen. De breedte is de breedte van het gebouw, woning of loods en dit tijdens de ganse duur van de eventuele afbraak en het bouwen;

- een brievenbus te voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regie der Posterijen;
- volgende maatschappijen dienen verwittigd voorafgaandelijk het aanvatten der werken: Electrabel, W.V.E.M., I.W.V.A. en Belgacom;
- vooraleer de nutsleidingen aan te sluiten dient hiervoor een vergunning te bekomen van de stad;
- het aansluiten op de openbare riolering (RWA en DWA) gebeurt op kosten van de bouwheer en is aan te vragen door de bouwheer aan en uit te voeren door de IWVA Doornpannestraat 1, 8670 Koksijde;
- de bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.gaselwest.be;
- zo de uitvoering van de bouwwerken een bemaling vereist moet, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgeleverde bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden; tevens dient bij bronbemaling het plan van de bemaling te worden overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen;
- het advies van brandweer dd. 26 mei 2010 dient stipt nageleefd;
- het advies van cel wegen riolering dd. 27 mei 2010 dient stipt nageleefd;
- tijdens de periode 1 juli t/m 31 augustus is het in de zone waar de bouwvergunning betrekking op heeft verboden tot het uitvoeren van bouwactiviteiten;
- een ruimte dient in het gebouw voorzien, welke voldoende groot is voor de berging van huisvuil van het gebouw overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t ruimtes voor het stockeren van selectief afval (BD 27/02/2003).
- om de toegang voor andersvaliden tot het gebouw te vergroten dient de hoogte van de toegangsdorpel ten opzichte van het voorliggend openbaar domein maximaal 0,02 m te bedragen;
- vóór de voorlopige oplevering van het gebouw of delen van het gebouw moet een brandpreventieverslag worden opgemaakt op basis van de werkelijk uitgevoerde werken. Tot voorlopige oplevering en ingebruikname van (delen van) het gebouw kan pas worden overgegaan na het bekomen van een gunstig brandpreventieverslag. De tekst van deze alinea alsook de tekst van het brandpreventieverslag horende bij de stedenbouwkundige vergunning moeten integraal worden overgenomen in de koopakte alsook in de basisakte;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van **62,50 euro** betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie. (rekeningnummer Provincie 091-131312-03)

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloop van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

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 Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. 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.

Vanwege het college:

Geregistreerd *drie* bladen *geen* tevens

De Secretaris,

De Burgemeester,

Benoît Willaert

Getekend „ne varietur” door de partijen en
ons notaris Paul Dalle te Koksijde (Oostduinkerke),
als bijlage aan de akte van zijn ambt van

ir. Roland Crabbe

te Nieuwpoort op 19. 10. 2010

boek *23*... blad *35*... vak *26*
Ontvangen vijftientig Euro (25.00 EUR)

De Ontvanger,

DE EERSTAAANWEZEND
INSPECTEUR

RUDY RYCX