

D. 10.220

**STATUTEN VAN DE RESIDENTIE AKINA  
DE PANNE, Nieuwpoortlaan, 47-53**

Het jaar TWEEDUIZEND EN TIEN

Op DERTIG MAART

Voor Mij, Meester Serge Van Damme, Notaris te De Panne, vennoot van de Burgerlijke Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Notaris Serge Van Damme", met zetel te 8660 De Panne, Westhoeklaan 66, KBO nummer 0808.753.633

**ZIJN VERSCHENEN:**

1. De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**MARIMO**", met maatschappelijke zetel te 8940 Wervik, Leiestraat 5

Ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0406.843.536 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer 406.843.536.

Opgericht onder de rechtsvorm van een Personen Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Karel Vanden Bussche, Notaris destijds te Koksijde, op zesentwintig augustus negentienhonderd negenenzestig, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van negen september daarna, onder nummer 2375-3.

Waarvan de statuten werden gewijzigd zijn (onder meer aannemende huidige rechtsvorm) krachtens de besluiten van de Buitengewone Algemene Vergadering der aandeelhouders, gehouden en afgesloten voor het ambt van Meester Marc Vanden Bussche, thans geassocieerd Notaris te Koksijde op éénentwintig augustus negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf september daarna, onder nummer 900911-72.

Waarvan de statuten sedertdien niet meer werden gewijzigd, zo wordt verklaard;

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar statutair zaakvoerder, de Heer **André VANDEVOORDE**, Licentiaat in de Handels-en Financiële Wetenschappen, wonende te 8940 Wervik, Leiestraat 5, benoemd in gemelde hoedanigheid krachtens de voormelde oprichtingsakte verleden voor het ambt van Meester Karel Vanden Bussche, Notaris destijds te Koksijde op zesentwintig augustus negentienhonderd negenenzestig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad zoals voorschreven.

Eigenares van de grond ten belope van één/vierde in volle eigendom

2. De Besloten Vennootschap naar Nederlands recht "**HOTEL EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ INTERBEACH B.V.**", met zetel te 3032 AC Rotterdam (Nederland), Hofplein 20, en met een vestiging te 1040 Brussel, Charles Degrouxstraat, 115, hierna kortweg Besloten Vennootschap "**INTERBEACH**" genaamd,

Opgericht onder de benaming "MARKTGRACHT ONROEREND

GOED B.V." blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Cornelis van Rietschoten, Notaris te Amsterdam (Nederland) op één juni negentienhonderd negenenzeventig,

Waarvan de statuten diverse malen werden gewijzigd (onder meer aannemende de huidige maatschappelijke benaming), doch voor het laatst krachtens de besluiten van Buitengewone Algemene Vergadering der vennoten gehouden en afgesloten voor het ambt van Meester Laurina Christina Klein, Notaris te Amsterdam, in opvolging van notaris Christian Lubbers te Amsterdam, op negentien februari negentienhonderd achtentachtig,

Ingeschreven onder het ondernemingsnummer (in België) 0422.065.410, en hebbende als B.T.W.-nummer: 422.065.410,

Alhier vertegenwoordigd door de Heer **Cédric CARRON**, wonende te 8670 Koksijde, Ter duinenlaan 6, B02.02, benoemd tot directeur/gedelegeerd bestuurder met bevoegdheid om alleen en zelfstandig te handelen, bij besluiten van de Algemene Vergadering der Vennoten en van de Raad van Bestuur gehouden op zestien juli tweeduizend en acht, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien december daarna, onder het nummer 2008.12.17/0194427.

Eigenares van de grond ten belope van drie/vierden in volle eigendom.

Hierna samen te noemen "de grondeigenaars".

3. De tijdelijke handelsvereniging "INTERBEACH-MARIMO", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Victorlaan 1.

Ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen onder nummer 0541.167.552,

bestaande uit en vertegenwoordigd door:

A. **"MARIMO", Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, voornoemd,**

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar statutair zaakvoerder, de Heer **André VANDEVOORDE**, Licentiaat in de Handels-en Financiële Wetenschappen, wonende te 8940 Wervik, Leliestraat 5, benoemd in gemelde hoedanigheid krachtens de voormelde oprichtingsakte verleden voor het ambt van Meester Karel Vanden Bussche, Notaris destijds te Koksijde op zesentwintig augustus negentienhonderd negenenzestig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad zoals voorschreven.

B. **Besloten Vennootschap naar Nederlands recht "HOTEL EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ INTERBEACH B.V.", voornoemd.,**

Alhier vertegenwoordigd door de Heer **Cédric CARRON**, wonende te 8670 Koksijde, Ter duinenlaan 6, B02.02, benoemd tot directeur/gedelegeerd bestuurder met bevoegdheid om alleen en zelfstandig te handelen, bij besluiten van de Algemene Vergadering der Vennoten en van de Raad van Bestuur gehouden op zestien juli tweeduizend en acht, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van

zeventien december daarna, onder het nummer 2008.12.17/0194427.

Hierna te noemen de "promotor" of de "bouwheer".

**I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparanten sub 1 en 2 hebben mij verklaard eigenaars te zijn van het volgend onroerend goed:

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:**

**GEMEENTE DE PANNE, eerste kadastrale afdeling**

1/ Een perceel grond gelegen te 8660 De Panne, Nieuwpoortlaan, nummer 47, er gekadaastreerd of het geweest zijnde volgens titel "De Panne, eerste afdeling, De Panne, sectie A, nummer 264, Nieuwpoortlaan 47" met een oppervlakte volgens titel van één are (01A);

2/ Een perceel grond gelegen te 8660 De Panne, Nieuwpoortlaan, nummer 49, er gekadaastreerd of het geweest zijnde volgens titel "De Panne, eerste afdeling, De Panne, sectie A, nummer 263, Nieuwpoortlaan 49" met een oppervlakte volgens titel van één are twintig centiaren (01A 20 CA);

3/ Een perceel grond gelegen te 8660 De Panne, Nieuwpoortlaan, nummer 51, er gekadaastreerd of het geweest zijnde volgens titel "De Panne, eerste afdeling, De Panne, sectie A, nummer 262, thans Nieuwpoortlaan 51 (volgens titel : 55)" met een oppervlakte volgens titel van één are veertig centiaren (01A 40 CA);

4/ Een perceel grond gelegen te 8660 De Panne, Nieuwpoortlaan, nummer 53, er gekadaastreerd of het geweest zijnde volgens titels "De Panne, eerste afdeling, De Panne sectie A", volgens titels "nummer 259/G/10" met een oppervlakte van één are zesendertig centiaren vijftig decimiliare (01A 36CA 50DMA);

De vier percelen één blok vormend, gekadaastreerd volgens recent kadastraal uittreksel, "De Panne, eerste afdeling, sectie A, nummer 262 A voor een totale oppervlakte van vier are zesennegentig centiare (496 m<sup>2</sup>), palende of hebbende bepaald aan:

- noord:
- oost:Gryson, Eddy te Torhout
- zuid: Nieuwpoortlaan;
- west: Lowagie, Norbert te De Panne

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

\* De grond behoort toe aan de comparanten, om ze in de voormelde verhouding samen met de toenmalige constructies te hebben aangekocht jegens de heer Yves Jules Amelia Vanthuyne, en zijn echtgenote mevrouw Jenny Marie Madeleine Demuysere, te De Panne, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Serge Van Damme te De Panne op achtentwintig oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven

op het hypotheekkantoor te Veurne op éérentwintig november daarna onder formaliteitsnummer 066-T-21/11/2005-09411.

De echtgenoten Yves Vanthuyne-Demuysere Jenny waren er eigenaars van als volgt:

\* Het onroerend goed gelegen Nieuwpoortlaan 47, hiervoor beschreven sub nummer één, behoorde toe aan het eigen vermogen van de Heer Yves VANTHUYNE, voornoemd, om het verworven te hebben in zijn hoedanigheid van begiftigde ingevolge de akte schenking als voorschot op erfenis, met vrijstelling van inbreng in natura vanwege diens ouders, de Heer Gerard VANTHUYNE, gepensioneerde en zijn echtgenote Mevrouw Irena Magdalena STRUBBE, zonder beroep te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul Verhaeghe, Notaris te Veurne op elf december negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op drieëntwintig december daarna, boek 7.121, nummer 23.

De Heer Gerard Vanthuyne en Mevrouw Irena Strubbe, beiden voornoemd, zijn beiden "ab intestat" overleden, respectievelijk te Veurne op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenentachtig en te De Panne op negentwintig oktober negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende als enige reservataire erfgenaam hun enige zoon, de Heer Yves Vanthuyne, voornoemd. Bijgevolg werd de voormelde schenking in het kader van de vereffening/verdeling van de voormelde nalatenschappen, bij ontstentenis van andere erfgenamen niet gevolgd door een vordering tot inbreng of inkorting.

Zelfde goed behoorde, oorspronkelijk sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan de huwgemeenschap van de voornoemde echtgenoten Gerard Vanthuyne-Strubbe Irena om het aangekocht te hebben jegens 1/ Mevrouw Jeanne LONAY, zonder beroep, weduwe van de Heer De Brouwer Ange te Borgerhout en 2/ de consoorten DE BROUWER a) de Heer Désiré, chemicus te Brussel/Sint-Gillis en b) de Heer Guillaume, bankbediende te Brussel/Sint-Gillis blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Auguste Floor, Notaris destijds te Veurne op zeventien maart negentienhonderd éénnenveertig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op één april daarna, boek 2.938, nummer 34.

\* Het onroerend goed gelegen Nieuwpoortlaan 49, behoorde toe aan de huwgemeenschap van de Heer Yves VANTHUYNE, voornoemd en zijn echtgenote Mevrouw Jenny DEMUYSERE, voornoemd om het aangekocht te hebben jegens de Heer Louis Leon WITTEVRONGEL, gepensioneerde, uit de echtgescheiden, te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Johanna De Witte, Notaris te Ieper op achtentwintig maart negentienhonderd negentig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op dertien

april daarna, boek 7892, nummer 14.

Zelfde goed behoorde toe aan de Heer Louis Wittevrongel, voornoemd om het verworven te hebben als volgt :

Zelfde goed behoorde toe sedert meer dan dertig jaar te rekenen aan Mejuffrouw Maria Magdalena VYAENE, in leven laatst gepensioneerde, niet gehuwd, te De Panne de gebouwen ingevolge nieuwstichting op grond aangekocht jegens 1/ Mevrouw NOULARD Léontine Emilie, weduwe van de Heer Chapel Martial Arthur Camille, zonder beroep te Brussel en 2/ A) de Heer CHAPEL Martial Charles Constant, ingenieur te Brussel en B) de Heer CHAPEL Jacques Victor Louis, rechter te Brussel blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul Simpelaere, Notaris destijds te De Panne op zesentwintig november negentienhonderd zesentwintig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op vierentwintig december daarna, boek 2752, nummer 14.

Mejuffrouw Maria Vyaene, voornoemd is overleden te De Panne op negen november negentienhonderd negentachtig, zonder reservataire erfgenamen te hebben nagelaten.

Blijkens haar openbaar testament ontvangen door Meester Johanna De Witte, Notaris te Ieper op tien september negentienhonderd zevenentachtig, geboekt, heeft Mevrouw Maria Vyaene, aangesteld als haar algemene legataris, de Heer Louis Wittevrongel, voornoemd, die aldus haar volledige nalatenschap (ondermeer omvattend voorschreven goed) verwierf.

\* Het onroerend goed gelegen Nieuwpoortlaan 51, behoorde toe aan de huwgemeenschap van de Heer Yves VANTHUYNE, voornoemd en zijn echtgenote Mevrouw Jenny DEMUYSERE, voornoemd om het aangekocht te hebben jegens de Heer Gaston Jozef DE MEESTER, zonder beroep en zijn echtgenote Mevrouw Irma Maria WAELENS, zonder beroep te Roeselare blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Karel Vanden Bussche, Notaris destijds te Koksijde op negentwintig mei negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op tien juli daarna, boek 1795, nummer 2.

\* Het onroerend goed gelegen Nieuwpoortlaan 53, behoorde toe aan het eigen vermogen van de Heer Yves VANTHUYNE, voornoemd om het verworven te hebben als volgt :

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan de huwgemeenschap van de Heer Gerard VANTHUYNE, voornoemd en zijn echtgenote Mevrouw Irena STRUBBE, voornoemd, de gebouwen ingevolge nieuwstichting op grond verworven als volgt :

- deels, voor een oppervlakte van zes centiare vijftig decimiliare (06A 50DMA) om het aangekocht te hebben jegens de Heer Joseph Louis Augustin RUHL, industrieel en zijn echtgenote Mevrouw Maria Louise Joséphine DOMKEN, zonder

beroep, te Verviers blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Pierre Van Assche, Notaris destijds te Sint-Jans-Molenbeek op veertien februari negentienhonderd achtenveertig, behoorlijk overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne.

- deels, voor een oppervlakte van één are (01A) om het aangekocht te hebben 1/ Mevrouw Jeanne LONAY, voornoemd en 2/ de consoorten DE BROUWER a/ de Heer Désire en b) de Heer Guillaume, beiden voornoemd blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Auguste Eugène Floor, Notaris destijds te Veurne op zeventien maart negentienhonderd éénenveertig, overgeschreven op het Kantoor der Grondpanden te Veurne op één april daarna, boek 2.938, nummer 34.

De Heer Gerard Vanthuyne en Mevrouw Irena Strubbe, beiden voornoemd, zijn overleden zoals voorschreven en hun nalatenschappen zijn vervallen zoals voorschreven aan hun enige reservataire erfgenaam, de Heer Yves Vanthuyne, voornoemd, die aldus de volledige volle eigendom verwierf in voorschreven goed.

- **De gebouwen** behoren toe aan de Tijdelijke handelsvereniging Interbeach - Marimo voornoemd om ze zelf te laten oprichten, ingevolge afstand van recht van natrekking en toelating tot bouwen, zoals hierna vermeld.

**AFSTAND VAN RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN:**

De grondeigenaars, de Besloten Vennootschap naar Nederlands recht "Hotel Exploitatie Maatschappij Interbeach B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Marimo, geven uitdrukkelijk toelating aan de promotor, de tijdelijke handelsvereniging Interbeach-Marimo, die vertegenwoordigd als voorzegt aanvaardt, om de thans bestaande gebouwen van het hiervoor beschreven goed af te breken en op deze grond een nieuw appartementsgebouw op te richten dat de naam Residentie **AKINA** zal dragen. De grondeigenaars, de Besloten Vennootschap naar Nederlands recht "Hotel Exploitatie Maatschappij Interbeach B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Marimo zullen hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid dragen.

De promotor verbindt er zich toe het appartementsgebouw op te richten op eigen kosten en risico, of op kosten van de indeplaatsgestelde, conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en eventueel later af te leveren wijzigende stedenbouwkundige vergunningen alsook conform de statuten van de Residentie. Meteen verlenen de grondeigenaars, de de Besloten Vennootschap naar Nederlands recht "Hotel Exploitatie Maatschappij

Interbeach B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Marimo, aan de promotor, de tijdelijke handelsvereniging Interbeach - Marimo, een toelating tot bouwen.

De toelating tot afbraak en bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de grondeigenaars in het gedrang kunnen brengen voor wat betreft de voorgenomen bouwwerken. De verantwoordelijkheid berust volledig op de promotor, de tijdelijke handelsvereniging Interbeach - Marimo, die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het complex, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal tegen de grondeigenaars, die met het oprichten van de bouwwerken niets te maken hebben.

Alle veroordelingen, zelfs indien deze tegen de grondeigenaars zijn uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten afgedragen worden door de promotor, de tijdelijke handelsvereniging Interbeach - Marimo.

Voormelde toelating en afstand van recht van natrekking wordt uitdrukkelijk verstrekt aan de bouwheer en is enkel door deze laatste overdraagbaar mits voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de grondeigenaars.

De promotor neemt te zijnen laste alle hoegenaamde voorheffingen, taksen en lasten, te vestigen door de Staat, het Gewest, de Provincie of de Gemeente, ter volledige ontlasting van de grondeigenaars, vanaf de aanvang der afbraakwerken.

#### **BODEMDECREET**

De partijen erkennen dat ondergetekende Notaris hen attent heeft gemaakt op de bepalingen van het Bodemdecreet. De notaris heeft hen gewezen op de draagwijdte van eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

1. De comparanten verklaren dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op het hierbij beschreven goed en die werden afgeleverd door de OVAM op achttien juli tweeduizend en acht.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt:

*"1. Kadastrale gegevens:*

*Datum toestand op: 01-01-2008*

*Afdeling: 38008 De Panne 1 AFD*

*Straat + nr: Nieuwpoortlaan 47-53*

Sectie: A

Nummer: 0262/00 A 000

Verder 'deze grond' genoemd

2. Kaartmateriaal

Niet beschikbaar

3. Inhoud van het bodemattest:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling:

[www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Gelieve u hierover dan ook te informeren. Meer informatie vindt U op [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaars te goeder trouw afgelegd werd, neemt de promotor de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de grondeigenaars hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

## **II - STATUTEN**

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormelde goederen te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

### **1. Rechtspersoon**

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam vereniging van mede-eigenaars "AKINA", met zetel te De Panne, Nieuwpoortlaan, 47-51, en met als jaarvergadering op de datum aan te duiden in de eerste algemene vergadering na de voorlopige oplevering.

### **2. Plannen en stedenbouwkundige vergunning**

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door de heer architect Leopold Pattyn, wonende te Aartrijke, voor rekening van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PLATO te 8211 Aartrijke, Zeeweg Zuid, 3/B.

De stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het College van de Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Panne op zeven maart tweeduizend en zes onder nummer



38008/6739/B/2005/142, met referentie AROHM  
8./38008/1873.1.

Deze plannen en een eensluidende kopij van de stedenbouwkundige vergunning worden "ne varietur" ondertekend door de comparanten en ons, notaris, om mede ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

De comparanten verbinden er zich toe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en het lastenboek.

De aangehechte stukken zijn de volgende :

1. De voormelde stedenbouwkundige vergunning;
2. Een reeks van vier plannen goedgekeurd zoals voorzegd:
  - plan 01/04 bevat het inplantingsplan, terreinprofiel, liggings- en omgevingsplan, de doorsnede;
  - plan 02/04 bevat het kelder- en rioleringsplan, het plan van het gelijkvloers;
  - plan 03/04 bevat het plan van de eerste verdieping, het plan van de tweede tot en met vierde verdieping, en van de eerste en tweede dakverdieping;
  - plan 04/04 bevat de tekening van de voor- en achtergevel.
3. Een uitvoeringsplan van de kelderverdieping.

Alle voornoemde documenten vormen samen de statuten van de residentie; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel. In geval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde plannen en het uitvoeringsplan, dient voorkeur gegeven te worden aan het uitvoeringsplan.

Wijziging van de plannen :

1. De promotor behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:
  - a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit;
  - b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;
  - c) indien de promotor dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.
2. De promotor zal eveneens het recht hebben de bin-  
nenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de  
gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te  
wijzigen door deze onder meer te vergroten of te

verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven. Zo ook zal de promotor gemeenschappelijke delen mogen inlijven in een privaatief deel of omgekeerd, dit alles mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte of aanbedeelde privatieven.

3. De promotor behoudt zich eveneens het recht voor om, mits toestemming van de bevoegde overheden, bij te bouwen en aldus nieuwe privatieven of gemeenschappelijke delen bij te creëren.

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden bij notariële akte.

Alle kopers van de privateve elementen verbinden zich om zonder vergoeding hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende statuten en dat op de eerste vraag van de promotor.

#### **Volmacht**

Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel, geven de kopers volmacht aan de promotor om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele wijzigende of aanvullende statuten in de meest uitgebreide zin, om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen, en om in het algemeen, al het nodige te doen in de zin hierboven bedoeld.

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

#### **3. Juridische verdeling van de residentie**

De promotor verklaart op de voorschreven bouwgrond een volledige nieuwbouw genaamd Residentie Akina op te richten, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping, vier typeverdiepingen, en een dubbele dakverdieping.

De hoger beschreven residentie bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privateve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tweeduizend/tweeduizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

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

#### **Gemeenschappelijke delen samenstelling**

Voorwerp van mede-eigendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

- 1) de volledige grond;
  - 2) de grondvesten;
  - 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als verticale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemeenschappelijke delen, de buitenwand van de kelderverdiepingen; de balkons en terrassen.
  - 4) de daken en hun goten; alle verdichtingen van platte daken, inclusief de verdichting van de technische verdieping, met uitzondering van de bekleding die privatief is;
  - 5) alle nutsleidingen behalve deze, of de delen ervan, die uitsluitend dienen voor één bepaald privatief; de luchtkokers;
  - 6) de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
  - 7) de versiering der voorgevels evenals de afscherming van de balkons of terrassen en de terrasafscheidings, met uitzondering van de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren;
  - 8) de gemeenschappelijke lokalen: o.a. de gemeenschappelijke bergingen, het lokaal voor de tellers elektriciteit en het lokaal voor de tellers water.
  - 9) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, liften en liftkokers liftcabine, liftmechanisme;
  - 10) de voetpaden;
  - 11) bel, videofoon, parlofoon, deuropener.
- In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed privatief te zijn, behoudens tegenbewijs.

#### **Privatieve delen samenstelling**

Voorwerp van privaatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaatief, en onder andere:

1. de toegangsdeur tot het privaatief en de bel; de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
2. de vloerbekleding;
3. de niet dragende binnenmuren;
4. de ramen en glas;
5. de bekleding van de grond.
6. de nutsleidingen, of delen ervan, tot het uitsluitend gebruik van de privaatieve eigendom;
7. het sanitair;
8. de binnendeuren; de brievenbussen;
9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen;
10. De verdichting van de daken van de gelijkvloerse uitbouw (zowel vooraan als achteraan).

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van de privaatieve eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

#### **4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privaatieve delen**

##### **1. DE KELDERVERDIEPING BEVAT:**

###### **Gemeenschappelijke delen**

Drie trapzalen met hun trappen, drie liften en liftkokers, drie sassen voor de machinekamers van de liften, drie machinekamers voor de liften, lokaal voor vuilnis, lokaal voor tellers elektriciteit, lokaal voor tellers water, lokaal voor tellers gas, gangen leidende naar de privaatieve kelders, fietsenberging, aparte trap naar gelijkvloers voor fietsen.

###### **Privaatieve delen**

**\* Vierendertig kelders, genummerd "B1" tot en met "B34", bevattende telkens:**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelders met hun deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

Iedere kelder één/tweeduizendste (1/2.000ste) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

###### **\* De kelder van de handelsruimte 1**

Deze kelder wordt onafscheidelijk verbonden met de winkelruimte AGV.01 op het gelijkvloers waarmee ze verbonden is.

Aan deze kelder worden geen afzonderlijke tweeduizendsten toegekend.

###### **\* De kelder van de handelsruimte 3**

Deze kelder wordt onafscheidelijk verbonden met de winkelruimte CGV.01 op het gelijkvloers waarmee ze verbonden is.

Aan deze kelder worden geen afzonderlijke tweeduizendsten toegekend.

**\* Het lokaal voor de hoogspanningskabine**, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De lokaal voor de hoogspanningscabine zelf

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Geen aandeel in de gemeenschappelijke delen, noch in de grond.

## **2. HET GELIJKVLOERS BEVAT:**

### Gemeenschappelijke delen

Drie inkomdeuren, drie inkommen met brievenbussen en parlofonie, drie gangen, drie trapzalen met hun trappen, drie liften en liftkokers, een inkomdeur voor fietsen, trap leidende naar de fietsenberging in de kelderverdieping.

### Privatieve delen

Het gelijkvloers bevat:

**A. De WINKEL genummerd "AGV.01"** gelegen aan de westkant van het gebouw, links als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, winkelruimte, keuken, berging, sas, W.C., trap leidende naar de kelder in de kelderverdieping, en de kelder gelegen in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De honderd negenenveertig / tweeduizendsten (149/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. De WINKEL genummerd "BGV.01"**, gelegen middenin het gebouw als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, handelsruimte, sas, W.C., keuken, berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De zevenentachtig / tweeduizendsten (87/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. De WINKEL genummerd "CGV.01"**, gelegen aan de oostkant van het gebouw, rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, handelsruimte, keuken, sas, berging, W.C., trap leidende naar de kelder in de kelderverdieping en de kelder gelegen in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:

De honderd veertien / tweeduizendsten (114/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

De eigenaars van de diverse gelijkvloerse handelsruimten behouden zich het recht voor de individuele handelsruimte onder te verdelen in meerdere handelsruimten of de individuele handelsruimte samen te voegen zonder hiervoor de toestemming nodig te hebben van de algemene vergadering der mede-eigenaars. Zij zullen hiervoor zelf de nodige administratieve vergunningen moeten aanvragen.

**3. DE TYPE-VERDIEPING (verdieping 1 tot en met 4)**

**bevat:**

Iedere verdieping wordt onderverdeeld in drie blokken.

De Blok A, wordt bediend door de meest westelijke lift (en trapzaal), en bevat twee appartementen per verdieping.

Deze Blok krijgt als huisnummer Nieuwpoortlaan "47".

De blok B wordt bediend door de centraal gelegen lift (en trapzaal), en bevat eveneens twee appartementen per verdieping.

Deze Blok krijgt als huisnummer Nieuwpoortlaan "49".

De Blok C wordt bediend door de meest oostelijke lift (en trapzaal) en bevat twee appartementen per verdieping.

Deze Blok krijgt als huisnummer Nieuwpoortlaan "51".

De appartementen worden genummerd als volgt:

De eerste letter van het appartement duidt de blok aan.

De twee volgende cijfers duiden de verdieping aan.

De laatste twee cijfers bepalen het type appartement.

Het appartement gelegen aan de westkant van Blok A, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd 01.

Het appartement gelegen aan de oostkant van Blok A, rechts als men Blok A bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd 02.

Het appartement gelegen aan de westkant van Blok B, links als men Blok B bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd 01.

Het appartement gelegen aan de oostkant van Blok B, uiterst rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd 02.

Het appartement gelegen aan de westkant van Blok C, links als men Blok C bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd 01.

Het appartement gelegen aan de oostkant van Blok C, uiterst rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd 02.

Zo is het appartement A01.01 het appartement aan de westkant van Blok A op de eerste verdieping (het linker

appartement van Blok A op de eerste verdieping).

Zo is het appartement genummerd B02.02 het appartement gelegen aan de oostkant van Blok B op de tweede verdieping (het rechter appartement van Blok B op de tweede verdieping).

Zo is het appartement genummerd C03.01 het appartement gelegen aan de westkant van Blok C op de derde verdieping (het linker appartement van Blok C op de derde verdieping).

Iedere verdieping bevat:

**A. In BLOK A (Nieuwpoortlaan, 47):**

a) gemeenschappelijke delen

De trap en trapzaal, lift en liftkoker, sas.

b) privatieve delen:

**1) Vier appartementen gelegen aan de westkant van Blok A (links als men Blok A bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan), genummerd A01.01, A02.01, A03.01 en A04.01** respectievelijk gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, badkamer met ligbad en lavabo, twee slaapkamers, living met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de vijfenvijftig / tweeduizendsten (55 / 2.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.

**2) Vier appartementen gelegen aan de oostkant van Blok A (rechts als men Blok A bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan), genummerd A01.02, A02.02, A03.02 en A04.02** respectievelijk gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, badkamer met ligbad en lavabo, één slaapkamer, living met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de negenveertig / tweeduizendsten (49 / 2.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.

**B. In BLOK B (Nieuwpoortlaan, 49):**

a) gemeenschappelijke delen

De trap en trapzaal, lift en liftkoker, sas.

b) privatieve delen:

**1) Vier appartementen gelegen aan de westkant van Blok B (links als men Blok B bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan), genummerd B01.01, B02.01, B03.01 en B04.01** respectievelijk gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, badkamer met

ligbad en lavabo, twee slaapkamers, living met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de vijfenvijftig / tweeduizendsten (55 / 2.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.

**2) Vier appartementen gelegen aan de oostkant van Blok B (rechts als men Blok B bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan), genummerd B01.02, B02.02, B03.02 en B04.02** respectievelijk gelegen op de eerste tot en met vierde verdieping, bevattende telkens:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, badkamer met ligbad en lavabo, één slaapkamer, living met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de negenenveertig / tweeduizendsten (49 / 2.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.

**C. In BLOK C (Nieuwpoortlaan, 51):**

a) gemeenschappelijke delen

De trap en trapzaal, lift en liftkoker, sas.

b) privaatieve delen:

**1) Vier appartementen gelegen aan de westkant van Blok C (links als men Blok C bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan), genummerd C01.01, C02.01, C03.01 en C04.01** respectievelijk gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping, bevattende telkens:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, badkamer met ligbad en lavabo, één slaapkamer, living met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de negenenveertig / tweeduizendsten (49 / 2.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.

**2) Vier appartementen gelegen aan de oostkant van Blok C (rechts als men Blok C bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan), genummerd C01.02, C02.02, C03.02 en C04.02** respectievelijk gelegen op de eerste tot en met vierde verdieping, bevattende telkens:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, badkamer met ligbad en lavabo, twee slaapkamers, living met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de vijfenvijftig / tweeduizendsten (55 / 2.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.



**4. DE DAKVERDIEPING BEVAT:**

De dakverdieping wordt wordt eveneens onderverdeeld in drie blokken.

De Blok A, wordt bediend door de meest westelijke lift (en trapzaal), en bevat twee duplex-appartementen.

De Blok B wordt bediend door de centraal gelegen lift (en trapzaal), en bevat twee duplex-appartementen.

De Blok C wordt bediend door de meest oostelijk lift (en trapzaal), en bevat eveneens twee duplex-appartementen.

De duplex-appartementen worden genummerd als volgt:

Het duplex-appartement gelegen aan de westkant van Blok A, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd A05.01.

Het duplex-appartement gelegen aan de oostkant van Blok A, rechts als men Blok A bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd A05.02.

Het duplex-appartement gelegen aan de westkant van Blok B, links als men Blok B bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd B05.01.

Het duplex-appartement gelegen aan de oostkant van Blok B, uiterst rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd B05.02.

Het duplex-appartement gelegen aan de westkant van Blok C, links als men Blok C bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd C05.01.

Het duplex-appartement gelegen aan de oostkant van Blok C, uiterst rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Nieuwpoortlaan, wordt genummerd C05.02.

Gemeenschappelijke delen

Drie trapzalen met trappen, drie liften en hun liftkokers, gemeenschappelijke gangen.

Privatieve delen

**A. IN BLOK A:**

**1) Het duplex-appartement genummerd "A05.01"**, gelegen aan de westkant van het gebouw, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het niveau van de vijfde verdieping: Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, slaapkamer, keuken, living met terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;

- op het niveau van de tweede dakverdieping: trap leidende naar de woonplaats op de vijfde verdieping, overloop, badkamer met ligbad, lavabo en W.C., twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De vierenzestig / tweeduizendsten (64 / 2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**2) Het duplex-appartement genummerd "A05.02"** gelegen aan de oostkant van Blok A, bevattende:

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- op het niveau van de vijfde verdieping: Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, keuken, living met terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;

- op het niveau van de tweede dakverdieping: trap leidende naar de woonplaats op de vijfde verdieping, overloop, badkamer met douche, lavabo en W.C., twee slaapkamers.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

De achtenvijftig / tweeduizendsten (58/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**B. IN BLOK B:**

**1) Het duplex-appartement genummerd "B05.01"**, gelegen aan de westkant van Blok B, bevattende:

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- op het niveau van de vijfde verdieping: Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, slaapkamer, keuken, living met terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;

- op het niveau van de tweede dakverdieping: trap leidende naar de woonplaats op de vijfde verdieping, overloop, badkamer met ligbad, lavabo en W.C., twee slaapkamers.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

De vierenzestig / tweeduizendsten (64/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**2) Het duplex-appartement genummerd "B05.02"**, gelegen aan de uiterste oostkant van het gebouw, bevattende:

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- op het niveau van de vijfde verdieping: Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, keuken, living met terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;

- op het niveau van de tweede dakverdieping: trap leidende naar de woonplaats op de vijfde verdieping, overloop, badkamer met ligbad, lavabo en W.C., twee slaapkamers.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

De achtenvijftig / tweeduizendsten (58/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**C. IN BLOK C:**

**1) Het duplex-appartement genummerd "C05.01"**, gelegen aan de westkant van Blok B, bevattende:

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- op het niveau van de vijfde verdieping: Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, keuken, living met terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;
- op het niveau van de tweede dakverdieping: trap leidende naar de woonplaats op de vijfde verdieping, overloop, badkamer met ligbad, lavabo en W.C., twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De negenenvijftig / tweeduizendsten (59/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**2) Het duplex-appartement genummerd "C05.02" , gelegen aan de uiterste oostkant van het gebouw, bevattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het niveau van de vijfde verdieping: Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, slaapkamer, keuken, living met terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;
- op het niveau van de tweede dakverdieping: trap leidende naar de woonplaats op de vijfde verdieping, overloop, badkamer met ligbad, lavabo en W.C., twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De vijfenzestig / tweeduizendsten (65/2.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

**SAMENVATTENDE TABEL**

**Kelderverdieping:**

- kelder B1:	1/2.000ste
- kelder B2:	1/2.000ste
- kelder B3:	1/2.000ste
- kelder B4:	1/2.000ste
- kelder B5:	1/2.000ste
- kelder B6:	1/2.000ste
- kelder B7:	1/2.000ste
- kelder B8:	1/2.000ste
- kelder B9:	1/2.000ste
- kelder B10:	1/2.000ste
- kelder B11:	1/2.000ste
- kelder B12:	1/2.000ste
- kelder B13:	1/2.000ste
- kelder B14:	1/2.000ste
- kelder B15:	1/2.000ste
- kelder B16:	1/2.000ste
- kelder B17:	1/2.000ste
- kelder B18:	1/2.000ste
- kelder B19:	1/2.000ste
- kelder B20:	1/2.000ste

- kelder B21: 1/2.000ste
- kelder B22: 1/2.000ste
- kelder B23: 1/2.000ste
- kelder B24: 1/2.000ste
- kelder B25: 1/2.000ste
- kelder B26: 1/2.000ste
- kelder B27: 1/2.000ste
- kelder B28: 1/2.000ste
- kelder B29: 1/2.000ste
- kelder B30: 1/2.000ste
- kelder B31: 1/2.000ste
- kelder B32: 1/2.000ste
- kelder B33: 1/2.000ste
- kelder B34: 1/2.000ste

**Gelijkvloers:**

- Winkel AGV.01: 149/2.000sten
- Winkel BGV.01: 87/2.000sten
- Winkel CGV.01: 114/2.000sten

**Eerste verdieping:**

- appartement A01.01: 55/2.000sten
- appartement A01.02: 49/2.000sten
- appartement B01.01: 55/2.000sten
- appartement B01.02: 49/2.000sten
- appartement C01.01: 49/2.000sten
- appartement C01.02: 55/2.000sten

**Tweede verdieping:**

- appartement A02.01: 55/2.000sten
- appartement A02.02: 49/2.000sten
- appartement B02.01: 55/2.000sten
- appartement B02.02: 49/2.000sten
- appartement C02.01: 49/2.000sten
- appartement C02.02: 55/2.000sten

**Derde verdieping:**

- appartement A03.01: 55/2.000sten
- Appartement A03.02: 49/2.000sten
- appartement B03.01: 55/2.000sten
- appartement B03.02: 49/2.000sten
- appartement C03.01: 49/2.000sten
- appartement C03.02: 55/2.000sten

**Vierde verdieping:**

- appartement A04.01: 55/2.000sten

- appartement A04.02: 49/2.000sten
- appartement B04.01: 55/2.000sten
- appartement B04.02: 49/2.000sten
- appartement C04.01: 49/2.000sten
- appartement C04.02: 55/2.000sten

**Vijfde verdieping:**

- duplex-appartement A05.01: 64/2.000sten
  - duplex-appartement A05.02: 58/2.000sten
  - duplex-appartement B05.01: 64/2.000sten
  - duplex-appartement B05.02: 58/2.000sten
  - duplex-appartement C05.01: 59/2.000sten
  - duplex-appartement C05.02: 65/2.000sten
- Totaal :** 2.000/2.000sten

Deze quotiteiten werden vastgesteld naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel en naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen in a) het gebouw en b) de grond die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fracties van de gemene delen die er aan gehecht zijn.

**Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken:**

De promotor behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie Akina, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat omschreven in deze statuten.

Deze verloren hoeken kunnen onder andere ook omgevormd worden tot fietsenrekken waaraan een privaat genotsrecht kan toegekend worden.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

**Statuut van de terrassen**

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de private wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.

De kosten en herstellingen van de borstweringen zullen enkel gedragen worden door de appartementen in verhouding tot hun aandeel in de privatieven.

#### **Erfdienstbaarheden**

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in de Residentie Akina, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparant of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De eigenaars die een droogkast willen plaatsen zijn verplicht een droogkast met condensatie te voorzien. Douches met verlaagd grondprofiel zijn verboden teneinde stabiliteit en isolatie van het gebouw niet te schaden.

Erfdienstbaarheid betreffende airco, afzuiginstallatie en leidingen.

De exploitanten en eigenaars van de handelsgelijkvloeren worden gemachtigd de nodige koelgroepen, airconditioning, afzuiginstallatie en andere machines, motoren en elektrische apparaten dienstig voor de uitbating van de respectievelijke handelsgelijkvloeren te plaatsen op de achtergelegen koer, het dakgedeelte van de achterliggende koer (indien deze wordt overbouwd) en/of op het dak van het gebouw. Dienaangaande kunnen eveneens de nodige leidingen en afvoeren worden aangebracht en vastgemaakt langsheen en aan de gemeenschappelijke achtergevel.

Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privaatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, 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.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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 het beschreven goed 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 verschijner 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.

#### **TRANSFORMATOR - HOOGSPANNINGSCABINE**

In de kelderverdieping wordt een transformator-hoogspanningscabine voorzien. In dit geval zullen de navermelde bepalingen van toepassing zijn:

§1. De bouwheer machtigt de coöperatieve vennootschap "Gaselwest" of haar rechtsopvolgers, voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische stroom of energie van het grondgebied van de gemeente De Panne, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, om:

a) om het even welk zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningscabine in het lokaal daartoe bestemd, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid, worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit totdat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw en de belangen van de mede-eigenaars niet schaden.

b) hoogspannings- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of fibrocementbuizen aangeduid op het plan.

c) de toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met oog op alle exploitatiedoeleinden.

§2.

a) Voor al wat het materiaal betreft bedoeld sub §1 hiervoor, verzaken de mede-eigenaars hierbij uitdrukkelijk het recht van natrekking in te roepen.

b) Het onderhoud van het gebouw van de cabine valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) De bewoners van het gebouw hebben geen verhaal tegen de coöperatieve vennootschap "Gaselwest" of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningscabine.

d) De cabine kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de coöperatieve vennootschap "Gaselwest" gebruikt worden.

e) Alle welkdanige onkosten, voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de cabine door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de coöperatieve vennootschap "Gaselwest" of haar rechtsopvolger.

f) De coöperatieve vennootschap "Gaselwest" en de mede-eigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij kunnen uitoefenen, de één tegen de andere, voor alle schade teweeggebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van onderhavige clausule.

De mede-eigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken door deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de coöperatieve vennootschap "Gaselwest".

De verzekeringspolis dient verder te worden voorgelegd aan de coöperatieve vennootschap "Gaselwest" op haar eerste verzoek.

De kosten van onderhoud en verlichting van deze lokalen, alsook de premie van de verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze regie, die echter voor het overige in geen enkele kost betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van deze regie zal toegang hebben tot dit lokaal, doch dan ook op elk ogenblik.

Vanzelfsprekend zal de elektriciteitsuitrusting welke



er geplaatst is, steeds eigendom blijven van deze regie. Dit voorbehoud en recht brengt tevens mede het recht om kabels en leidingen, zo van hoogspanning als van de laagspanning te geleiden zowel door de privatieve als door de gemeenschappelijke delen.

Verder zal de bouwheer het recht hebben om nu of later, tijdens en voor de duur van het bouwen van dit gebouw, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals het plaatsen van afsluitingen, stellingen, het voorzien van doorgangen voor de materialen enzovoort...

De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie, welke de bouwheer in huidig appartementsgebouw ter beschikking zal stellen.

De kosten hieraan verbonden worden betaald door de kopers op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaat, elk voor een gelijk deel.

**Scheidingsmuren.**

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

De promotor alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de promotor mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De promotor heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor de promotor noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie Akina vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

**VOLMACHT:**

Comparante verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. De heer Guido Vanelverdinghe, bediende, wonende te Nieuwpoort, Leiestraat, 16;

2. Mevrouw Annie Gesquiere, bediende, wonende te De Panne, Oostduinenstraat, 15;

3. Mevrouw Karolien Battel, licentiaat in de rechten en het notariaat, wonende te Koksijde-Oostduinkerke, Vanmaldeghemstraat, 40A;

4. Mevrouw Becue Elke, bediende, wonende te 8630 Veurne, Knollestraat 13;

5. De heer Andy Gernaey, licentiaat in de rechten en het notariaat, wonende te De Panne, Koekuitstraat, 12;

6. Mevrouw Hilde Berghman, bediende, wonende te Koksijde, Emiel Verhaerenlaan;

7. De heer Sylvano Devos, directeur, wonende te Veurne, Zuidburgweg, 23/101,

8. De heer Andre Vandevoorde voornoemd;

9. De heer Cédric Carron voornoemd,  
ieder afzonderlijk kunnende handelen,

om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in de residentie Akina, evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne, uit de hand, in de vorm, 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 erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

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

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

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder 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, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting 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, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

De aanvullende, wijzigende of verbeterende statuten te ondertekenen.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, 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 vermeld.

#### **Algemene opmerking**

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

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

### **II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM**

#### **HOOFDSTUK 1. RECHTSPERSOONLIJKHEID**

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

- 1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.
- 2) de overschrijving van de statuten en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.
- b) Zij draagt de **benaming** "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE AKINA, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed nader bepaald in de statuten.
- c) Zij heeft haar **zetel** in het gebouw, nader bepaald in de statuten.
- d) De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander **vermogen** hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.
- e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

## **HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS**

### **1. Gemeenschappelijke delen**

#### a). Algemeen

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet worden vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen.

Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

Alle veranderingswerken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengen, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid in de andere gevallen  
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

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

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

## 2. Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid en de geluidsdemping van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

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

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd.

De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen.

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de in gebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

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

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw.

### 3. Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

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

c) in geval van eigendomsoverdracht van een kavel

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

2) blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging

Onder werkkapitaal wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening

voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

#### 4. Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In geval van het verlenen van een zakelijk recht bv vruchtgebruik of persoonlijk recht vb huurcontract of toelating tot bewonen zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

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

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

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VERGADERING**

#### 1. Lid van de algemene vergadering

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

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

#### 2. de gewone en de bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de vereniging, jaarvergadering genoemd, zal gehouden worden op de datum, uur en plaats vastgesteld in de statuten.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

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

### 3. Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) de syndicus roept de jaarlijkse algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dagen.

b) de buitengewone algemene vergadering kan tevens bijeengeroepen worden op verzoek van:

- de syndicus als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij gewone brief. De oproepingen worden minstens tien dagen op voorhand verzonden.

Bij onverdeeltheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op het adres van één der onverdeelde mede-eigenaars of van de vruchtgebruiker, of op het adres medegedeeld aan de syndicus.

Uitnodigingen aan de eigenaars worden rechtsgeldig verstuurd naar het adres vermeld in hun aankoopakte, of naar het adres dat schriftelijk werd medegedeeld aan de syndicus.

De eigenaars zullen dus zelf iedere adreswijziging aan de syndicus dienen mede te delen.

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

### 4. Plaats van de vergadering

De vergadering wordt gehouden in de zetel van de vereniging, of in een andere plaats in de stad waar het goed gelegen is, aangeduid in de oproeping.

### 5. Dagorde

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde dagorde zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle



leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

#### 6. De aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld.

Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### 7. Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, bij diens afwezigheid door de ondervoorzitter.

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

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

#### 8. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 1) meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is **en** 2) deze mede-eigenaars ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien dit quorum niet wordt bereikt zal een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen bij gewone brief na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna.

De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Indien voor een vergadering een bepaald quorum vereist is dat niet wordt bereikt op deze vergadering, wordt uitdrukkelijk bepaald dat de afwezigen of niet geldig vertegenwoordigden alleen de kosten van het bijeenroepen van de tweede vergadering zullen dragen.

#### 9. Stemrecht vertegenwoordiging

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

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

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

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere ander lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

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

De volmacht moet schriftelijk zijn.

#### 10. Meerderheden

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald. Zij beslist aldus

##### 1 met gewone meerderheid :

- a) over de benoeming van de syndicus
- b) over het ontslag van de syndicus
- c) over de toevoeging van een voorlopig bewindvoerder
- d) over de bepaling van de wijze van vereffening en aanstelling van een vereffenaar

##### 2 bij meerderheid van drie vierden van de 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) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

##### 3 bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere 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 of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van een deel daarvan;

- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

4 met eenparigheid van stemmen :

- a) over de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed
- c) over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars

11. Register

De beslissingen van de algemene vergadering worden door de syndicus in een register opgetekend dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

**HOOFDSTUK IV. DE SYNDICUS**

1. De benoeming

De syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom of door de eerste algemene vergadering, of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar. Hij hoeft geen mede-eigenaar te zijn.

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

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

De syndicus is herbenoembaar.

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

De promotor benoemt de eerste syndicus. Zijn mandaat zal gelden tot aan de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus

aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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

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 naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars, het reglement van orde en hert register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat ( en met zijn bevoegdheden ) en alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

## 2. Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
- c) de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren
- d) kennis geven van de beslissingen van de algemene vergadering en van de wijzigingen aan het reglement van inwendige orde aan alle gebruikers van het gebouw
- e) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen
- f) het vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars te beheren.
- g) de vereniging van de mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen.
- h) een schuldenlijst overmaken aan de notaris, in geval van verkoop van een kavel, zoals voorzien in artikel 577-11 § 1.
- i) aan elke persoon, die een garage of berging gebruikt krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de

algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

j) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

k) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van het recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren)

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

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

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

o) personeel aan te werven

p) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

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.

### 3. Aansprakelijkheid delegatie

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 welomschreven doeleinden.

### 4. Vergoeding

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, met als maximum de barema's van de immo-

biliënkamer van de kust. Deze kosten zijn ten laste van de vereniging.

#### 5. Persoonlijk-tegenstrijdig belang

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

### HOOFDSTUK V. - RAAD VAN BESTUUR

De algemene vergadering kan, mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen, beslissen om een raad van bestuur in te richten samengesteld uit ten minste drie bestuurders, lid van de algemene vergadering, die onder elkaar een voorzitter en ondervoorzitter aanduiden.

Zij worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

De duur van het mandaat zal worden bepaald door de Algemene Vergadering. Het mandaat duurt maximum drie jaar en mag verlengd worden.

De bestuursleden zijn herbenoembaar.

De taak van de raad van bestuur bestaat in:

- het bijstaan van de syndicus.
- het toezicht houden op de syndicus.

### HOOFDSTUK VI - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

#### 1. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

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

Hiertoe behoren o.a. alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging der mede-eigenaars.

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

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

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

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

#### 2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten

a) De algemene lasten worden verdeeld tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals hiervoor nader beschreven in de statuten.

Ingeval een mede-eigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

b) Bijzondere verdeelsleutels:

De titularissen van de winkels op het gelijkvloers zullen niet dienen tussen te komen, noch in de liftkosten (verbruik elektriciteit van de lift, onderhoud, herstelling of vervanging van de lift) noch in de kosten van binnenonderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieve delen, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, doch op noemer duizend zeshonderd vijftig.

De uitsluiting van de participatie in de liftkosten door de winkels op het gelijkvloers geldt enkel zolang de eigenaars en/of de uitbaters van de desbetreffende handelsruimten geen gebruik maken van de lift.

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

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

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

d) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen: de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

e) Overgangsmaatregel:

De promotor zal tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet verkochte privatieven, voor een forfaitair bedrag van vijf Euro per appartement en per maand, als kostendekking voor de sporadische bezoeken aan de niet verkochte privatieven (al dan niet vergezeld van kandidaat-kopers).

Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze appartementen niet gebruikt noch verhuurd worden.

Wordt niet beschouwd als gebruikt of verhuurd, het eventueel inrichten van een modelappartement in het kader

van de verkoop.

De promotor zal het volledig aandeel van de verzekeringspremie van de niet verkochte privatieven te zijnen laste nemen.

### 3. Deelneming in de lasten.

Er zal door iedere mede-eigenaar een voorschot gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de gemeenschappelijke uitgaven. Dit voorschot is bepaald door de algemene vergadering.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot te vragen aan de mede-eigenaars, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen dit aanvullend voorschot binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) de syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten voor aan de algemene vergadering.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is zullen een intrest opbrengen van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest voor de vereniging. Indien de kavel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en de macht om aan de huurder een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden afgetekend.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk



der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven.

#### 4. Ontvangsten

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

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

### **HOOFDSTUK VII. VERZEKERING**

#### 1. Principe en te dekken risico's

De verzekering zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars.

Deze polis voorziet minimaal in de dekking van de brandschade en de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld door de syndicus.

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

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

De eerste verzekeringspolis zal worden afgesloten door de bouwheer of de persoon of vennootschap voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug.

#### 2. Polissen

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

#### 3. Aanvullende premie bijpremie

Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

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

#### 4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis, op rekening van de vereniging der mede-eigenaars worden gestort. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

b) De hierna vermelde bepalingen "gehele vernietiging" of "gedeeltelijke vernietiging" dienen als volgt geïnterpreteerd te worden.

Als gehele vernietiging wordt beschouwd: een zodanige schade dat het gebouw hetzij om technische reden hetzij om economisch-financiële reden niet meer kan hersteld worden zonder voorafgaande volledige afbraak.

Een gedeeltelijke vernietiging betreft alle andere beschadigingen.

#### c) aanwending van de vergoedingen

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

1) wanneer het een gedeeltelijke vernietiging geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de beschadigde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatstgenoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der heropbouw een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de vereniging der mede-eigenaars.

2) Indien het een gehele vernietiging geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen indien de algemene vergadering der vereniging der mede-eigenaars er met unanimitéit over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf frank ten honderd rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De tegenstemmers zijn niet verplicht deel te nemen aan de heropbouw. Zij moeten hun beslissing binnen de maand schriftelijk ter kennis brengen aan de syndicus, zoniet worden zij geacht niet deel te nemen aan de heropbouw.

In voorkomend geval zullen zij op de hierna bepaalde wijze hun grondaandelen evenals hun rechten verbonden in de mede-eigendom afstaan.

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

De mede-eigenaars die ingestemd hebben met de heropbouw genieten een voorkooprecht op de te koop gestelde aandelen, in verhouding tot de aandelen in de constructies die zij voor de ramp bezaten.

De syndicus zal na het bekomen van de schattingsprijs alle voormelde mede-eigenaars hun recht van voorkoop aanbieden bij aangetekend schrijven.

De aanvaarding van dit aanbod dient door de koper te geschieden binnen de maand.

Het aanbod en de aanvaarding dienen te geschieden op de wijze zoals voorzien in de landpachtwet.

Vervolgens zullen de eigenaars een algemene vergadering beleggen om hun rechten vast te stellen in een nieuwe statuten, volgens de nieuwe verhouding.

De vergoedingen voor deze eigenaars zullen door de syndicus bij voorrang moeten aangewend worden om de nieuwe constructies te betalen.

Het verschil in meer zal bijgelegd worden door de eigenaars volgens de aandelen die zij in de nieuwe constructie bezitten en is onmiddellijk eisbaar op factuur.

Bij laattijdige betaling wordt ten titel van conventioneel schadebeding een intrest van vijftien procent gerekend.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging der mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van

een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

De mede-eigenaars die voor eigen rekening een aanvullende verzekering genomen hebben en daarvan alleen alle lasten en premies van afgedragen en betaald hebben, zullen alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

## **HOOFDSTUK VIII ONTBINDING EN VEREFFENING**

### **1. de ontbinding**

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

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

c) de algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

### **2. De vereffening**

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

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

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

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

d) de afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

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

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

**ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

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

**BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

**BEKWAAMHEID.**

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

**SLOTVERKLARINGEN.**

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris Serge Van Damme hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie van de organieke wet notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

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

Comparanten erkennen sedert meer dan vijf werkdagen in het bezit te zijn van het ontwerp van deze akte.

**WOONSTKEUZE:**

Voor de uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst in hun vermelde zetel.

**VERTALING:**

Alleen de Nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparanten of van de ondergetekende notaris.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt vijftig Euro (50,00 Euro).

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te De Panne, ter studie, datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, deze akte getekend

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor, drieëntwintig bladen, geen renvooien op zeven april tweeduizend en tien. Reg: 5 Boek 438 blad 08 Vak 04. Ontvangen: Vijfentwintig Euro (25,00 Eur). De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) Koen Baert.

AANGEHECHT STUK.

**III. - REGLEMENT VAN ORDE**

**III.1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN**

Er wordt onder de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een "reglement van orde" welk bindend is voor hen en hun rechthebbenden. Het reglement wordt binnen de maand na de opstelling neergelegd, op de zetel van de vereniging.

Dit gebeurt op initiatief van de syndicus, hetzij door de opsteller van het reglement.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van vier/vijfden der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

**III.2. - ONDERHOUD - SCHILDEREN**

De schilderwerken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De syndicus zal in overleg met de voorzitter van de raad van bestuur de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

**III.3 VERSCEIDENE VERBODSBEPALINGEN**

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Aan de voorgevel zijn alleen witte of gebroken witte overgordijnen toegelaten.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en bedienden.

5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz...

6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van

tapijten, bedlinnen, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

7. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

#### **III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN**

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de raad van bestuur de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijf Euro per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing van de raad van bestuur. Het bedrag dezer conventionele schadevergoeding zal in het provisiefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing de raad van bestuur beslissend met eenvoudige meerderheid van stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

#### **III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID**

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.



Het gebruik en plaatsen van individuele schotelantennes is strikt verboden gezien het gebouw aangesloten is op de teledistributie.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals deze van de dynamische afzuiging, de drukverhogingsinstallatie, alsook deze van de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...). Uitzondering wordt gemaakt voor de gelijkvloerse handelspanen in der mate dat de opgestelde motoren of apparaten in overeenstemming zijn met de toegelaten soort uitbating beschreven in deze basisakte (vb. compressor voor blazen van banden, hydraulische pomp voor aandrijving kelderlift, afzuiging, koeling, airco ...). De appartementen of andere privaatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

### **III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING**

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verplichting opleggen aan de huurders het privaatief te bewonen als een "goed huisvader", dit overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van orde waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommen er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na de vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het kontrakt en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf solidair aansprakelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

### **III.7. - HANDEL**

Het is de titularissen van het handelsgelijklvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, of een kantoor open te houden, voor zover zij niet

ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel uitsluitend in vis en vlees als dusdanig, handel in levende dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- bar als dusdanig, café, dancing, night-club, privé-club, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.
- lunapark, gelegenheid voor kansspelen en/of behendigheids spelen.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, schoenen, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen enz...
- burelen, vrije beroepen, zoals geneesheren, tandartsen, advocaten; immobiliënagentschap.
- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst, snack-bar, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien. Deze laatste categorie van handelsuitbatingen dient voorafgaandelijk aan de uitbating haar technische uitrusting om geur- en lawaaihinder te vermijden voorzien en laten goedkeuren door de architect.

Voor de uitbating van de respectievelijke handelsruimten worden volgende bepalingen opgelegd:

Uitrusting van goederen en verkoop van goederen op het voetpad, dus op het openbaar domein, is toegelaten binnen de beperkingen desgevallend opgelegd door de overheid en enkel voor het gedeelte van het voetpad op de volle breedte van de uitstalramen (de algemene inkom dient dus steeds volledig vrijgehouden te worden).

Voor het gelijkvloers mag verder een publiciteit aangebracht worden:

De publiciteit mag evenwel niet hoger komen dan onder de vloerplaat van de eerste verdieping en wordt beperkt tot de breedte van de uitstalramen.

Neonreclame is toegelaten binnen en buiten de vensterramen van de winkel.

Verder mag een publiciteit aangebracht worden op de uitgebouwde zonnetenten.

### **III.8. - WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING**

#### **III.8.1. - WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE APPARTEMENTEN**

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating. De uitoefening van

een beroep is toegelaten op de wijze zoals hierboven omschreven.

### **III.8.2. - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN**

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en op een wijze die verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen.

Verder wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde onder artikel III.3.

### **III.8.3. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN**

Met oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

### **III.8.4. - GEBRUIK VAN DE LIFT**

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de privatieven en aan hun bezoekers.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

### **III.8.5. - GEBRUIK VAN DE FIETSENBERGING**

De fietsenberging is enkel dienstig voor de eigenaars en gebruikers van de appartementen.

### **III.9. - PUBLICITEIT**

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend (beslissend met een meerderheid van twee/derden van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen in de constructies), publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Dit verbod slaat echter niet op de winkels van het gelijkvloers, waar publiciteit toegelaten is in overeenstemming met de uitbating, in de zin artikel III.7 (Handel, zie hierboven).

Het is echter toegelaten naast de ingang deur en in de gemeenschappelijke inkomhall een naamplaat aan te brengen, met vermelding van naam en beroep.

Deze naamplaten zullen alle hetzelfde formaat en uitzicht moeten hebben, volgens de voorschriften die de promotor zal vaststellen.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de comparant of de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

In geval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuuring. Deze plakaten mogen maximaal een dimensie hebben van zestig op zestig centimeter.

### **III.10. - DIVERSE BEPALINGEN**

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheden.

Voor iedere verhuis, zullen de eigenaars, de syndicus schriftelijk op de hoogte stellen van de datum van de verhuis. Indien deze maatregel door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor iedere schade aan de gemeenschappelijke delen die na de doortocht der verhuizers door de syndicus wordt vastgesteld.

### **III.11. - ALGEMENE SCHIKKINGEN**

#### **III.11.1. - PRINCIPE**

De voorwaarden van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken van het vredegerrecht van de ligging van het goed.

**III.11.2. - GESCHILLEN**

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aangaande het reëel statuut of het reglement van orde zullen aan het oordeel van de raad van bestuur van het gebouw onderworpen worden, welke verwittigd van het geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.

Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan proces-verbaal opgemaakt worden.

Zo het geschil blijft voortbestaan, zal de meest gereede partij zich wenden tot de bevoegde rechtbank.

**III.11.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING**

Zolang de bouwer-promotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuuringsbiljetten, verkoopborden en dergelijke.

**III.11.4 - BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT**

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie zij tegenstelbaar zijn. Ze zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

**III.11.5. - WOONSTKEUS**

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen in het buitenland gevestigd moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed, bij gebreke daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te

kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel,  
waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen  
gedaan worden.

**BIJLAGE: VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR PRIVATIEVEN IN DE  
RESIDENTIE AKINA**

**ALGEMENE VOORWAARDEN:**

1. Iedere verkoop van een privaatief in de Residentie Akina wordt gedaan en aanvaard, onder de voorwaarden en bedingen vermeld in de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten.

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

De kopers verbinden zich solidair en ondeelbaar, zo zichzelf als hun rechthebbenden, en hun huurders, de bepalingen ervan na te leven en ze op te nemen in alle akten houdende overdracht van eigendom of genot.

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

**AFWERKING:**

2. Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking, volgens de nauwkeurige plannen en bestekken opgemaakt door de architect van het gebouw.

**OPPERVLAKTE:**

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

**ERFDIENSTBAARHEDEN:**

4. Het onroerend goed wordt overgedragen met al zijn actieve en passieve, voor-en nadelige, zichtbare en onzichtbare, durende en niet-durende erfdienstbaarheden.

**OVERDRACHT VAN DE EIGENDOM EN VAN DE RISICO'S**

5. Bij de authentieke verkoopakte gaan de eventuele rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in opbouw of in afwerking zijnde appartement, dadelijk op de koper over.

De koper zal eigenaar worden van de te bouwen opstallen, naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst, en verwerkt. De risico's naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, gaan echter niet over voor de voorlopige oplevering der werken.

De kopers bekomen het genot of vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering.

**BELASTINGEN EN TAKSEN:**

6. De kopers moeten alle belastingen en taksen, die het goed bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks gesloten, vanaf de voorlopige oplevering.

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING:**

7. De stedenbouwkundige vergunning voor de Residentie Akina werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Panne op zeven maart tweeduizend en zes, onder nummer 38008/5739/B/2005/142, met referentie AROHM 8.00/38008/1873.1.

**WERKEN IN MEER OF IN MIN:**

8. Indien de koper aan de verkoper het gebruik van materialen van een bepaalde kwaliteit, oorsprong of type oplegt, en dit spijs geschreven en met redenen omkleed voorbehoud van de verkoper, is deze laatste ontslagen van alle verantwoordelijkheid uit hoofde van onvolmaaktheden en gebreken, voortspruitende uit de keuze van gezegde werkwijze, op voorwaarde nochtans dat geen fout in de verwerking en gebruikswijze hem kan tegengesteld worden.

Mededeling door de koper omtrent de uitvoering der werken wordt slechts in acht genomen, indien zij schriftelijk aan de verkoper worden gericht.

De verkoper kan nochtans het bewijs van eventuele wijzigingen, door de koper bevolen, bewijzen door alle rechtsmiddelen.

Indien de koper deze werken zelf uitvoert, of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een deel der voorziene werken, of indien hij verzaakt aan een gehele of gedeeltelijke uitvoering van die werken, verbindt de koper zich de verkoper te vergoeden voor al diens uitgaven, algemene kosten en verloren winst, vastgesteld op vijftien ten honderd van het bedrag der werken, die de verkoper niet heeft uitgevoerd.

9. De **oplevering** zal geschieden als volgt:

**Voorlopige oplevering:**

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke aldan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten. Worden als dusdanig aanzien het opnemen van de



sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars bijeengeroepen door de verkoper stelt de voorzitter van de Raad aan evenals de syndicus. De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van deze voorzitter en syndicus die optreden als afgevaardigden en gevolmachtigden van al de mede-eigenaars.

#### Definitieve oplevering:

De definitieve oplevering van de privatieve delen geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, (en voor zover de gemeenschappelijke delen definitief opgeleverd zijn) indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkoper heeft laten geworden. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opge maakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren nadat alle in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesomde voorbehouden hersteld zijn en ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering.

#### **AANVANG DER WERKEN - UITVOERINGSTERMIJN - SCHADEVERGOEDING WEGENS VERTRAGING**

10. De werken zullen aanvangen op de datum vermeld in de verkoopsovereenkomst.

De termijn voor uitvoering der werken aan de privatieve delen en aan de gemeenschappelijke delen, waardoor deze in staat van voorlopige oplevering komen, wordt vastgesteld door een bijzonder beding in zelfde overeenkomst.

Elke gebeurtenis die een beletsel vormt, dat menselijker- en redelijkerwijze onoverkomelijk is bij het normaal uitvoeren van de verplichting van de verkoper, of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief te

onderbreken, wordt als geval van overmacht aanzien. (bvb: ongevallen, oorlog met zijn gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking der werken om reden van overmacht verlengt van rechtswege en zonder vergoeding, de oorspronkelijk voorziene uitvoeringstermijn met een periode gelijk aan de duur der onderbreking, vermeerderd met een tijdspanne normaal nodig om de werf op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst onderbroken wordt, op bevel of omwille van de koper, voor een tijdspanne van minstens dertig kalenderdagen, dient een voorschot op de aan gang zijnde schijf aan de verkoper betaald te worden, gelijk aan de waarde der uitgevoerde werken.

Wanneer de onderbrekingen die niet voorzien zijn in de overeenkomst, bevolen zijn door of te wijten zijn aan de koper, plaats grijpen gedurende de normale overeengekomen uitvoeringstermijn en in hun geheel één/twintigste van die termijn en minstens tien werkdagen overtreffen, is de verkoper gemachtigd een vergoedingsrekening voor te leggen, waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld.

De verkoper mag nochtans de betwisting, gerezen omtrent die vergoedingsrekening, niet voorwenden om de uitvoering van de overeenkomst niet te hervatten.

Evenzo, wanneer gedurende de uitvoering van de overeenkomst, de koper bijkomende werken bestelt, behoudt de verkoper zich het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk voorziene termijn te eisen. Deze verlenging moet het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk door de verkoper en de koper getekend geschrift.

Worden niet als werkdagen gerekend, de dagen waarop de weersomstandigheden, rechtstreeks of onrechtstreeks, het werk gedurende minstens vier uur onmogelijk maakten, weekends en wettelijke feestdagen, en de dagen van het betaald Jaarlijks Verlof.

Indien vertraging bij de uitvoering of levering der werken, voorzien in alinea 2 van dit artikel, te wijten is aan de promotor, is de promotor aan de koper ten titel van vergoeding een interest verschuldigd zoals bepaald in de onderhandse verkoopsovereenkomst.

Deze vergoeding zal slechts verschuldigd zijn vanaf de maand na de ingebrekestelling, per deurwaardersexploot ter uitsluiting van iedere andere schadevergoeding.

De ingebrekestelling kan alleen gebeuren per gerechtsdeurwaardersexploot, ten vroegste vanaf het verstrijken van de voorziene termijn van uitvoering.

Nochtans zal de berekening van de datum waarop deze vergoeding zal ontstaan slechts lopen één maand na deze ingebrekestelling.

De kopers worden geacht te verzaken aan iedere eis tot schadevergoeding wegens laattijdigheid in volgende gevallen:

- indien zij de verkochte lokalen in gebruik genomen hebben;
- indien zij weigeren over te gaan tot de oplevering binnen de termijnen voorzien in de statuten;
- ingeval van laattijdige betaling van de koopsom. De laattijdige betaling verlengt automatisch en in dezelfde mate de termijn van oplevering.

**AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER**

11. De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk met de architect en de aannemers voor de gebreken, waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek instaan.

De waarborg waarvoor de verkoper krachtens vorig lid instaat geldt voor de opeenvolgende eigenaars van het appartement. De vordering mag evenwel slechts tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

**TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID:**

12. De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

**HYPOTHEEKNAME - VERBOD VAN VERVREEMDING:**

13. Voor de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet zijn betaald, zullen de kopers het gekochte goed niet mogen vervreemden of met hypotheek bezwaren, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verkoper.

Indien de kopers wensen hun eigendom met hypotheek te bezwaren als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van de eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de verkoper en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

De verkoper behoudt zich het recht voor ambtshalve inschrijving te nemen, of een andere waarborg te bedingen, zoals onder meer een volmacht tot hypotheekeren.

Alle kosten spruitend uit de niet-uitvoering van zijn verbintenissen, zijn ten laste van de koper.

Alle kosten die voortvloeien uit een conventionele of ambtshalve genomen inschrijving, alsook de kosten voor de schrapping van deze inschrijving vallen uitsluitend ten laste van de koper.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoping en bij niet-naleving ervan door de kopers, zal de verkoper de ontbinding van de verkoop kunnen vragen, onafgezien zijn recht op schadevergoeding en intresten.

**AFWERKING:**

14. Tot aan de voorlopige oplevering worden de betrekkingen en verhoudingen tussen partijen geregeld door hun onderlinge overeenkomsten, waarnaar zij uitdrukkelijk verwijzen.

Zij ontslaan de werkende notaris deze hier te herhalen.

De Residentie Akina zal volledig opgetrokken worden door de promotor of door de persoon door hem aangeduid, op haar kosten, lasten en gevaar en dit volgens de nauwkeurige plannen en lastenkohieren die door de kopers gekend en goedgekeurd zijn.

Wijzigingen in de plannen die vijf per honderd van het geheel der waarde of van de afmetingen in min of meer niet overschrijden geven geen aanleiding tot verrekening.

Deze wijzigingen zullen slechts geschieden op verslag van de architect en zij worden de koper persoonlijk ter kennis gebracht.

Ook aan de materialen mogen kleine veranderingen worden aangebracht om redenen van artistieke, technische wettelijke of esthetische aard. Bovendien kunnen deze veranderingen ook voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enzovoort) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

**VERKLARING:**

15. De kopers verklaren dat zij sedert meer dan vijftien dagen kennis hebben van deze gegevens en stukken vermeld in de statuten en de instrumenterende notaris verklaart dat afschrift van de plannen, bestekken, statuten, en de stedenbouwkundige vergunningen in het bezit is van de kopers.

**VERZAKING:**

16. Voor zoveel als nodig verklaren de kopers te verzaken aan het recht van natrekking slaande op de bouwwerken van de voorbeschreven residentie, die geen deel uitmaken van

voormelde verkochte privatieven, terwijl de verkopers verzaken aan het recht van natrekking van de gebouwen, slaande op de voormelde verkochte privatieven.

**WAARBORG:**

17. De kopers verklaren te weten dat de verkoper de waarborg van voltooiing zoals voorzien in artikel twaalf, tweede lid van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig en door artikel vier van het Koninklijk besluit van eenentwintig oktober gewijzigd door het koninklijk besluit van éénentwintig september negentienhonderd drieënnegentig nadien gesteld heeft.

Een attest van borgstelling zal aan de authentieke verkoopakte gehecht worden.

**KOSTEN:**

18. Alle kosten, rechten en erelonen van de aankoopakte, de belasting op de toegevoegde waarde, deelname in de kosten van de statuten, de aansluitingskosten, eventueel taks op ontbrekende garage zijn ten laste van de kopers.

**ONVERANDERLIJKHEID VAN DE PRIJS:**

19. De vastgestelde koopsom is niet vatbaar voor herziening en is dus forfaitair en onveranderlijk krachtens uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen.

**UITDRUKKELIJKE BEDINGEN:**

20. a) De kopers mogen het gekochte goed niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken, vooraleer de ganse koopprijs is betaald.

Wordt aanzien als inbezitname, het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van de meubels, het uitvoeren van versieringswerken.

b) de verkoper mag de werken aan de kavels van de kopers stilleggen wanneer deze in gebreke blijven aan welke eisbare betaling ook te voldoen. In dit geval mag de verkoper naar keus de verbreking van de verkoopsovereenkomst of de gedwongen tenuitvoerlegging ervan vervolgen, ongeacht de schadevergoeding en de intresten die zij zich voorbehouden op te vorderen.

c) elke vertraging in de betalingen, verlengt in dezelfde mate de termijn van afwerking.

**VOLMACHT:**

21. De kopers geven als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de besloten vennootschap Interbeach en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Marimo om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende of verbeterende akten aan de statuten te

ondertekenen, en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen.

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

**POSTINTERVENTIEDOSSIER:**

22. Bij de voorlopige oplevering zullen de kopers in het bezit gesteld worden van het postinterventiedossier op te maken door de veiligheidscoördinator van het gebouw.

In dit postinterventiedossier zullen ook vervat zijn:

- het conformiteitsattest van de elektriciteitsinstallatie;  
- het energieprestatiecertificaat.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. De werkende notaris verwijst naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 5.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, verklaart de verkoper :

a) Dat volgende stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt:

- Dossiernummer: 38008-2005-319

Gemeentelijk dossiernummer: 38008-5739/2005/142

Dossiernummer van RWO: 8.00/38008/1873.1

Onderwerp: Oprichten van een appartementsgebouw na sloop van 4 panden

Aard van de aanvraag: Nieuwbouw meergezinswoning

Aanvrager: Marimo - Interbeach tv, Victorlaan 1, 8620 Nieuwpoort

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 07/03/2006

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: vergunning.

b) Dat de gemeente De Panne op heden wel reeds beschikt over een plannen- en een vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in datum van één oktober tweeduizend en negen.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van voormeld uittreksel welk ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, vermits hij verklaart en erkent er op voorhand een kopij van ontvangen te hebben.

Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld onroerend goed is : WOONGEBIED

c) Dat voor voormeld onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van laatstgenoemde Codex;

d) Dat op voormeld onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van laatstgenoemde Codex;

e) Dat voormeld onroerend goed niet onder toepassing valt van de voorschriften van een verkavelingsvergunning.

De instrumenterende notaris wijst partijen en in het bijzonder de kopers op de artikelen 5.2.5 (informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten), 6.1.1 eerste lid 4° (strafsancties) en 6.3.1 (vernietiging van de titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor zover de eventueel opgestelde onderhandse verkoopsovereenkomst een inbreuk op deze informatieplicht bevatte verklaren de kopers uitdrukkelijk te verzaken aan hun vordering tot nietigverklaring, gezien de informatieplicht in deze akte werd rechtgezet.

**NIET GESCHREVEN GEACHTE BEDINGEN**

23. Elk beding, tegenstrijdig met de artikels 3 tot en met 6, en 8 tot en met 11 van de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig houdende de "Regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen en in aanbouw zijnde woningen", alsmede met de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2, van zelfde Wetten, die in om het even welk document voorkomt, wordt geacht niet geschreven te zijn.

**BEVOEGDHEID**

24. Elk geschil, dat zou kunnen oprijzen naar aanleiding van de uitvoering of de uitlegging van onderhavige overeenkomst, behoort tot de uitdrukkelijke bevoegdheid van de Rechtbanken van de ligging van het goed.

**VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.**

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor, negen bladen, geen renvooien op zeven april tweeduizend en tien. Reg: 6 Boek 134 Blad 10 Vak 18. Ontvangen: Vijfentwintig Euro (25,00 Eur). De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) Koen Baert.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT.