

D. 9830/EB

STATUTEN VAN DE RESIDENTIE XANADU

DE PANNE, hoek Nieuwpoortlaan en Golfstraat 2

Het jaar TWEEDUIZEND EN ZEVEN

Op DRIEËNTWINTIG AUGUSTUS

Voor mij, Meester Serge Van Damme, Notaris te De Panne.

ZIJN VERSCHENEN:

A/ De Naamloze Vennootschap "**PROMA**" met zetel te 8800 Rumbeke/Roeselare, Kerkplein 33;

Ingeschreven in het Kruispuntbank der Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0469.965.889,

Hebbende als B.T.W.-nummer 469.965.889;

Opgericht blijktens akte verleden voor het ambt van Meester Joseph Thiery-Vander Heyde, Notaris te Rumbeke/Roeselare op twee februari tweeduizend en twee, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2002-0202/424.

Waarvan de statuten sedertdien niet meer werden gewijzigd, zo me verklaart.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar bestuurders, collegiaal optredend, beiden benoemd bij besluit van de Algemene Vergadering der Vennoten de dato twee februari tweeduizend en twee, onmiddellijk gehouden na de oprichting van voormelde vennootschap, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2002-0202/424, te weten :

1) "**F.M.K.**" naamloze vennootschap, met zetel te 8800 Roeselare (Rumbeke), Kerkplein 33, ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0446.681.832 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer 446.681.832

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Thiery-Vander Heyde te Rumbeke-Roeselare op vierentwintig februari negentienhonderd tweeënnegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van twaalf maart daarna, onder nummer 920312/176.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst, waaronder zetelverplaatsing, bij beslissing van de Raad van bestuur gehouden op vijf oktober tweeduizend en twee, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van zesentwintig september daarna, onder nummer 020926/0119832.

Hier vertegenwoordigd door de heer **Kurt Havegeer**, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8800 Roeselare, Oekensestraat 118, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de vennootschap overeenkomstig artikel twintig van de statuten, hiertoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur de dato achtentwintig juni negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de

bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien september daarna, onder nummer 970917-165 en herbenoemd tot bestuurder door de algemene vergadering gehouden op vier oktober tweeduizend en drie, en opnieuw aangesteld tot gedelegeerd bestuurder door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na laatstvermelde algemene vergadering, welke herbenoeming samen bekendgemaakt werden in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien december daarna onder nummer 2003-12-180134619.

De heer Havegeer Identiteitskaartnummer : 230-0079105-70

Nationaal nummer : 62.10.18 155-95

2) "**R.D.B.**" Naamloze Vennootschap, met zetel te 8800 Roeselare/Rumbeke, Bergstraat, 32, ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0433.005.228 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer 433.005.228.

Opgericht bij akte verleden voor Meester Joseph Thiery-Vander Heyde, Notaris te Rumbeke/Roeselare op dertig december negentienhonderd zevenentachtig,

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij besluit van de Buitengewone Algemene Vergadering der Vennoten, bij akte verleden voor Meester Joseph Thiery-Vander Heyde, Notaris te Rumbeke/Roeselare op zesentwintig maart negentienhonderd zesennegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van zeventien april daarna, onder nummer 960417-170.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw Agnes BOSSUYT, wonende te 8800 Roeselare-Rumbeke, Bergstraat 32 handelend in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder overeenkomstig artikel negentien van de statuten, wiens benoeming verschenen is in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien december negentienhonderd vijfnegentig, onder nummer 951213-354 en herbenoemd tot bestuurder door de algemene vergadering gehouden op acht mei negentienhonderd negennegentig en opnieuw aangesteld tot gedelegeerd bestuurder door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na laatstvermelde algemene vergadering, welke herbenoemingen samen bekendgemaakt werden in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twee oktober daarna onder nummer 991002-194.

Identiteitskaartnummer : 230-0094496-38

Nationaal nummer : 45.0624 174-93

3/ Commanditaire Vennootschap op Aandelen "**H & D**" met zetel te 8800 Roeselare/Rumbeke, Oekensestraat 120;

Ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0427.250.455 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer 427.250.455

Opgericht onder de rechtsvorm van een Naamloze Vennootschap blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Marcel Delodder, Notaris destijds te

Rumbeke/Roeselare, op twee oktober negentienhonderd vierentachtig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van zeventien oktober daarna, onder nummer 890721/923.

Waarvan de statuten diverse malen werden gewijzigd (onder meer aannemende huidige rechtsvorm), doch voor het laatst bij besluiten van de Buitengewone Algemene Vergadering der Vennoten, gehouden en afgesloten voor het ambt van Meester Joseph Thiery-Vander Heyde, Notaris te Rumbeke/Roeselare op achttien september tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven oktober daarna onder nummer 2002-10-07/0123395.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten en de wettelijke bepalingen door mevrouw **Godelieva DEPUYDT**, wonende te 8800 Roeselare, Oekensestraat 120, handelend in haar hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de voorzegde Naamloze Vennootschap "PROMA", benoemd in laatste gemelde hoedanigheid door besluit van het college van zaakvoerders van de voorzegde Commanditaire Vennootschap op Aandelen "H&D" de dato dertig september tweeduizend en twee, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van één april tweeduizend en drie onder nummer 03037443.

Identiteitskaartnummer Mevrouw Depuydt: 230-0101079-25

Nationaal nummer Mevrouw Depuydt: 36.04.30 128-47

B/ De Naamloze vennootschap "**KUBO**", met maatschappelijke zetel te 8630 Veurne, Tulpenweg 1,

Ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0866.211.384,

Hebbende als B.T.W.-nummer 866.211.384.

Opgericht blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul Verhaeghe, Notaris te Veurne, op drie juli tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op vijftien juli tweeduizend en vier onder het nummer 2004-07-15/0105835.

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

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel tien van de statuten door de heer **LOWAGIE Roger**, wonende te 8630 Veurne, Tulpenweg, 1, optredend in zijn hoedanigheid van bestuurder en gedelegeerd bestuurder, benoemd in gemelde hoedanigheden bij besluiten van respectievelijk de Algemene Vergadering der Vennoten en de Raad van Bestuur de dato drie juli tweeduizend vier, onmiddellijk gehouden na de oprichting, gepubliceerd in de Bijlage tot de Belgisch Staatsblad, samen met de oprichtingsakte, zoals voorschreven.

Hierna ook genoemd bouwheer of promotor.

I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De comparanten sub 1 en 2 hebben mij verklaard dat zij eigenaars zijn van de nabeschreven onroerende goederen.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:

GEMEENTE DE PANNE, eerste kadastrale afdeling

1. Een perceel grond gelegen te 8660 De Panne, Golfstraat, nummer 2, er gekadastraerd of het geweest zijnde volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel "De Panne, eerste afdeling, sectie A nummer 879, Golfstraat 2" met een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van vijftientig centiaren (85CA);

2. Een perceel grond gelegen te 8660 De Panne, Nieuwpoortlaan 127, gekadastraerd of het geweest zijnde volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel "De Panne, Eerste afdeling, De Panne, sectie A, nummer 878, Nieuwpoortlaan 127" met een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van één are en eenendertig centiare (01A 31CA)

3. Een perceel grond gelegen te 8660 De Panne, Nieuwpoortlaan, 129, er gekadastraerd of het geweest zijnde volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel "De Panne, eerste afdeling, De Panne, sectie A, nummer 877, Nieuwpoortlaan 129" met een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van zevenenzeventig centiare (77CA),

Het geheel één blok vormend, palende of hebbende bepaald aan:

- noord: Degryse-Cardoen, Bernard, te Brunehaut en consoorten; Degraefschepe, Noël, te De Panne;
- oost: Residentie Orchidee;
- zuid: Nieuwpoortlaan;
- west: Golfstraat;

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen beschreven toe aan aan 1/ Naamloze Vennootschap "KUBO" te Veurne ten belope van vijftien procent (15%) in volle eigendom en 2/ Naamloze Vennootschap "PROMA" te Roeselare ten belope van vijftientig procent (85%) in volle eigendom, om ze in in deze verhouding aangekocht te hebben als volgt :

* voor wat betreft het goed beschreven sub één, zijnde het perceel grond, gelegen in de Golfstraat 2, gekadastraerd onder nummer 879, groot vijftientig centiare, om het met de toenmalige gebouwen aangekocht te hebben jegens I. de consoorten VANDEVELDE 1/ de Heer Charles Hubert Louis, gepensioneerde, echtgenoot van Mevrouw Claesen Jenny, te Hasselt 2/ de Heer Robert Frans, gepensioneerde, echtgenoot van Mevrouw Jergert Walburga, te Huerth (Duitsland); II de consoorten VANDENABEELE 1/ Mevrouw Patricia Lydia Maria, arbeidster, echtgenote van de

Heer Schoolaert Ronny te De Panne, 2/ de Heer Jacques Maurice Adriaan, NMBS-beambte, echtgenoot van Mevrouw Van Liefde Belinda, te Middelkerke, 3/ Mevrouw Rita Jacqueline Maria, arbeidster, echtgenote van de Heer Beyens Robert te Nieuwpoort; III. 1° de consoorten POPPE 1/ Mevrouw Lea Godelieve, gepensioneerde, weduwe van de Heer Roels Oscar, te Oostende 2/ de Heer Oscar Victor, gepensioneerde, echtgenoot van Mevrouw Monteyne Albertine te Oostende 3/ de Heer André Gerard, gepensioneerde, echtgenoot van Mevrouw Mortier Jacqueline, 4/ Mevrouw Georgette Blondie, weduwe van de Heer Deman Arthur, te Mariakerke/Oostende, 5/ de Heer Freddy André Maurice, kok, uit de echtgescheiden, te Oostende 6/ de Heer Serge Marcel Ivo, echtgenote van Mevrouw Belpaeme Martine te Bredene, 7/ de Heer Danny Jozef, beroepsmilitair, uit de echtgescheiden te Brugge, 8/ de Heer Gino Lucien, bediende, echtgenoot van Mevrouw Caroline Lowyck te Brugge, 9/ de Heer Alain Fernand Julien, beroepsmilitair, uit de echtgescheiden, te Oostende, 10/ de Heer Ronny Oscar, echtgenoot van Mevrouw Mus Brenda te Oostende, 11/ de Heer Franky Albert, echtgenoot van Mevrouw Duyck Tania te Oostende, 12/ de Heer Rudy Jean-Pierre, niet gehuwd, te Bredene, 2° de consoorten VERSLYPE 1/ de Heer Roger Louis, gepensioneerde en zijn echtgenote Mevrouw GOVERS Liliana Maria Clementina te Oostende (gehuwd onder het stelsel van algehele gemeenschap zoals hierna beschreven), 2/ Mevrouw Mireille Daniëlla, echtgenote van de heer Peene Raymond, te Oostende 3/ de Heer Danny, beroepsmilitair, uit de echtgescheiden, te Bredene, 4/ de Heer Frank, arbeider, niet gehuwd, te Sint-Genesius-Rode, 5/ Mevrouw Dorinda Nadine, zonder beroep, echtgenote van de Heer Brouckaert Michel, te Oostende, 3° de consoorten D'HAENE 1/ de Heer Eddy André, bediende, echtgenoot van Mevrouw Dalle Arlette te Oostende, 2/ Mevrouw Linda Yolande, echtgenote van de Heer Defour Martin te Oostende, en 3/ de Heer Johan Danny, echtgenoot van Mevrouw Van Audenaerde Lieve te Oostende, 4° de consoorten GODERIS 1/ de Heer William Jean, arbeider, echtgenoot van Mevrouw Vermote Wendy te Oostende en 2/ Mevrouw Myriam Maria, arbeidster, echtgenote van de Heer De Zwart Dirk te Bredene, 5° de Heer BERNARD Andy Roger, bakker, niet gehuwd, te Oostende en 6° Mevrouw DEDRIE Bianca Liliane, studente, niet gehuwd, te Gistel; IV 1° de consoorten POPPE 1/ Mevrouw Marie-José Irène, gepensioneerde, weduwe van de Heer Goethals Achiël te Oostende, 2/ de Heer Robert François, gepensioneerde, echtgenoot van Mevrouw Deschacht Gabriëlle te Oostende, 3/ Mevrouw Germaine Madeleine, gepensioneerde, echtgenote van de Heer Deleersnyder Jacques André, te Bredene, 4/ Mevrouw Emma Magdalena, gepensioneerde, weduwe van de Heer Pauwels Alphonsus te Bredene, 5/ de Heer Charles Albert, gepensioneerde,

weduwnaar van Mevrouw Vanzieleghem Cécile te Oostende, 6/ de Heer Marcel Julien, gepensioneerde, echtgenoot van Mevrouw Bolle Simonne te Bredene, 7/ Mevrouw Marie-Rose Irène, echtgenote van de Heer Vercruyse Johan te Bredene, 8/de Heer Roger Marcel, arbeider, echtgenoot van Mevrouw Goens Madeleine te Bredene; 2° de consoorten BOLLE 1/ Mevrouw Anne-Marie Alice Simonne, kapster, echtgenote van de Heer Deblauwe Marcel te Oostende, 2/Mevrouw Christine Cécile, zonder beroep, echtgenote van de Heer Plahiers Daniël te Oostende, 3/ de Heer Franky Georges, slager, echtgenoot van Mevrouw Devriese Linda te Oostende, 4/ de Heer Patrick Achiel, bediende, echtgenoot van Mevrouw Ingrid Slosse, te Roeselare, 3° de Heer POPPE Ronny Marcel, arbeider, echtgenoot van Mevrouw Van Assche Godelieve te Bredene, 4° de consoorten 1/ Mevrouw Lucienne Marie Louise, zonder beroep, echtgenote van de Heer Deschuytter Antoon te Torhout, 2/ de Heer John Lucien Oscar, bediende, uit de echtgescheiden, te Zerkegem, 3/ Mevrouw Vera Simonne Marie, regentes, uit de echtgescheiden, te De Klinge/Sint-Gillis-Waas, V 1° de consoorten VERMOOTE 1/ Mevrouw Jeannine Angeline Marguerite, huisvrouw, echtgenote van de Heer Weiss Raymond te Koksijde, 2/ Mevrouw Madeleine Marguerite, bediende, echtgenote van de Heer Carton Xavier te Koksijde/Oostduinkerke, 3/ de Heer Freddy Charles, treinbestuurder, echtgenoot van Mevrouw De Grave Martine te De Panne, 4/de Heer Johnny Roland, stadsarbeider, niet gehuwd, te Nieuwpoort en 5/ de Heer Patrick Henri, kok, echtgenoot van Mevrouw Depoorter Michèle te Brugge Sint-Kruis; 2° de consoorten VANDENABEELE 1/Mevrouw Adrienne Jeanne, gepensioneerde, weduwe van de Heer Ryckewaert Carolus te Nieuwpoort, 2/de Heer Robert Marcel, gepensioneerde, echtgenoot van Mevrouw Vandenbroucke Marie te Diksmuide, 3/de Heer Jozef Marcel, visser, niet gehuwd, te Oostende en 4/Mevrouw Simonne Raymonde, huisvrouw, weduwe van de Heer Geryl Adrien te Veurne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Jo Vileyn, Notaris te Nieuwpoort, op twintig december tweeduizend zes, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op achttien januari tweeduizend en zeven onder formaliteitsnummer 066-T-18/01/2007-00633.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, toe aan de huwgemeenschap van de Heer Georges LANSSEN en zijn echtgenote Mevrouw Madeleine VANDEVELDE om het aangekocht te hebben jegens de Heer Albert DOCIN te Mons, blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Désiré Ruelle, Notaris destijds te Boussu op zes juli negentienhonderd ééneenzestig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op vijftwintig juli daarna, boek 4.139, nummer 27.

De Heer Georges Lanssen, voornoemd, is kinderloos en

testamentloos overleden te De Panne op vijf juli negentienhonderd vierennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename, zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Madeleine Vandevelde, voornoemd.

Aldus verviel zijn nalatenschap, onder omvattende de onverdeelde helft in voorschreven goed, overeenkomstig de wettelijke bepalingen voor de geheelheid in volle eigendom aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Madeleine Vandevelde, voornoemd, die aldus de volledige volle eigendom verwierf in voorschreven goed.

Mevrouw Madeleine Vandevelde, voornoemd is kinderloos en testamentloos overleden te Koksijde op één maart tweeduizend drie, zonder enige reservataire erfgenamen te hebben nagelaten, doch nalatende als enige wettige erfgenamen :

I. de twee kinderen, optredend bij plaatsvervulling van wijlen hun vader, de Heer Frans Marcel VANDEVELDE, broer van mevrouw Madeleine Vandevelde, overleden te Middelkerke op zeventwintig mei negentienhonderd achtenvijftig, te weten :

1° de Heer Vandevelde Charles, voornoemd,

2° de Heer Vandevelde Robert, voornoemd;

II. de drie kleinkinderen, optredend bij plaatsvervulling van hun grootmoeder, Mevrouw Adrienne VANDEVELDE, zuster van mevrouw Madeleine Vandevelde, en hun vader, de Heer Karel VANDENABEELE.

De Heer Karel Vandenabeele, voornoemd, in leven uit de echtgescheiden, is testamentloos overleden te Koksijde op één juli negentienhonderd éénennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, zijn drie kinderen, hierna genoemd.

Mevrouw Adrienne Vandevelde, voornoemd, is testamentloos overleden te Nieuwpoort op veertien augustus negentienhonderd zevenennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar drie hierna genoemde kleinkinderen, kinderen van haar vooroverleden zoon, de Heer Karel Vandenabeele, bij wijze van plaatsvervulling, te weten,

1° Mevrouw Vandenabeele Patricia, voornoemd,

2° de Heer Vandenabeele Jacques, voornoemd,

3° Mevrouw Vandenabeele Rita, voornoemd;

III. de kinderen, kleinkinderen en het achterkleinkind van wijlen Mevrouw LEBLANC Caroline, in leven laatst weduwe van de Heer Poppe Karel, halfzuster van wijlen Mevrouw Madeleine Vandevelde.

Mevrouw Caroline Leblanc, voornoemd, is testamentloos overleden te Oostende op dertig juni negentienhonderd zesenzestig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, haar negen kinderen, te weten

1/ Mevrouw Lea Poppe, voornoemd,

2/de Heer Oscar Poppe, Voornoemd,

3/de Heer André Poppe, voornoemd,

4/ Mevrouw Yvonne Poppe, weduwe van de Heer Albert Vanderbeke, zelf overleden te Oostende op één juni tweeduizend drie, en nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar twee kinderen, genaamd VANDERBEKE 1° Mevrouw Josiane Maria, echtgenote van de Heer Lauwers Jack, te Bredene en 2° de Heer Freddy, voornoemd. Bij verklaring afgelegd op de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op negentien februari tweeduizend en vier heeft Mevrouw Josiane Vanderbeke, zuiver en eenvoudig verzaakt aan de nalatenschap van wijlen haar moeder Mevrouw Yvonne Poppe, zodat de geheel in volle eigendom toegevalen is aan de Heer Freddy Vanderbeke

5/ van haar vooroverleden zoon, de Heer Roland POPPE, testamentloos overleden te Oostende op twintig februari negentienhonderd negenenegentig, diens enige zoon, de Heer Serge Poppe, voornoemd, bij plaatsvervulling

6/ de twee kinderen bij plaatsvervulling van wijlen haar zoon de Heer Lepold POPPE, testamentloos overleden te Brugge op drieëntwintig februari tweeduizend drie, de genaamd POPPE 1° de Heer Danny en 2° de Heer Gino, beiden voornoemd

7/ de zoon en de kleinkinderen van wijlen haar dochter, Mevrouw Augusta POPPE, overleden te Oostende op achtentwintig april negentienhonderd zevenentachtig, weduwe in de eerste echt van de Heer Verslype Aloisius en in de tweede echt van de Heer D'Haene André, te weten,

1° de Heer Verslype Roger, voornoemd

2° de vier kinderen bij plaatsvervulling van wijlen de Heer Verslype Robert, testamentloos overleden op tweeëntwintig maart negentienhonderd vijfentachtig, vooroverleden zoon van Mevrouw Augusta Poppe, namelijk :

a) Mevrouw Verslype Mireille, voornoemd,

b) de heer Verslype Danny, voornoemd,

c) de heer Verslype Frank, voornoemd,

d) Mevrouw Verslype Dorinda, voornoemd

3° de drie kinderen van wijlen de Heer D'haene Theodoor, testamentloos overleden te Oostende op tweeëntwintig augustus negentienhonderd negenentachtig (zoon van Mevrouw Augusta Poppe, namelijk

a) de Heer D'haene Eddy, voornoemd,

b) Mevrouw D'haene Linda, voornoemd,

c) de Heer D'haene Johan, voornoemd,

8/ de kinderen bij plaatsvervulling van wijlen haar vooroverleden zoon, de Heer POPPE Ferdinand (ook : Fernand), testamentloos overleden te Oostende op dertig november negentienhonderd achtennegentig, nalatende zijn vier kinderen, te weten :

1° de Heer Poppe Alain, voornoemd,

- 2° de Heer Poppe Ronny, voornoemd,
- 3° de Heer Poppe Franky, voornoemd,
- 4° de Heer Poppe Rudy, voornoemd

9/ de kleinkinderen en het achterkleinkind van wijlen haar vooroverleden zoon, de Heer POPPE Jean, testamentloos overleden op negenentwintig juni negentienhonderd vierentachtig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename, zijn dochter Mevrouw Jeannine Poppe.

Mevrouw Jeannine Poppe, uit de echtgescheiden in de eerste echt van de Heer Bernard August en uit de echtgescheiden in de tweede echt van de Heer Goderis Florimond, is testamentloos overleden op veertien juli negentienhonderd negenennegentig, nalatende haar vier kinderen te weten

- 1° de Heer Goderis William, voornoemd
- 2° Mevrouw Goderis Myriam, voornoemd
- 3° de Heer Bernard Andy, voornoemd

4° de dochter bij plaatsvervulling van Mevrouw GÖDERIS Christel Jenny, testamentloos overleden te Gistel op twaalf september negentienhonderd ééne-negentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename, haar dochter, te weten Mevrouw DEDRIE Bianca, voornoemd

IV. der kinderen en kleinkinderen van wijlen haar vooroverleden half zuster Mevrouw LEBLANC Florence, overleden te Oostende op tweeëntwintig juli negentienhonderd tweeëntachtig, weduwe van de Heer POPPE Ludovicus, testamentloos overleden te Bredene op tweeëntwintig januari negentienhonderd éénenzestig, te weten :

- 1° Mevrouw Poppe Marie-José, voornoemd,
- 2° de Heer Poppe, Robert, voornoemd,
- 3° Mevrouw Poppe Germaine, voornoemd,
- 4° Mevrouw Poppe Emma, voornoemd,
- 5° de Heer Poppe Charles, voornoemd,
- 6° de Heer Poppe Marcel, voornoemd,

7° de dochter optredend bij plaatsvervulling van de Heer POPPE Louis, testamentloos overleden te Oostende op negentien juli negentienhonderd negenennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename, zijn dochter, Mevrouw Poppe Marie-Roos, voornoemd,

8° de zoon optredend bij plaatsvervulling van de Heer POPPE Theodoor, testamentloos overleden op zesentwintig maart negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam, zijn zoon, de Heer Poppe Roger, voornoemd,

9° de vier kinderen, optredend bij plaatsvervulling van Mevrouw POPPE Georgette, testamentloos overleden te Oostende op vier februari negentienhonderd negenenzeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, haar vier kinderen, te weten :

- a) Mevrouw Bolle Anne-Marie, voornoemd,
- b) Mevrouw Bolle Christine, voornoemd,
- c) de Heer Bolle Franky, voornoemd,
- d) de Heer Bolle Patrick, voornoemd,

10° de zoon optredend bij plaatsvervulling van de Heer POPPE Alfons, testamentloos overleden te Oostende op drie februari negentienhonderd vierentachtig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam zijn zoon, de Heer Poppe Ronny, voornoemd

11° de drie kinderen, optredend bij plaatsvervulling van Mevrouw POPPE Yvonne, testamentloos overleden op zestien december tweeduizend zes, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, haar drie kinderen, te weten :

- a) Mevrouw Nuyts Lucienne, voornoemd,
- b) de Heer Nuyts John, voornoemd,
- c) Mevrouw Nuyts Vera, voornoemd

V. de kinderen en de kleinkinderen van wijlen haar vooroverleden halfzuster, Mevrouw LEBLANC Marguerite, testamentloos overleden te Nieuwpoort op achtentwintig oktober negentienhonderd tweeënzeventig, nalatende één eigen kind en vier kinderen uit haar huwelijk met de Heer Vandenabeele Georges, namelijk :

1° de vijf kinderen, optredend bij plaatsvervulling, van wijlen haar vooroverleden dochter, Mevrouw Jacqueline LEBLANC, testamentloos overleden te Nieuwpoort op zestien september tweeduizend, echtgenote van de Heer Jean Baptist Vermoote, te weten :

a) Mevrouw Vermoote Jeannine en haar echtgenoot de Heer Weiss Raymond, voornoemd, gehuwd onder het stelsel van algehele gemeenschap blijkens akte huwelijkscontract verleden voor het ambt van Meester Michel Vileyn, Notaris destijds te Nieuwpoort de dato zesentwintig maart negentienhonderd negenenzestig,

- b) Mevrouw Vermoote Madeleine, voornoemd,
- c) de Heer Vermoote Freddy, voornoemd,
- d) de Heer Vermoote Johnny, voornoemd,
- e) de Heer Vermoote Patrick, voornoemd,
- 2° Mevrouw Vandenabeele Adrienne, voornoemd,
- 3° de Heer Vandenabeele Robert, voornoemd,
- 4° de Heer Vandenabeele Jozef, voornoemd,
- 5° Mevrouw Vandenabeele Simone, voornoemd,

De nalatenschap van Mevrouw Madeleine Vandeveldde is aldus vervallen als volgt :

I. De staak van wijlen de heer François VANDEVELDE

1° de Heer Vandeveldde Charles, voornoemd, voor zeven/veertigsten (7/40sten),

2° de Heer Vandeveldde Robert, voornoemd, voor zeven/veertigsten (7/40sten);

II. De staak van wijlen Mevrouw Adrienne VANDEVELDE

1° Mevrouw Vandenabeele Patricia, voornoemd, voor
 zeven/zestigsten (7/60sten),
 2° de Heer Vandenabeele Jacques, voornoemd, voor
 zeven/zestigsten (7/60sten),
 3° Mevrouw Vandenabeele Rita, voornoemd, voor
 zeven/zestigsten (7/60sten);
 III. De staak van wijlen Mevrouw Caroline LEBLANC
 1/ Mevrouw Lea Poppe, voornoemd, voor één/honderdste
 (1/100ste),
 2/de Heer Oscar Poppe, Voornoemd, voor één/honderdste
 (1/100ste),
 3/de Heer André Poppe, voornoemd, voor één/honderdste
 (1/100ste),
 4/ de Heer Vanderbeke Freddy, voornoemd voor
 één/honderdste (1/100ste),
 5/ de Heer Poppe Serge, voornoemd, voor één/honderdste
 (1/100ste),
 6/ de Heer Poppe Danny, voornoemd, voor
 één/tweehonderdste (1/200ste),
 7/ de Heer Poppe Gino, voornoemd, voor
 één/tweehonderdste (1/200ste),
 8/ de Heer Verslype Roger, voornoemd, voor voor
 één/driehonderdste (1/300ste),
 9/ Mevrouw Verslype Mireille, voornoemd, voor
 één/duizend tweehonderdste (1/1.200ste),
 10/ de heer Verslype Danny, voornoemd, voor één/duizend
 tweehonderdste (1/1.200ste),
 11/de heer Verslype Frank, voornoemd, voor één/duizend
 tweehonderdste (1/1.200ste),
 12/Mevrouw Verslype Dorinda, voornoemd, voor
 één/duizend tweehonderdste (1/1.200ste),
 14/ de Heer D'haene Eddy, voornoemd, voor
 één/negenhonderdste (1/900ste),
 15/ Mevrouw D'haene Linda, voornoemd, voor
 één/negenhonderdste (1/900ste),
 16/ de Heer D'haene Johan, voornoemd, voor
 één/negenhonderdste (1/900ste),
 17/ de Heer Poppe Alain, voornoemd, voor
 één/vierhonderdste (1/400ste),
 18/ de Heer Poppe Ronny, voornoemd, voor
 één/vierhonderdste (1/400ste),
 19/ de Heer Poppe Franky, voornoemd, voor
 één/vierhonderdste (1/400ste),
 20/ de Heer Poppe Rudy, voornoemd, voor
 één/vierhonderdste (1/400ste),
 21/ de Heer Goderis William, voornoemd, voor
 één/vierhonderdste (1/400ste),
 22/ Mevrouw Goderis Myriam, voornoemd, voor
 één/vierhonderdste (1/400ste),
 23/ de Heer Bernard Andy, voornoemd, voor

één/vierhonderdste (1/400ste),
 24/ Mejuffrouw DEDRIE Bianca, voornoemd, voor
 één/vierhonderdste (1/400ste),
 IV. De staak van wijlen Mevrouw Florence LEBLANC
 1/ Mevrouw Poppe Marie-José, voornoemd, voor
 één/honderd tiende (1/110de),
 2/ de Heer Poppe, Robert, voornoemd, voor één/honderd
 tiende (1/110de),
 3/ Mevrouw Poppe Germaine, voornoemd, voor één/honderd
 tiende (1/110de),
 4/ Mevrouw Poppe Emma, voornoemd, voor één/honderd
 tiende (1/110de),
 5/ de Heer Poppe Charles, voornoemd, voor één/honderd
 tiende (1/110de),
 6/ de Heer Poppe Marcel, voornoemd, voor één/honderd
 tiende (1/110de),
 7/ Mevrouw Poppe Marie-Roos, voornoemd, voor
 één/honderd tiende (1/110de),
 8/ de Heer Poppe Roger, voornoemd, voor één/honderd
 tiende (1/110de),
 9/ Mevrouw Bolle Anne-Marie, voornoemd, voor
 één/vierhonderd veertigste (1/440de),
 10/ Mevrouw Bolle Christine, voornoemd, voor
 één/vierhonderd veertigste (1/440de),
 11/ de Heer Bolle Franky, voornoemd, voor
 één/vierhonderd veertigste (1/440de),
 12/ de Heer Bolle Patrick, voornoemd, voor
 één/vierhonderd veertigste (1/440de),
 13/ de Heer Poppe Ronny, voornoemd, voor één/honderd
 tiende (1/110de),
 14/ Mevrouw Nuyts Lucienne, voornoemd, voor
 één/driehonderd dertigste (1/330ste),
 15/ de Heer Nuyts John, voornoemd, voor
 één/driehonderd dertigste (1/330ste),
 16/ Mevrouw Nuyts Vera, voornoemd, voor
 één/driehonderd dertigste (1/330ste),
 V. De staak van wijlen Mevrouw Marguerite LEBLANC
 1/ Mevrouw Vermoote Jeannine en haar echtgenoot de
 Heer Weiss Raymond, beiden voornoemd, voor één/tweehonderd
 vijftigste (1/250ste),
 2/ Mevrouw Vermoote Madeleine,
 voornoemd, één/tweehonderd vijftigste (1/250ste),
 3/ de Heer Vermoote Freddy, voornoemd, één/tweehonderd
 vijftigste (1/250ste),
 4/ de Heer Vermoote Johnny, voornoemd, één/tweehonderd
 vijftigste (1/250ste),
 5/ de Heer Vermoote Patrick, voornoemd,
 één/tweehonderd vijftigste (1/250ste),
 6/ Mevrouw Vandenabeele Adrienne,
 voornoemd, één/vijftigste (1/50ste),

7/ de Heer Vandenabeele Robert,
voornoemd, één/vijftigste (1/50ste),
8/ de Heer Vandenabeele Jozef,
voornoemd, één/vijftigste (1/50ste),
9/ Mevrouw Vandenabeele Simone,
voornoemd, één/vijftigste (1/50ste).

* voor wat betreft het goed beschreven sub 2. zijnde het perceel grond gelegen in de Nieuwpoortlaan 127, gekadaastreerd onder perceelnummer 878, groot één are éénendertig centiare, om het met de toenmalige gebouwen aangekocht te hebben jegens de Heer HENNEBERT Roland Alfons Cornelis, bediende, echtgenoot van Mevrouw Delanghe Christiane te Oostduinkerke/Koksijde blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme te De Panne, met tussenkomst van Meester Jo Vileyn, Notaris te Nieuwpoort op drie augustus tweeduizend vier, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op vijftiengintig augustus daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-25.08.2004/07879.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, toe aan de huwgemeenschap van de Heer Robert HENNEBERT en en zijn echtgenote, mevrouw Zoë CORNELIS om het te hebben aangekocht jegens de heer Albert DOSIN, blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Désiré Ruelle, Notaris destijds te Boussu, op negentwintig december negentienhonderd vijftien, overgeschreven op het Kantoor der Grondpanden te Veurne op zeven januari daarna, boek 3709, nummer 11.

De voornoemde echtgenoten Robert Hennebert-Cornelis Zoë waren gehuwd onder het stelsel van de algehele gemeenschap, blijkens akte huwelijkscontract verleden voor het ambt van Meester Omer Swennen, Notaris destijds te Nieuwpoort, op drieëntwintig augustus negentienhonderd zesenveertig.

De heer Robert Hennebert, voornoemd, is overleden te De Panne op zes november negentienhonderd tweeënzeventig, nalatende als enige reservataire erfgenaam, zijn enige zoon, de heer Roland Hennebert, voornoemd, die aldus gerechtigd was in zijn nalatenschap (omvattende ondermeer de onverdeelde helft in volle eigendom in voorschreven goed) ten belope van de helft volle eigendom en één/vierde blote eigendom, onder voorbehoud van één/vierde volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik toekomstende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Zoë Cornelis, voornoemd, ingevolge de contractuele erfstelling vervat in voormeld huwelijkscontract.

Mevrouw Zoë Cornelis, voornoemd, verzaakte ten gunste van haar zoon, de Heer Robert Hennebert, voornoemd, aan haar één/achtste vruchtgebruik in voorschreven goed, alsook

schonk zij haar resterende gerechtigdheden geschonken (zijnde vijf/achtsten volle eigendom) aan haar zoon, de heer Roland Hennebert, voornoemd, blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Marc Coudeville, Notaris te Oostende op twaalf augustus negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op twintig augustus daarna, boek 9874, nummer 6,

Bijgevolg was de heer Roland Hennebert, voornoemd, volledig eigenaar van het voorschreven onroerend goed, voor de geheelheid in volle eigendom.

* voor wat betreft het goed beschreven sub drie, zijnde het perceel grond gelegen in de Nieuwpoortlaan 129, gekadaastreerd onder perceelnummer 879, groot zevenenzeventig centiare, om het met het toenmalig appartementsgebouw verworven te hebben als volgt :

* deels, te weten de winkel nummer één (1), met medegaande berging en badkamer, respectievelijk op het gelijkvloers en in de kelderverdieping, alsmede vijfentwintig/honderdsten (25/100sten) in de gemeenschappelijke delen, om het aangekocht te hebben jegens de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "RAMINVEST" te Kortrijk blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme te De Panne, met tussenkomst van Meester Bruno Van Damme, Plaatsvervangend Notaris te Woumen/Diksmuide, op zevenentwintig juni tweeduizend vijf, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig juli daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-28.07.2005/06065.

Zelfde goed behoorde toe aan de voornoemde Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Raminvest" om het aangekocht te hebben jegens de Naamloze Vennootschap "BUSINESS ENTERPRISES VAN LAEREN" te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Roger Callewaert, Notaris destijds te Diksmuide, vervangende zijn ambtsgehoort Meester Paul De Blauwe, Notaris destijds te Woumen/Diksmuide, op veertien december negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op vijftien januari negentienhonderd vijfentachtig, boek 7.023, nummer 12.

Zelfde goed behoorde, samen met alle andere appartementen van de residentie "Bilitis", toe de voornoemde Naamloze Vennootschap "Business Enterprises Van Laeren" om ze verworven te hebben zoals hierna beschreven.

* deels, te weten het appartement nummer één/één (1/1) op de eerste verdieping, alsmede vijfentwintig/honderdsten (25/100sten) in de gemeenschappelijke delen, om het aangekocht te hebben jegens de Heer Eugène Gaston Georges BRICHE, bediende op rust, en zijn echtgenote Mevrouw Simonne Maria Louise Corneille SANTRAIN, zonder beroep, te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van

ondergetekende Notaris Serge Van Damme, Notaris te De Panne, met tussenkomst van Meester Jan Platteau, Notaris te Ieper, op zevententwintig juni tweeduizend vijf, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig juli daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-28.07.2005/06063.

Zelfde goed behoorde toe aan de voornoemde echtgenoten Eugène Briche-Santrain Simonne om het aangekocht te hebben jegens de Naamloze Vennootschap "BUSINESS ENTERPRISES VAN LAEREN" te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul De Blauwe, Notaris destijds te Woumen/Diksmuide, op vijftentwintig maart negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op zesentwintig maart daarna, boek 7179, nummer 12.

Zelfde goed behoorde, samen met alle andere appartementen van de residentie "Bilitis", toe de voornoemde Naamloze Vennootschap "Business Enterprises Van Laeren" om ze verworven te hebben zoals hierna beschreven.

* deels, te weten het appartement nummer twee/één (2/1) op de tweede verdieping, alsmede vijftentwintig/honderdsten (25/100sten) in de gemeenschappelijke delen, om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Jocelyne Marcelle Renée Ghislaine HAIRION, echtgenote van de Heer Janssens Jean-Pierre, te Beaumont blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme, Notaris te De Panne, op zevententwintig juni tweeduizend vijf, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig juli daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-28.07.2005/06066.

Zelfde goed behoorde toe aan het eigen vermogen van Mevrouw Jocelyne Hairion, voornoemd, toe om het aangekocht te hebben jegens de Heer Charles Jules DERAMAUX, gepensioneerde, en zijn echtgenote Mevrouw Henriette Simonne SIEUW, gepensioneerde te Comines/Warneton blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme te De Panne op vijf juli tweeduizend drie, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op vierentwintig juli daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-24/07/2003-05429.

Zelfde goed behoorde toe aan de voornoemde echtgenoten Charles Deramaux-Sieuw Henriette om het aangekocht te hebben jegens de Naamloze Vennootschap (inmiddels in falig) "BUSINESS ENTERPRISES VAN LAEREN" te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Marc Vanden Bussche, Notaris te Koksijde op zesentwintig juni negentienhonderd zeventachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op dertien juli daarna, boek 7.374, nummer 18.

Zelfde goed behoorde, samen met alle andere appartementen van de residentie "Bilitis", toe de

voornoemde Naamloze Vennootschap "Business Enterprises Van Laeren" om ze verworven te hebben zoals hierna beschreven.

* deels, te weten de studio's met nummers drie/één (3/1) en drie/twee (3/2), de facto vormend één appartement, gelegen op de tweede, derde en tussen verdieping, alsmede vijftientig/honderdsten (25/100sten) in de gemeenschappelijke delen, zoals hiervoor beschreven sub littera D, om het aangekocht te hebben jegens de Heer Svën VERKEST, electricien in dienstverband, niet gehuwd, te Panne blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme, Notaris te De Panne, op zeventientig juni tweeduizend vijf, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig juli daarna onder formaliteitsnummer 066-T-28.07.2005/06067.

Zelfde goed behoorde toe aan de heer Svën Verkest voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Nicole Gently TAHON, verkoopster, echtgenote van de Heer Ingelbrecht Willem te De Panne, blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul Verhaeghe, Notaris met standplaats te Veurne, met tussenkomst van ondergetekende Notaris Serge Van Damme te De Panne op vijftientig juli tweeduizend twee, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op negentwintig augustus daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-29/08/2002-5585.

Zelfde goed behoorde toe aan het eigen vermogen van Mevrouw Nicole Tahon, voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens de Heer Freddy Georges Adrien Cornelius DEBERGH, metaalbewerker, niet gehuwd, te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme te De Panne, met tussenkomst van Meester Frank Heyvaert te Veurne op zes oktober negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op zeventien oktober daarna, boek 7775, nummer 11.

Zelfde goed behoorde toe aan de Heer Freddy Debergh, voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens de Naamloze Vennootschap "BUSINESS ENTERPRISES VAN LAEREN" te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul De Blauwe, Notaris destijds te Woumen/Diksmuide, op zestien november negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op negentwintig november daarna, boek 7013, nummer 10

Zelfde goed behoorde, samen met alle andere appartementen van de residentie "Bilitis", toe de voornoemde Naamloze Vennootschap "Business Enterprises Van Laeren" om het gebouw in zijn geheel aangekocht te hebben jegens de Heer Gérard Edmond Cornil PATTYN, magazijnier en zijn echtgenote Mevrouw Paulette Odette Cornélie DUPONT, verkoopster te De Panne blijkens proces-verbaal van toewijs inzake gerechtelijke openbare verkoop, gesloten voor het

ambt van Meester Marc Vanden Bussche, Notaris te Koksijde op negentwintig augustus negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op zestien oktober daarna, boek 7003, nummer 1.

Zelfde goed behoorde toe aan de huwgemeenschap van de voornoemde echtgenoten Gérard PATTYN-DUPONT Paulette om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Aline MISSINE, zonder beroep, niet gehuwd te Merelbeke blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Carlos Denys, Notaris destijds te Ruddervoorde op zestien februari negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op vierentwintig maart daarna, boek 6.045, nummer 7.

BODEMSANERING

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

De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij betrokken goederen en die werden afgeleverd door de OVAM respectievelijk op zeventien juni tweeduizend en vier, zeven april tweeduizend en vijf en negentwintig juli tweeduizend en vijf.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt:

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

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

II - STATUTEN

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed 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 "XANADU", met zetel te De Panne, Golfstraat, 2, 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 drieëntwintig april tweeduizend en zeven onder nummer 38008/6040/B/2006/105, met referentie RWO 8./38008/1445.2 en met energieprestatiedossiernummer 38008-G-2006-303.

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 vijf plannen goedgekeurd zoals voorzegd:
 - plan 01/05 bevat het inplantingsplan, liggings- en omgevingsplan, de terreinprofielen, het kelder-en rioleringsplan;
 - plan 02/05 bevat het plan van het gelijkvloers, en van de eerste, tweede en derde verdieping;
 - plan 03/05 bevat de tekening van de vierde verdieping en van de eerste en tweede dakverdieping;
 - plan 04/05 bevat de tekening van de voorgevels.
 - plan 05/05 bevat de tekening van de achtergevel en de doorsnedes.

Alle voornoemde documenten vormen samen de statuten van de residentie; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

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 binnenindeling 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 privatieve 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 Xanadu op te richten, bestaande uit een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers, en vier verdiepingen en twee dakverdiepingen.

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 privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

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

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatieve 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 privaatieve 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 privaatief is;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze, of de delen ervan, die uitsluitend dienen voor één bepaald privaatief; 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. het fietsenlokaal, het lokaal voor huishoudelijk afval, het

lokaal voor de tellers elektriciteit, het lokaal voor tellers gas 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 privaat te zijn, behoudens tegenbewijs.

Privatieve delen samenstelling

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

1. de toegangsdeur tot het privaat 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 privaat eigendom;

7. het sanitair;

8. de binnendeuren; de brievenbussen;

9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen;

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

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privaat delen

1. DE KELDERVERDIEPING BEVAT:

Gemeenschappelijke delen

Trap en trapzaal, trap voor fietsen, lokaal voor fietsen, lift en liftkoker, sas, machinekamer voor de lift, gemeenschappelijke gangen, lokaal voor huishoudelijk afval, lokaal voor tellers elektriciteit, lokaal voor tellers gas, lokaal voor tellers water, gangen leidende naar de privaat kelders.

Privaat delen

*** Vierentwintig kelders, genummerd "B1" tot en met "B24", bevattende telkens:**

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

De kelders met hun deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere kelder één/duizendste (1/1.000ste) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2. HET GELIJKVLOERS BEVAT:

Gemeenschappelijke delen

Inkomdeur, inkomsas met brievenbussen en videofonie, deur en trap leidende naar het fietsenlokaal, gemeenschappelijke gang, trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen

Het gelijkvloers bevat:

A. Het APPARTEMENT genummerd "00.01", gelegen kant Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, ruimte voor vestiaire, W.C., living met keukenhoek, berging en terras uitgevend op de Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers en het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van een stuk terras gelegen achteraan, zoals dit is aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De drieënveertig/duizendsten (43/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. Het APPARTEMENT genummerd "00.02", de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De zevenenveertig / duizendsten (47/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. Het APPARTEMENT genummerd "00.03", gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhal met vestiaireruimte, badkamer met ligbad en lavabo, berging, W.C., living met keukenhoek en terras uitgevend op de Nieuwpoortlaan, twee slaapkamers en het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van een stuk terras gelegen achteraan, zoals dit is aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De éénenveertig / duizendsten (41/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3. DE EERSTE VERDIEPING bevat:

De eerste verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

A. Het APPARTEMENT genummerd "01.01", gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaireruimte, leefruimte met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. De STUDIO genummerd "01.02" gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. Het appartement genummerd "01.03", de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

D. Het appartement genummerd "01.04", gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

4. DE TWEDE VERDIEPING BEVAT:

De tweede verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

A. Het APPARTEMENT genummerd "02.01", gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaireruimte, living met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. De STUDIO genummerd "02.02" gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. Het appartement genummerd "02.03", de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

D. Het appartement genummerd "02.04", gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

5. DE DERDE VERDIEPING BEVAT:

De derde verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privaatieve delen

A. Het APPARTEMENT genummerd "03.01", gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaireruimte, living met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. De STUDIO genummerd "03.02" gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. Het appartement genummerd "03.03", de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

D. Het appartement genummerd "03.04" , gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

6. DE VIERDE VERDIEPING BEVAT:

De vierde verdieping bevat drie appartementen en een studio.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privaatieve delen

A. Het APPARTEMENT genummerd "04.01", gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., vestiaireruimte, living met keukenhoek en terras kant Golfstraat, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De tweeënveertig / duizendsten (42 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. De STUDIO genummerd "04.02" gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De tweeëntwintig / duizendsten (22/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. Het appartement genummerd "04.03", de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

D. Het appartement genummerd "04.04" , gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

7. DE VIJFDE VERDIEPING (eerste dakverdieping) BEVAT:

De vijfde verdieping bevat één duplex-appartement, een studio en twee appartementen.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

A. Het DUPLEX-APPARTEMENT genummerd "05.01", gelegen kant Golfstraat, uiterst links als men het gebouw bekijkt vanaf de Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het niveau van de vijfde verdieping (eerste dakverdieping): inkomdeur, inkomhall, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, slaapkamer, leefruimte met

keukenhoek, berging en terras, trap leidende naar de duplex in de tweede dakverdieping;

- in de tweede dakverdieping: overloop, badkamer met douche en lavabo, buro met berging, slaapkamer, trap leidende naar de vijfde verdieping, en het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van een stuk dakterras, zoals dit op het plan van de tweede dakverdieping is afgebeeld.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De zesenvijftig / duizendsten (56 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. De STUDIO genummerd "05.02" gelegen middenin het gebouw kant Golfstraat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, badkamer met douche, W.C. en lavabo, de leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De twintig / duizendsten (20/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. Het appartement genummerd "05.03", de hoek vormend van de Golfstraat en de Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall met vestiaireruimte, W.C., badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, leefruimte met keukenhoek en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De achtenveertig / duizendsten (48/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

D. Het appartement genummerd "05.04", gelegen kant Nieuwpoortlaan, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De veertig / duizendsten (40/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

8. DE ZESDE VERDIEPING (TWEDE DAKVERDIEPING) BEVAT:

De zesde verdieping of tweede dakverdieping bevat de duplex van het duplex-appartement 05.01 en het appartement 06.01.

Gemeenschappelijke delen

Trapzaal met trappen, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang.

Privatieve delen

A. Het appartement genummerd "06.01", bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, W.C., leefruimte met keukenhoek en terras kant Nieuwpoortlaan, nachthall, berging, W.C., badkamer met ligbad en lavabo, twee slaapkamers waarvan met badkamer (ligbad, lavabo en douche, alsook het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van een dakterras, zoals dit is afgebeeld op het plan van de tweede dakverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De drieënzeventig / duizendsten (73 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL

Kelderverdieping:

- kelder B1:	1/1.000ste
- kelder B2:	1/1.000ste
- kelder B3:	1/1.000ste
- kelder B4:	1/1.000ste
- kelder B5:	1/1.000ste
- kelder B6:	1/1.000ste
- kelder B7:	1/1.000ste
- kelder B8:	1/1.000ste
- kelder B9:	1/1.000ste
- kelder B10:	1/1.000ste
- kelder B11:	1/1.000ste
- kelder B12:	1/1.000ste
- kelder B13:	1/1.000ste
- kelder B14:	1/1.000ste
- kelder B15:	1/1.000ste
- kelder B16:	1/1.000ste
- kelder B17:	1/1.000ste
- kelder B18:	1/1.000ste
- kelder B19:	1/1.000ste
- kelder B20:	1/1.000ste
- kelder B21:	1/1.000ste
- kelder B22:	1/1.000ste
- kelder B23:	1/1.000ste
- kelder B24:	1/1.000ste

Gelijkvloers:

- Appartement 00.01:	43/1.000sten
- Appartement 00.02:	47/1.000sten
- Appartement 00.03	41/1.000sten

Eerste verdieping:

- appartement 01.01: 42/1.000sten
- studio 01.02: 22/1.000sten
- appartement 01.03: 48/1.000sten
- appartement 01.04: 40/1.000sten

Tweede verdieping:

- appartement 02.01: 42/1.000sten
- studio 02.02: 22/1.000sten
- appartement 02.03: 48/1.000sten
- appartement 02.04: 40/1.000sten

Derde verdieping:

- appartement 03.01: 42/1.000sten
- studio 03.02: 22/1.000sten
- appartement 03.03: 48/1.000sten
- appartement 03.04: 40/1.000sten

Vierde verdieping:

- appartement 04.01: 42/1.000sten
- studio 04.02: 22/1.000sten
- appartement 04.03: 48/1.000sten
- appartement 04.04: 40/1.000sten

Vijfde verdieping:

- duplex-appartement 05.01: 56/1.000sten
- studio 05.02: 20/1.000sten
- appartement 05.03: 48/1.000sten
- appartement 05.04: 40/1.000sten

Zesde verdieping:

- appartement 06.01: 73/1.000sten
- Totaal :** 1.000/1.000sten

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

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaatief 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 privaatief 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 Xanadu, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze statuten.

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

Statuut van de terrassen en dakterrassen

De ruwbouw van de balkons en terrassen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privaatieven 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.

STATUUT VAN DE TERRASSEN ACHTERAAN:

Het eigendomsrecht van de terrassen achteraan op het gelijkvloers achteraan behoort tot de gemeenschappelijke delen.

De appartementen 00.01 en 00.03 op het gelijkvloers hebben elk een uitsluitend genotsrecht ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht op het deel van dit terras gelegen bij deze respectieve appartementen, ieder voor het deel zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

Alle kosten van onderhoud van dit terras vallen uitsluitend te laste van de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers. Zij kunnen dit terras inrichten naar hun goedvinden.

Erfdienstbaarheden

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in de Residentie Xanadu, 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 toekomstige verkrijgers van een privaatieve 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 verschijners 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.

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 Xanadu 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 sub 1 verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. Mevrouw Godelieve Depuydt , zaakvoerder, wonende te 8800 Roeselare, Oekensestraat, 118,

2. De heer Kurt Havegeer, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8800 Roeselare, Oekensestraat, 118,

3. Mevrouw Agnes Bossuyt, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8800 Roeselare, Bergstraat, 32,

4. De heer Rogier Havegeer, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8800 Roeselare, Oekensestraat, 120;

5. De Heer Roger Demarez, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8800 Roeselare, Bergstraat, 32;

6. De Heer Mario Havegeer, bestuurder van vennootschap, wonende te 8800 Roeselare, Perkstraat, 33;

7. De Heer Franky Havegeer, bestuurder van vennootschap, wonende te 8800 Roeselare, Ieperseweg, 144,

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

9. Mevrouw Karolien Battel, licentiate in de rechten en het notariaat, wonende te 8670 Koksijde-Oostduinkerke, Vanmaldeghemstraat, 40A;

Ieder afzonderlijk kunnende handelen.

Comparante sub 2 verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers.

1. De heer Peter Lowagie, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8670 Koksijde, Henegouwpad 15;

2. De heer Roger Lowagie, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8630 Veurne, Tulpenweg, 1;

3. Mevrouw Anja Devos, wonende te Leisele, Izenbergstraat 143

4. De Heer Guido Vanelverdinghe, bediende, wonende te 8620 Nieuwpoort, Leistraat, 16;

5. Mevrouw Annie Gesquiere, bediende, wonende te 8660 De Panne, Oostduinenstraat, 15;

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

7. Mevrouw Karolien Battel, licentiate in de rechten en het notariaat, wonende te 8670 Koksijde-Oostduinkerke, Vanmaldeghemstraat, 40A;

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 Xanadu, 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

verkooprijzen, 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 XANADU, 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 werken 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. De algemene vergadering zal
hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van
stemmen voor de kavels die normaal voor bewoning zijn
bestemd.

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 onverdeeldheid 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 eerste syndicus wordt benoemd door de promotor, en dit 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 het 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 immobiliënkamer 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 die onder elkaar een voorzitter aanduiden.

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

Het mandaat van de bestuursleden duurt drie jaar, maar kan worden verlengd.

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 privaatieve 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) 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.

c) 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.

d) Overgangsmaatregel:

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

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

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

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.

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

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek op diverse rechten en taksen)

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

WOONSTKEUZE:

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

VERTALING:

Alleen de Nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

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

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, zesentwintig bladen, twee renvooien op negenentwintig augustus tweeduizend en zeven. Reg: 5 Boek 431 Blad 67 Vak 11. ontvangen: Vijfentwintig Euro (25,00 Eur). De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) a.i. A. MOLLET.

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

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.

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 handelspanden 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, ...). De appartementen of andere private lokale mochten slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders in geval van onderverhuur of pachtoverdracht.

III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verplichting opleggen aan de huurders het privaat 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 contract 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

In het gebouw is geen enkele handelsactiviteit toegelaten.

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 op het gelijkvloer is enkel dienstig voor de eigenaars en bewoners van de appartementen en studio's.

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;

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 bezoeken 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 vrederecht 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 XANADU**

ALGEMENE VOORWAARDEN:

1. Iedere verkoop van een privaatief in de Residentie XANADU 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 aktieve 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 Xanadu werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Panne op drieëntwintig april tweeduizend en zeven onder nummer 38008/6040/B/2006/105, met referentie RWO 8./38008/1445.2 en met energieprestatiedossiernummer 38008-G-2006-303.

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:

A. Voorlopige oplevering:

1. Algemeen

De oplevering van de werken gebeurt in twee fasen, de voorlopige en de definitieve oplevering.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen genomen worden. Geringe onvolkomenheden zullen de voorlopige oplevering niet verhinderen.

De voorlopige oplevering houdt goedkeuring in door de kopers van de hun afgeleverde werken.

Zij sluiten ieder verhaal van hunnentwege uit voor niet in het P.V. van oplevering vermelde zichtbare gebreken op voorwaarde dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De tienjarige aansprakelijkheid voorzien in het burgerlijk wetboek begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

2. Voorlopige oplevering van de privatieve delen

De voorlopige oplevering van de privatieve delen dient op tegenspraak te gebeuren tussen de verkoper en de kopers. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van voorlopige oplevering.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering aan met het verzoek aan de kopers om binnen een termijn van tien dagen over te gaan tot de voorlopige oplevering.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen - behoudens tegenbewijs - op de datum van de voltooiing die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft vermeld.

Een eventuele weigering van de kopers om tot de voorlopige oplevering over te gaan moet bij een per post aangetekend schrijven en met redenen omkleed aan de verkoper worden verzonden en dit voor het einde van de termijn van tien dagen waarvan hierboven sprake.

Een eventuele weigering van de kopers om de voorlopige oplevering te aanvaarden moet bij een per post aangetekend schrijven en met redenen omkleed aan de verkoper worden verzonden binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan de verkoper ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen. De kosten verbonden aan het aanstellen van een deskundige worden, elk voor de helft, betaald door de kopers en de verkoper.

Als de kopers echter het goed voor de voorlopige oplevering betrekken of gebruiken, worden zij, behoudens tegenbewijs,

geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de kopers het verzoek van de verkoper zonder gevolg laten en niet overgaan tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van tien dagen, maant de verkoper hen daartoe bij deurwaardersexploot aan. De kopers worden geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, indien zij niet verschijnen voor de oplevering op de in het deurwaardersexploot bepaalde datum.

Indien de kopers weigeren om tot de voorlopige oplevering over te gaan of indien de kopers de voorlopige oplevering niet aanvaarden, dan hebben zij niet het recht betalingen in te houden van reeds vervallen schijven en alle reeds uitgevoerde werken -inclusief de meerwerken- moeten betaald worden

Op de dag van de voorlopige oplevering moeten alle facturen betaald zijn en mag er geen saldo meer openstaan. Indien dit door toedoen van de kopers niet het geval is, wordt de datum van de voorlopige oplevering als bindend aanzien, maar mag het appartement niet in gebruik worden genomen vooraleer de kopers alle openstaande facturen hebben betaald. In geen geval zullen de sleutels van het onroerend goed overhandigd worden indien de prijs (inclusief de meerwerken) niet volledig is betaald.

Bij de voorlopige oplevering wordt de waarborg geheel vrijgegeven.

Het zelf uitvoeren of het laten uitvoeren van werken door derden, het uitvoeren van binnenschilderwerken of decoratiewerken, of het in gebruik nemen in het algemeen van het appartement, zal beschouwd worden als de voorlopige oplevering van het privaatief deel.

Op dit moment moet in voorkomend geval het gedeelte van de waarborg worden vrijgegeven zoals voorzien in de wet en moeten alle openstaande facturen worden betaald.

3. Aanstelling van de beheerraad en de syndicus

De verkoper zal de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars bijeenroepen, met als voornaamste agendapunt: de aanstelling van de syndicus, de voorzitter en de commissaris van de Vereniging van Mede-eigenaars, en - in voorkomend geval : de beheerraad.

Vanaf die datum krijgt de syndicus de volmacht van alle mede-eigenaars om hen als lasthebber te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen, waarbij de beheerraad of één of meerdere eigenaars bij volmacht van de algemene vergadering kunnen aanwezig zijn.

4. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen moet tegensprekelijk gebeuren tussen de verkoper en de syndicus eventueel bijgestaan door de beheerraad of één of meerdere eigenaars gevolmachtigd door de algemene vergadering.

De vertegenwoordiging dient in volle overeenstemming te zijn met de basisakte. Zij mag voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of door van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars worden bijgestaan.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De procedure is identiek aan deze beschreven onder paragraaf 2 hierboven.

Waar in de tekst hierboven 'de kopers' wordt vermeld, moet voor de oplevering van de gemeenschappelijke delen hier 'de lasthebber(s) van de mede-eigenaars' worden gelezen; waar 'privatieve delen' wordt vermeld, moet hier 'gemeenschappelijke delen' worden gelezen.

Als lasthebber van de mede-eigenaars zal in principe de syndicus optreden behalve in de gevallen voorzien in de wet waar de syndicus niet kan optreden (bvb. bij mogelijke belangenvermenging), in dat geval zal een bijzondere lasthebber of zullen bijzondere lasthebbers worden aangesteld.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één van de mede-eigenaar is vereist en deze niet verschijnt binnen de redelijke termijn die de verkoper hem per deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering die deze mede-eigenaar aanbelangt.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat opgeleverd wordt, dan kan hij bij de oplevering geen van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uitoefenen.

B. Definitieve oplevering:

1. Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen behoort één jaar na de voorlopige oplevering te gebeuren. Zij zal geacht worden stilzwijgend te zijn gebeurd indien alle gebreken die werden vastgesteld in het proces verbaal van voorlopige oplevering zijn hersteld en indien er geen gebreken meer zijn vastgesteld in de loop van het verlopen jaar of indien de gebreken die werden vastgesteld reeds zijn hersteld.

2. Definitieve oplevering van de privatieve delen

De definitieve oplevering van de privatieve delen moet minstens één jaar na de voorlopige oplevering gebeuren, ze kan slechts plaatsvinden indien de gemeenschappelijke, zoals bepaald onder paragraaf 1. hierboven reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering van de privatieve delen behoort één jaar na de voorlopige oplevering te gebeuren. Zij zal geacht worden stilzwijgend te zijn gebeurd indien alle gebreken die werden vastgesteld in het proces verbaal van voorlopige oplevering zijn hersteld en indien er geen gebreken meer zijn vastgesteld in de loop van het verlopen jaar of indien de gebreken die werden vastgesteld reeds zijn hersteld.

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 verkoper, is de verkoper aan de koper een vergoeding verschuldigd die overeenstemt met een normale huurwaarde, en die is vastgesteld 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 Xanadu 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 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 promotor 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.

Decreet ruimtelijke ordening:

22. In uitvoering van artikel 137 paragraaf 1 van het Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de wijziging van zesentwintig april tweeduizend, wordt alhier letterlijk het artikel 99 van bedoeld Decreet overgenomen:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

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

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

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps-

of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw,

zoals :

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]

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

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

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

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

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

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 negenentwintig augustus tweeduizend en zeven. Reg: 6 Boek 132 Blad 02 Vak 11. Ontvangen:

Vijfentwintig Euro (25,00 Eur). De Eerstaanwezend
Inspecteur (getekend) a.i. A. MOLLET.
AANGEHECHT STUK.

----- VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT DOOR FOTOKOPIJ -----
