

BASISAKTE VAN HET GEBOUW
genaamd
"RESIDENTIE CARLTON"
te Middelkerke (Westende), Distellaan 43-45

HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGEN.

Op

Voor mij, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort.

ZIJN VERSCHENEN:

A. 1. Mevrouw **JACKSON Ingeborg Jeanne Marc Martha**, geboren te Brugge op vijftien oktober negentienhonderd drieënzestig (identiteitskaart nummer 590-8165579-48, geldig van acht juli tweeduizend en acht tot acht juli tweeduizend dertien, rijksregisternummer 63.10.15-218.46), weduwe van de heer **BORREZEE Philippe Jérôme Joseph**, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 19, bus 101.

2. a) De heer **BORREZEE Jeroen John Tamara**, geboren te Brugge op zeventwintig mei negentienhonderd eenennegentig (identiteitskaart nummer 590-6786376-88, geldig van zeven november tweeduizend en zeven tot zeven november tweeduizend en twaalf, rijksregisternummer 91.05.57-267.93), ongehuwd, wonende te 8200 Brugge (Sint-Michiels), Oudekerkstraat 16.

b) De heer **BORREZEE Jens Josiane Pascal**, scholier, geboren te Brugge op negentien april negentienhonderd drieënnegentig (rijksregisternummer 93.04.19-289.55), ongehuwd, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 19, bus 101.

De verschijner sub 2 b) is hier vertegenwoordigd door zijn moeder, mevrouw Jackson Ingeborg, voornoemd, daartoe gemachtigd ingevolge beslissing van de Vrederechter van het derde kanton te Oostende van

tweeduizend en negen, waarvan een eensluidend afschrift aan deze gehecht akte zal gehecht blijven.

Hierna samen genoemd "DE GRONDEIGENAARS".

B. 1. "**BOUWPROMOTIE CARLTON**", besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 45, ingeschreven in het rechtspersonenregister Veurne onder nummer 0872.642.484, met BTW-nummer BE 872.642.484 .

Opgericht bij akte verleden voor notaris Bruno Van Damme, plaatsvervangend notaris te Diksmuide (Woumen), op twaalf maart tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes april tweeduizend en vijf onder nummer 20050604/050995, welke statuten sedertdien ongewijzigd bleven, aldus verklaard.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar zaakvoerder, de heer Dewulf Nico, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 45 (identiteitskaart nummer 590-9533403-75, geldig van vier juni tweeduizend en negen tot vier juni tweeduizend veertien, rijksregisternummer 71.11.18 279-70), daartoe benoemd in de oprichtingsakte.

2. “DEVAGO”, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 9030 Gent (Mariakerke), Kollebloemstraat 4, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent onder nummer 0479.110.714, met Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer BE 479.110.714.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde op zeventien december tweeduizend en twee, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van eenendertig december tweeduizend en twee onder nummer 20021231/0155954, waarvan de statuten sedertdien niet gewijzigd werden, aldus verklaard.

Hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer DEWULF Nico, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 45 (identiteitskaart nummer 590-9533403-75, geldig van vier juni tweeduizend en negen tot vier juni tweeduizend veertien, rijksregisternummer 71.11.18 279-70), daartoe benoemd bij beslissing van de algemene vergadering gehouden op één december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juni tweeduizend en vijf onder nummer 2005-06-24/0090018.

Samen hierna genoemd “DE PROMOTOR-BOUWHEER”.

Die, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, mij verzocht hebben akte te verlenen van wat volgt.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. De verschijners sub A verklaren eigenaars te zijn van volgende onroerende goederen:

GEMEENTE MIDDELKERKE – tiende afdeling – Westende – 35022

Artikelnummer 08083

1) Een handelshuis met aanhorigheden en grond, gelegen Distellaan 43, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie A, deel van nummer 1 R 31, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie A, nummer 1 S 63, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vijf centiaren (01a05ca).

Palend of vroeger bepaald hebbend aan: noord: de Distellaan, oost: de Arendlaan, zuid: De Meulenaere Willy en Sonnevile Elaine te Ardooie, en west: de erfgenamen Borrezee Philippe

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend tweehonderd zestig euro (2.260,00 EUR).

2) Een woon- en handelshuis met aanhorigheden en grond, gelegen Distellaan 43 A (ter plaatse 45), ten kadaster gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel onder sectie A, nummer 1 T 63, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vijfentwintig centiaren (01a25ca).

Palend of vroeger bepaald hebbend aan: noord: de Distellaan, oost: De Meulenaere Willy en Sonnevile Elaine te Ardooie en de erfgenamen Borrezee Philippe, zuid: de weduwe Kemel-Willem te Middelkerke en rechthebbenden, en west: de vennootschap Immo l’Atelier te Veurne en rechthebbenden.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderd zesenzestig euro (966,00 EUR).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Oorspronkelijk behoorden voorschreven onroerende goederen persoonlijk aan de heer Borreeze Philippe Jérôme Joseph, horeca-uitbater, echtgenoot van mevrouw Jackson Ingeborg, te Middelkerke (Westende), als volgt:

a) het onroerend goed beschreven onder 1) om het verkregen te hebben ingevolge een verdeling na echtscheiding tussen hemzelf en zijn echtgenote in eerste huwelijk, mevrouw Daele Marina Simonne, zonder beroep, te Mestre-Venetië (Italië), blijktens akte verleden voor notaris Bernard Muylle te Middelkerke op drieëntwintig mei tweeduizend en één, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achttien juni daarna, onder formaliteitsnummer 62-T-18/06/2001-07822.

De heer Borreeze Philippe en Mevrouw Daele Marina, beiden voornoemd, waren er eigenaars van om het tijdens hun huwelijk aangekocht te hebben van de heer Borreeze Joseph César, zonder beroep, en zijn echtgenote mevrouw Deloddere Thérèse Marcelle Jacqueline Corneille, te Middelkerke (Westende), blijktens akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijftien juli negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op één augustus daarna, boek 4818, nummer 1.

b) het onroerend goed beschreven onder 2) om hem geschonken te zijn geweest door zijn ouders, de heer Borreeze Joseph en zijn echtgenote mevrouw Deloddere Thérèse, beiden voornoemd, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijftien november negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op acht december daarna, boek 8776, nummer 7.

De heer Borreeze Joseph en zijn echtgenote mevrouw Deloddere Thérèse, beiden voornoemd, waren eigenaars van beide voorschreven goederen om deze samen aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op achttien juni negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftien juli daarna, boek 3.096, nummer 3.

De heer Borreeze Philippe, voornoemd, is overleden te Brugge op zevententwintig juni tweeduizend en vijf.

Ingevolge de bepalingen van zijn eigenhandig testament de dato zesentwintig mei tweeduizend en vijf, neergelegd onder de minuten van notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort bij akte van _____, werd voorschreven onroerend goed beschreven onder 1) voor de geheelheid in volle eigendom toebedeeld aan zijn overlevende echtgenote in tweede huwelijk, mevrouw Jackson Ingeborg, voornoemd. Het onroerend goed beschreven onder 2) is ingevolge de wettelijke devolutie overgegaan voor de geheelheid in vruchtgebruik aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Jackson Ingeborg, voornoemd, en voor de geheelheid in blote eigendom aan de heren Jeroen en Jens Borreeze, te weten elk voor de onverdeelde helft in blote eigendom.

2. De promotor-bouwheer, de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Bouwpromotie Carlton en Devago, beiden voornoemd, zijn van plan om met toestemming van de grondeigenaars, na afbraak van de bestaande constructies, op voormelde percelen grond een nieuw appartementsgebouw, genaamd "Residentie Carlton", op te richten.

Het nieuw op te richten appartementsgebouw zal onder het regime van de mede-eigendom geplaatst worden, zoals voorzien door artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN

1. De verschijners sub A verklaren bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hen toekomend ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten belope van honderd achtenzestig/duizendsten (168/1.000sten) in voordeel van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Devago en ten belope van achthonderd tweeëndertig/duizendsten (832/1.000sten) in voordeel van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwpromotie Carlton.

De besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Bouwpromotie Carlton en Devago, beiden voornoemd, komen onderling overeen dat voormelde honderd achtenzestig/duizendsten (168/1.000sten) in voorschreven grond de juridische basis zullen vormen van het handelsgelijkvloers, het appartement nummer A.0 op het gelijkvloers en de berging nummer in de kelderverdieping van het nieuw op te richten appartementsgebouw, welke goederen, samen met de daaraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen, zullen geleverd worden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Devago. Voormelde achthonderd tweeëndertig/duizendsten (832/1.000sten) in voorschreven grond zullen de juridische basis vormen van de overige hierna beschreven privatieven in het nieuw op te richten appartementsgebouw, die, samen met de daaraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen, zullen geleverd worden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwpromotie Carlton.

2. Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en de toelating tot bouwen wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- de verschijners sub A, verklaren bij deze toelating te verlenen aan de verschijners sub B, de promotor-bouwheer, om de constructies die zich bevinden op voormelde grond gekadastreerd onder sectie A, nummers 1 S 63 en 1 T 63, af te breken en verlenen tevens toelating om na deze afbraak op voormelde grond een nieuw appartementsgebouw op te richten, dat wordt onderworpen aan het stelsel van de mede-eigendom;

- de verantwoordelijkheid jegens derden voor de afbraak van de bestaande constructies en de oprichting van het nieuwe appartementsgebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor-bouwheer, die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de verschijners sub A;

- alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken, zelfs al zijn deze mee tegen de verschijners sub A uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de promotor-bouwheer;

- de promotor-bouwheer zal voor de aanvang van de afbraakwerken een "all risk-verzekering" moeten afsluiten bij een gunstig gekende in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel zijn aansprakelijkheid als de

aansprakelijkheid van alle bij de afbraak en bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt;

- alle taksen en belastingen die eventueel zouden geheven worden op het op te richten appartementsgebouw of naar aanleiding van de oprichting van het nieuwe gebouw, worden uitsluitend gedragen door de promotor-bouwheer vanaf de afbraak. Tot deze datum blijven de verschijners sub A wel mee verantwoordelijk voor alle eventueel in te leiden of lopende procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of verkrotting. De verschijners sub A verklaren in dit kader dat er momenteel geen procedures lopende zijn. De promotor-bouwheer is evenwel niet verantwoordelijk voor alle belastingen en taksen die betrekking hebben op het af te breken pand en die dateren van voor vijftien juni tweeduizend en negen.

III. STATUTEN

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners mij verzocht over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw, dat de naam "**RESIDENTIE CARLTON**" zal dragen en dat zal bestaan uit zestien (16) kelderbergingen, zestien (16) appartementen en één (1) handelsruimte met berging/stockage en vuilnislokaal, en om de hierboven omschreven percelen grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

De onderscheiden privatieve kavels zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaat eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieve kavels gezamenlijk, elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

De verschijners verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, dat aan onderhavige akte gehecht wordt en samen met de basisakte de statuten van het onroerend complex vormt, authentiek te willen vastleggen.

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

BASISAKTE

1. Vereniging van mede-eigenaars

Een vereniging van mede-eigenaars zal worden opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van de mede-eigenaars van de Residentie Carlton", met zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 43-45.

Deze vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid verkrijgen na het ontstaan van een onverdeeldheid ingevolge de overdracht of toekenning van

ten minste één kavel en na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het appartementsgebouw werd verleend door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, bij ministerieel besluit van drie februari tweeduizend en negen, onder dossiernummer SV/B 3126/6070

Deze stedenbouwkundige vergunning is inmiddels uitvoerbaar geworden.

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

De plannen van het appartementsgebouw werden opgemaakt door de heer Jerry Popeye, architect, voorheen wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Albert I laan 80, op vijftieng september tweeduizend en zes en thans wonende te 8600 Diksmuide (Keiem), Keiendorpstraat 85.

De promotor-bouwheer overhandigt mij volgende documenten:

1) het set plannen, voorzien van de stempel van goedkeuring door de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op dertig augustus tweeduizend en zeven, welke plannen aan onderhavige akte zullen gehecht blijven:

- het plan nummer 1/3, waarop de grondplannen van het gelijkvloers, de typeverdiepingen, de dakverdieping, de duplex en de binnengevels beschreven staan;

- het plan nummer 2/3, waarop de gevels en de doorsneden beschreven staan;

- het plan nummer 3/3, waarop het funderings- en rioleringschema, het inplantings-, liggings- en omgevingsplan en de terreinprofielen beschreven staan.

2) een set uitvoeringsplannen, welke rekening houden met de opmerkingen van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, geformuleerd in zijn ministerieel besluit van drie februari tweeduizend en negen:

-

3) een aangepast technisch lastenboek.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, de plannen, evenals het technisch lastenboek dat de werken, de materialen en de uitrusting van het appartementsgebouw omschrijft, worden na "ne varietur" ondertekend te zijn door de verschijners en ondergetekende notaris aan deze akte gehecht om er samen mee ter registratie te worden aangeboden. De plannen zullen evenwel niet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De promotor-bouwheer verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, de plannen en het lastenboek.

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

3. Juridische verdeling van het gebouw

Het op te richten gebouw bestaat enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en dit overeenkomstig de wettelijke regeling voorzien in artikel 577-4 afdeling 1 tweede alinea van het Burgerlijk Wetboek, dat luidt als volgt: *"De basisakte moet de beschrijving bevatten van liet onroerend goed, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan."*

Deze parameter slaat evenwel enkel op de toebedeling aan de privatieve kavels van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en niet op de verdeelsleutel van de kosten. Artikel 577-2 afdeling 9 van het Burgerlijk Wetboek luidt immers als volgt: *"De aan de mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief deel, tenzij de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren. De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht."*

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

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

4. Beschrijving van de privatieve delen

a) Beginsel

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

De volgende zaken zijn privaatief:

1. de samenstellende elementen van de privatieven evenals hun privatieve aanhorigheden binnenin, zoals:

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding en de elementen waarop deze rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;
- de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen;
- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve kelders of andere privatieve lokalen, met hun bijhorigheden;
- het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavels;
- de sanitaire installaties;
- de installatie van parlofoon en deuropening;

- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor dezelfde particulieren.

2. de bijhorigheden die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavels en die er zich buiten bevinden, zoals:

- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, en zo meer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon en de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstelsel dat meer dan één kavel bedient;

- de individuele meters, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;

- de bel aan de ingangdeur van de particulieren;

- de brievenbussen in de inkomhal;

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon.

b) Specifiek per niveau

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

1° De kelderverdieping

In de kelderverdieping bevinden zich zestien (16) gewone kelderbergingen, genummerd van één (1) tot en met zestien (16), en een berging/stockage met vuilnislokaal voor de handelsruimte, die rechtstreeks verbonden zijn via een trap met de eigenlijke handelsruimte gelegen op het gelijkvloers.

Elke afzonderlijke kelderberging bestaat uit de eigenlijke bergruimte en haar toegangsdeur.

2° Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt zich één handelsruimte en één (1) appartement genummerd A.0.

De *handelsruimte* is gelegen uiterst links in het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, de eigenlijke handelsruimte, een warme keuken, een koude keuken en sanitair en een trap leidende naar de berging/stockage met vuilnislokaal gelegen in de kelderverdieping.

Het *appartement met nummer A.0* is gelegen uiterst rechts van het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, de leefruimte, keuken, badkamer met lavabo, ligbad en wc, en twee slaapkamers uitgevend op een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw.

3° De eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier appartementen, zijnde het appartement met nummer A.1, het appartement met nummer B.1, het appartement met nummer C.1, het appartement met nummer D.1

Het *appartement met nummer A.1*, is gelegen uiterst links, aan de achterkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat: de inkomdeur, inkomhall, badkamer met lavabo, wc en ligbad, één slaapkamer en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de linkerachterkant van het gebouw en uitgevend op de Arendlaan.

Het *appartement met nummer B.1* is gelegen uiterst links, aan de voorkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat: de inkomdeur, inkomhall,

badkamer met lavabo, wc en ligbad, één slaapkamer met terras, en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de linkervoorkant van het gebouw.

Het *appartement met nummer C.1*, is gelegen in het midden van het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, inkomhal, badkamer met lavabo, wc en ligbad en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de voorkant in het midden van het gebouw.

Het *appartement met nummer D.1*, is gelegen uiterst rechts in het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, inkomhal, badkamer met lavabo en ligbad, een wc, twee slaapkamers gelegen aan de achterkant van het gebouw, een leefruimte, een keuken, en een terras, gelegen aan de rechtervoorkant van het gebouw.

4° De tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier appartementen, zijnde het appartement met nummer A.2, het appartement met nummer B.2, het appartement met nummer C.2, het appartement met nummer D.2

Het *appartement met nummer A.2*, is gelegen uiterst links, aan de achterkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat: de inkomdeur, inkomhall, badkamer met lavabo, wc en ligbad, één slaapkamer en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de linkerachterkant van het gebouw en uitgevend op de Arendlaan.

Het *appartement met nummer B.2* is gelegen uiterst links, aan de voorkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat: de inkomdeur, inkomhall, badkamer met lavabo, wc en ligbad, één slaapkamer met terras, en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de linkervoorkant van het gebouw.

Het *appartement met nummer C.2*, is gelegen in het midden van het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, inkomhal, badkamer met lavabo, wc en ligbad en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de voorkant in het midden van het gebouw.

Het *appartement met nummer D.2*, is gelegen uiterst rechts in het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, inkomhal, badkamer met lavabo en ligbad, een wc, twee slaapkamers aan de achterkant van het gebouw, een leefruimte, een keuken, en een terras, gelegen aan de rechtervoorkant van het gebouw.

5° De derde verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier appartementen, zijnde het appartement met nummer A.3, het appartement met nummer B.3, het appartement met nummer C.3, het appartement met nummer D.3.

Het *appartement met nummer A.3*, is gelegen uiterst links, aan de achterkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat: de inkomdeur, inkomhall, badkamer met lavabo, wc en ligbad, één slaapkamer en een leefruimte met keukenhoek en een terras gelegen aan de linkerachterkant van het gebouw en uitgevend op de Arendlaan.

Het *appartement met nummer B.3* is gelegen uiterst links, aan de voorkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat: de inkomdeur, inkomhall, badkamer met lavabo, wc en ligbad, één slaapkamer met terras, en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de linkervoorkant van het gebouw.

Het *appartement met nummer C.3*, is gelegen in het midden van het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, inkomhal,

badkamer met lavabo, wc en ligbad en een leefruimte met keukenhoek en een terras, gelegen aan de voorkant in het midden van het gebouw.

Het *appartement met nummer D.3*, is gelegen uiterst rechts in het gebouw, gezien van op de Distellaan, en omvat: de inkomdeur, inkomhal, berging, badkamer met lavabo en ligbad, een wc, twee slaapkamers gelegen aan de achterkant van het gebouw, een leefruimte, een keuken, en een terras, gelegen aan de rechtervoorkant van het gebouw.

6° De dakverdieping en bovendakverdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie duplex-appartementen, zijnde het duplex-appartement met nummer A.4, het duplex-appartement met nummer B.4 en het duplex-appartement met nummer C.4.

Het *duplex-appartement met nummer A.4* is gelegen aan de linkerkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat:

- op het niveau van de dakverdieping: de inkomdeur, inkomhall, berging, wc, de leefruimte met een keukenhoek, eethoek en zithoek en de trap leidende naar de bovendakverdieping;

- op het niveau van de bovendakverdieping: de trap komende van de dakverdieping, één slaapkamer en een badkamer met lavabo, ligbad en w.c.;

alsmede het zakelijk recht van genot op de dakterrassen gelegen aan de linkervoor- en achterkant van het gebouw op het niveau van de dakverdieping, en uitgevend op de Arendlaan en de Distellaan.

Het *duplex-appartement met nummer B.4* is gelegen in het midden van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat:

- op het niveau van de dakverdieping: de inkomdeur, inkomhall, wc, keuken, de leefruimte met een eethoek en zithoek en de trap leidende naar de bovendakverdieping;

- op het niveau van de bovendakverdieping: de trap komende van de dakverdieping, een badkamer met lavabo, ligbad en toilet, en twee slaapkamers;

alsmede het zakelijk recht van genot op het dakterras gelegen aan de voorkant in het midden van het gebouw en uitgevend op de Distellaan.

Het *duplex-appartement met nummer C.4* is gelegen aan de rechterkant van het gebouw gezien van op de Distellaan en omvat:

- op het niveau van de dakverdieping: de inkomdeur, leefruimte met keukenhoek, eethoek en zithoek, toilet, berging en de trap leidende naar de bovendakverdieping;

- op het niveau van de bovendakverdieping: de trap komende van de dakverdieping, een badkamer met lavabo, ligbad en toilet, en twee slaapkamers,

alsmede het zakelijk recht van genot op de dakterrassen gelegen in het verlengde van het appartement, uitgevende op de Distellaan en aan de achterkant van het gebouw.

c) Het appartement van het type C

De verkoper behoudt zich het recht voor om de appartement van het type C te verbouwen tot een studio met slaaphoek.

Ingeval van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt, zal het desbetreffende appartement van het type C ingedeeld worden als volgt: inkom, slaaphoek, badkamer met lavabo, ligbad en w.c., zitplaats met eetplaats en keuken en een terras, gelegen aan de voorkant, in het midden van het gebouw.

d) Bepaling van de aandelen van ieder privaat in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privatieven worden volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer duizend (1.000):

- berging 1: één/duizendste	1/1.000
- berging 2: één/duizendste	1/1.000
- berging 3: één/duizendste	1/1.000
- berging 4: één/duizendste	1/1.000
- berging 5 : één/duizendste	1/1.000
- berging 6: één/duizendste	1/1.000
- berging 7: één/duizendste	1/1.000
- berging 8: één/duizendste	1/1.000
- berging 9: één/duizendste	1/1.000
- berging 10: één/duizendste	1/1.000
- berging 11: één/duizendste	1/1.000
- berging 12: één/duizendste	1/1.000
- berging 13: één/duizendste	1/1.000
- berging 14: één/duizendste	1/1.000
- berging 15: één/duizendste	1/1.000
- berging 16: één/duizendste	1/1.000
- de handelsruimte: honderd en twaalf/duizendsten	112/1.000
- appartement A.0: vijfenvijftig/duizendsten	55/1.000
- appartement A.1: drieënveertig/duizendsten	43/1.000
- appartement B.1: tweeënvijftig/duizendsten	52/1.000
- appartement C.1: tweeëndertig/duizendsten	32/1.000
- appartement D.1: tweeënzestig/duizendsten	62/1.000
- appartement A.2: drieënveertig/duizendsten	43/1.000
- appartement B.2: tweeënvijftig/duizendsten	52/1.000
- appartement C.2: tweeëndertig/duizendsten	32/1.000
- appartement D.2: tweeënzestig/duizendsten	62/1.000
- appartement A.3: drieënveertig/duizendsten	43/1.000
- appartement B.3: tweeënvijftig/duizendsten	52/1.000
- appartement C.3: tweeëndertig/duizendsten	32/1.000
- appartement D.3: tweeënzestig/duizendsten	62/1.000
- appartement A.4: zeventig/duizendsten	70/1.000
- appartement B.4: vijfennegentig/duizendsten	95/1.000
- appartement C.4: vijfentachtig/duizendsten	85/1.000

Totaal: duizend/duizendsten	1.000/1.000

5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

a) Beginsel

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

Overeenkomstig de wet worden aan elk van de private kavels, zoals eerder vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende kavels. Deze onverdeelde aandelen

zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

b) Opsomming

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

1° De kelderverdieping

- de trappsas met de trap en toegangsdeuren
- de lift, de lifschacht en het liftsas
- het sas naar de diverse kelderbergingen
- een vuilnislokaal
- een fietslokaal
- een lokaal voor distributie en telefoon
- een elektriciteitslokaal
- een lokaal voor de watertellers
- een lokaal voor de gasmeters
- de verschillende luchtkokers en de kokers der leidingen
- de verschillende afvoerleidingen voor regenwater, huishoudwater en fecaliën en de doorsteekleidingen
- de gemeenschappelijke verlichting

2° Het gelijkvloers

- de inkomdeur en inkomhall gelegen Distellaan 43A;
- de lift met lifschacht en het sas naar de lift;
- de trappenzaal met trap naar de kelder en naar de appartement op de eerste verdieping;
- de gemeenschappelijke verlichting;
- de verluchttingsopeningen en afvoerbuizen

3° Van de eerste tot en met derde verdieping

- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- de trapzalen met trap;
- de liften met lifschacht en het liftsas;
- de gemeenschappelijke verlichting.

4° De dak- en bovendakverdieping

- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- de trapzalen met trap
- de liften met lifschacht en het liftsas;
- de gemeenschappelijke verlichting
- de dakterrassen aan de zijkant, voorkant en achterkant van het gebouw gezien van op de Distellaan (behoudens het zakelijk genot van de betrokken privaatieve gedeelten; zie opmerking hierna).

5° Het dak

Daarnaast zijn in het algemeen nog gemeenschappelijk:

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- de bekleding en versiering van de gevels;

- de volledige terrassen en balkons, waaronder de ruwbouw, borstweringen, balustrades en leuning, evenals de eventuele balkon en terrasbekleding;
 - de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
 - de steun- of dwarsbalken;
 - het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;
 - het afvoernet naar de riolering en de putten;
 - het waterleidings-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, radiodistributie- en televisienet dat in gebruik is, hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen;
 - de parlofoon, de videofoon, de deuropening en de bel aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle mede-eigenaars;
 - de gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties met tellers;
 - de gemeenschappelijke tellers, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
 - de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
 - de brandhaspels en blusapparaten;
 - de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
 - de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties;
 - de eventuele hydrofoorgroep en/of waternverzachter,
- en in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

c) Dakterrassen

De verschillende dakterrassen gelegen op de dakverdieping zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw en zijn onderworpen aan alle voorschriften terzake. Het genot echter van die dakterrassen wordt als zakelijk recht toegekend aan de duplex-appartementen A.4, B.4 en C.4.

d) Handelsgeljkvloers

1) De eigenaar of huurder van het handelsgeljkvloers zal met het oog op de publiciteit voor dit handelsgeljkvloers verlichting mogen aanbrengen aan de voorgevel van het gebouw, ter hoogte van het handelsgeljkvloers, en dit tot aan de vloerplaat van het balkon van het daarboven gelegen appartement op de eerste verdieping, dit alles mits het bekomen van de eventuele noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning en voor zover dit de bewoners van het appartement op de eerste verdieping niet hindert.

Er mag publiciteit worden aangebracht aan de buitengevels van het handelsgeljkvloers tot op een maximale hoogte van drie meter, zijnde tot aan de onderzijde van de balkons van de daarboven gelegen appartementen op de eerste verdieping.

2) Voor zover er in het handelsgeljkvloers een keukengedeelte zal voorzien worden, dat noodzakelijk is met het oog op de uitbating van de handelsactiviteit

van dit handelsgelijkvloers, zal het de eigenaar of huurder van dit handelsgelijkvloers steeds toegestaan zijn dat de afzuiging van dit keukengedeelte zal gebeuren via de koker die daartoe zal voorzien worden naast de lift en die behoort tot de gemeenschappelijke delen.

3) De eigenaar of huurder van het handelsgelijkvloers zal, met het oog op de uitbating van de handelsactiviteit van dit handelsgelijkvloers, de nodige technische uitrusting mogen aanbrengen op het dak, boven de koker die voorzien zal worden naast de lift. Deze technische installaties zullen moeten voldoen aan de normen van de Vlarem II-wetgeving of andere milieureglementering.

4) De eigenaar of huurder van het handelsgelijkvloers zal, met het oog op de uitbating van de handelsactiviteit van dit handelsgelijkvloers, zonnetenten mogen aanbrengen aan de buitengevel van het handelsgelijkvloers tot op een maximale hoogte van drie meter, zijnde tot aan de onderzijde van de balkons van de daarboven gelegen appartementen op de eerste verdieping. De kleur van deze zonnetenten zal moeten bepaald worden in samenspraak met de promotor-bouwheer.

6. Eventuele wijziging van de plannen en materialen

Het is de bouwheer steeds toegelaten, voor zover de betrokken privatieven haar nog in eigendom toebehoren en zonder verplichting aan iemand de toelating desbetreffende te moeten vragen, de hierboven ontlede plannen te wijzigen om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut, voor zover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;
- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;
- de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingswerken uit te voeren;
- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende verdiepingen, tot één eigendom te verenigen;
- een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau;
- een privaatief geheel of ten dele toe te wijzen aan een andere fase;
- op heden geplande autostaanplaatsen of autobergplaatsen niet te construeren;
- bijkomende autostaanplaatsen of autobergplaatsen te creëren;
- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;
- het omzetten van gemeenschappelijke delen in privaatieve delen en omgekeerd;
- bijkomend afvoerkokers of leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privaatieve ruimten;

- na wijzigingen te hebben uitgevoerd terug te komen tot de oorspronkelijke plannen.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

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

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privatieve lokalen en aan de gemeenschappelijke gedeelten, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen.

Het is de promotor-bouwheer uitdrukkelijk toegelaten in het complex, zowel boven- als ondergronds voormelde wijzigingen door te voeren, ook al zou hierdoor een gedeelte van de gemeenschappelijke delen worden ingenomen. Deze wijzigingen zullen echter geen wijzigingen mogen aanbrengen aan de reeds bij notariële akte vervreemde privatieven, noch aan de eraan toegekende aandelen in de gemene delen, noch aan het totaal aantal van de gemeenschappelijke delen.

In geval van dergelijke wijziging zal de promotor zelfstandig de herverdeling van de aandelen in de mede-eigendom bepalen.

Het is de promotor-bouwheer eveneens uitdrukkelijk toegelaten openingen en doorgangen te maken tussen het appartementsgebouw en reeds opgerichte of nog op te richten achterliggende appartementsgebouwen, dit zowel boven- als ondergronds, zonder de voorafgaande toestemming te moeten bekomen van de vereniging van mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen, teneinde verbindingen en doorgangen tot stand te brengen tussen betrokken appartementsgebouw en de reeds opgerichte en nog op te richten appartementsgebouwen. De promotor-bouwheer zal dienaangaande eveneens alle daartoe noodzakelijke erfdienstbaarheden kunnen vestigen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw in voordeel van een aanpalend gebouw, zonder daartoe de voorafgaande toestemming te moeten bekomen van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze verbindingen zullen door de promotor kunnen tot stand gebracht worden zonder enig verhaalsrecht noch enig recht van vergoeding vanwege de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen. Door het enkel feit van aankoop van een kavel in het appartementsgebouw geeft elke koper van rechtswege volmacht aan de promotor om in zijn naam op te treden, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van de promotor, bij de juridische bewerkingen, voorwerp van huidig voorbehoud, voor het tot stand brengen van openingen in de scheidingsmuren.

De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor om desgevallend tegen een hem toekomende vergoeding, een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren ruimten, hoeken of bergingen in het appartementsgebouw, dit zowel boven- als ondergronds, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaatief beschreven en ongeacht de oppervlakten en/of inhoud van de verloren ruimten.

Indien om welke reden ook, de tussenkomst de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen noodzakelijk zou zijn, verplichten de mede-eigenaars

zich gratis en op eerste verzoek hiertoe hun medewerking te verlenen, op straf van schadevergoeding.

De promotor-bouwheer is terzake dan ook uitdrukkelijk gerechtigd alleen op te treden zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar, in de akten welke noodzakelijk zouden zijn ter uitvoering van wat voorgaat. Door het feit zelf van de aankoop verleent de koper hem hiertoe onherroepelijk volmacht, op straffe van schadevergoeding.

De wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen die nuttig of noodzakelijk geacht worden door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij vóór, hetzij na de verkoop van één of meer privatieven.

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

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgelegd in een wijzigende basisakte. Daartoe zullen de kopers van de privatieven in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor-bouwheer en aan de eventuele andere daartoe aangeduide volmachtdraggers onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats tijdens de opbouw alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende en verbeterende akten van de basisakte te ondertekenen, met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privatieven zonder akkoord van de eigenaars.

Voormelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één van de mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

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

De maten op het plan aangeduid, zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf procent per lokaal is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal. Indien het verschil vijf procent overtreft, zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract. Indien het tien procent overtreft kan dit aanleiding geven tot vergoeding, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en een afwijking van vijf procent per lokaal. In geval deze afwijking in de oppervlakte het gevolg is van het plaatsen van een bijkomende koker in het appartement, teneinde de individuele verwarming van de privatieven op gas toe te laten, zal deze laatste bepaling evenwel niet van toepassing zijn en zal dit bijgevolg geen aanleiding kunnen geven tot enige vergoeding.

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

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

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

7. Oplevering

a) Voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnerwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

1. Voorlopige oplevering van de private delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor-bouwheer en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel.

De voorlopige oplevering kan in tegenwoordigheid van een door de koper aangeduide architect plaatsvinden. De kosten verbonden aan de tussenkomst van deze architect vallen ten laste van de koper.

De promotor-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de promotor-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de promotor-bouwheer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor-bouwheer te worden gericht 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 promotor-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of 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.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, de goederen voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoekschrift van de promotor-bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de promotor-bouwheer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden indien hij nalaat om binnen de vijftien dagen na de betekening te verschijnen op de met het oog op de oplevering daarin vermelde datum.

Het risico waarvan sprake in artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering. De promotor-bouwheer is hoofdelijk aansprakelijk met de architect en de aannemer voor de gebreken waarvoor deze laatsten instaan krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake in de wet, begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

2. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor-bouwheer en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der mede-eigenaars mag worden bijgestaan.

Mocht de syndicus de promotor-bouwheer zijn, zal deze voor deze gelegenheid door een andere bijzondere mandataris vervangen worden. De vertegenwoordiger van de vereniging der mede-eigenaars zal deze bijzondere mandataris aanstellen.

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

De promotor-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de promotor-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de syndicus-lasthebber van de vereniging der mede-eigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de mede-eigendom om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de promotor-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de

promotor-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of 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.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van één der leden van de vereniging der mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de promotor-bouwheer de vereniging van mede-eigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de promotor-bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

b) Definitieve oplevering

1. Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, dient één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. 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 privé-delen of kavels

De definitieve oplevering van de kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering gebeurt automatisch indien de betrokken eigenaar niet voor het verstrijken van de periode van één jaar na de voorlopige oplevering per aangetekend schrijven de promotor heeft verwittigd.

Na de definitieve oplevering kan de aansprakelijkheid van de promotor-bouwheer enkel ingeroepen worden op basis van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid.

8. Voorbehoud van rechten

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

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

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

9. Hypotheekname – Verbod tot vervreemding

Zolang de totale prijs, kosten en lasten, de Belasting op de Toegevoegde Waarde, evenals de aansluitingskosten niet zijn betaald, zal de koper het gekochte goed niet mogen vervreemden of hypothekeren zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de promotor-bouwheer. De promotor-bouwheer zal hiervoor enkel zijn toestemming verlenen op voorwaarde dat aan de kredietgever de opdracht wordt gegeven de sommen die voortkomen uit het krediet of de lening rechtstreeks aan de promotor-bouwheer worden overgemaakt tot beloop van de aankoopprijs en de verhogingen.

Deze bepaling geldt als essentiële voorwaarde van de verkoop en bij niet-naleving ervan door de koper, zal de promotor-bouwheer de ontbinding van de verkoop kunnen vragen, onafgezien zijn recht op schadevergoeding en intresten.

10. Aanvang van de gemeenschappelijke lasten en diensten

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen onmiddellijk na de voorlopige oplevering of na de ingebruikname van de privatieve kavel of na de overhandiging van de sleutels van deze privatieve kavel.

Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privatieve gedeelten bijdragen in de betaling van de gemeenschappelijke lasten, geboekt door de syndicus en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, dit onder voorbehoud van gebeurlijke afwijkingen hierna vermeld.

Naast de gemeenschappelijke lasten die voortvloeien uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog aanzien worden als gemeenschappelijke lasten die moeten gedragen worden door de mede-eigenaars:

- de eventuele kosten voor het verbruik van de verwarming met het doel de vlugge bewoonbaarheid en de hygiëne van de privatieven en lokalen van het gebouw te bevorderen en de bescherming te verzekeren van sommige elementen van het gebouw, dit zelfs vóór de oplevering van de privatieve gedeelten;

- alle kosten van aansluiting, met inbegrip van de aansluiting op de riolering, het plaatsen en de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere, en alle nutsapparatuur;

- de beheerskosten geboekt door de voorlopige syndicus.

De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie die de promotor-bouwheer in het complex beschikbaar stelt. Indien dit niet het geval zou zijn, kan de algemene vergadering beslissen hierop aan te sluiten. De kosten aan de distributie verbonden zullen door de kopers worden betaald op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaat, en elke wooneenheid voor een gelijk deel. Zo wordt ook het abonnementsgeld betaald door alle mede-eigenaars van een wooneenheid, elk voor een gelijk deel.

In de mate water collectief wordt betaald zullen de kosten van abonnementen, verbruik en de milieutaks ten laste van de mede-eigenaars van de wooneenheden worden gelegd, elk voor een gelijk deel.

De kosten van een waterverzachttoestel en het plaatsen ervan vallen ten laste van de kopers.

De promotor-bouwheer-bouwheer zal niet moeten tussenkomen in de algemene onkosten, welke ook, met uitzondering van de verzekeringspremie. Dit

geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven bewoond of verhuurd worden.

De promotor-bouwheer en de syndicus kunnen terzake en in alle gevallen waar een bijzondere regeling zich opdringt ex aequo et bono algemeen bindende verordeningen opleggen, zoals ondermeer inzake kosten van verbruik, onderhoud en herstelling.

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

11. Voorbehoud voor openbaar nut

Het kan gebeuren dat de promotor-bouwheer ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten af te staan en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine).

De promotor-bouwheer kan desgevallend een lokaal ter beschikking stellen van de electriciteit leverende maatschappij of regie, voor het inrichten van een hoogspanningscabine of transformatiecabine. Dit lokaal maakt in dit geval deel uit van de algemene gemeenschappelijke delen, dienstig voor het gehele complex, omvattende desgevallend meerdere fasen. Het zal evenwel een privaatief statuut verkrijgen op het enkel verzoek hiertoe door deze maatschappij of regie of beslissing van de Promotor, en zal desgewenst, op eerste verzoek van de regie of maatschappij of beslissing hiertoe van de promotor-bouwheer, bij notariële akte in volle eigendom worden overgedragen zonder enige vergoeding door deze maatschappij of regie of verwervende vennootschap. De betrokken maatschappij of vennootschap zal nooit gehouden zijn tot enige welkdanige bijdrage in kosten van het gebouw.

De promotor-bouwheer heeft het recht om een ander dan eventueel op het oorspronkelijke plan vermeldde lokaal voor transformatiecabine ter beschikking te stellen of er de ligging, oppervlakte of ruimte van te wijzigen. Deze oppervlakten of ruimten kunnen genomen worden zowel ten nadele van gemeenschappelijke oppervlakten en ruimten als ten nadele van privé-oppervlakten en ruimten.

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de promotor-bouwheer optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een wegens zijn doel onherroepelijke volmacht. De handtekening van de promotor-bouwheer op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de promotor-bouwheer ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdiensbaarheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, doorgangen, quotiteiten, enzovoort.

12. Voorbehoud van muurgemeenschappen

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

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

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

Indien, om gelijk welke reden, de tussenkomst van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding kan worden gevraagd.

13. Erfdienstbaarheden

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

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere;
- de leidingen van welke aard ook (water, gas, electriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesystemen); deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- het trekken van daglicht en het uitzicht;
- de afvoerbuizen van regenwater;
- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;
- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zowel privatieve als gemeenschappelijke delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, zowel bovengronds als ondergronds;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Zo zal de promotor-bouwheer vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van electriciteit en water, de verluchtingspijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of privatieve gedeelten zullen aangebracht worden. Dit geldt ook voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtluiken die technisch gewenst of vereist zijn. De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

14. Bijzondere bepalingen wat betreft de niet-verkochte privatieven

De promotor-bouwheer richt voorschreven gebouw op met de oog op de verkoop. Zij zal niet hoeven tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten van de niet-verkochte kavels waarvan zij eigenaar is, met uitzondering wat betreft haar aandeel in de verzekeringen. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze kavels niet gebruikt noch verhuurd worden.

De promotor-bouwheer en de syndicus kunnen terzake en in alle gevallen waar een bijzondere regeling zich opdringt ex aequo et bono algemeen bindende verordeningen opleggen, zoals ondermeer inzake kosten van verbruik, onderhoud en herstelling.

15. Volmacht

De kopers zullen als uitdrukkelijke voorwaarde van de verkoop volmacht geven aan:

- a) de heer Dewulf Nico, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 45;
- b) mevrouw Dobbelaere Nele, zelfstandige, wonende te 8670 (Oostduinkerke), Dockaertstraat 45;
- c) mevrouw Swennen Brigitte, bediende, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72;
- d) mevrouw Beeuwsaert Véronique, notarieel juriste, wonende te 8630 Veurne (Bulskamp), Iepersesteenweg 106;
- e) mevrouw Pyllyser Annelies, bediende, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Essex Scottishlaan 12/0202,

met macht om afzonderlijk te handelen en in de plaats te stellen, om in hun plaats wijzigingen aan te brengen aan de basisakte in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende en/of verbeterende basisakten te verlijden, om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen en om in het algemeen al het nodige te doen zoals ondermeer ten gevolge van wijzigingen aan de plannen.

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

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - AANGEHECHTE STUKKEN

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

Volgende documenten blijven aan deze gehecht:

- bijvoegsel I: het reglement van mede-eigendom;
- bijvoegsel II: het reglement van inwendige orde;
- bijvoegsel III: de stedenbouwkundige vergunning de dato drie februari tweeduizend en negen;
- bijvoegsel IV: de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen van het gebouw;

- bijvoegsel V: het technisch lastenboek.

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

BENOEMING EERSTE SYNDICUS

De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor de eerste syndicus van de vereniging van mede-eigenaars alleen te benoemen.

Het mandaat van deze eerste syndicus zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering. Dit mandaat is bezoldigd.

De eerste syndicus is gemachtigd om reeds voorafgaand aan de eerste algemene vergadering provisie op te vragen bij de mede-eigenaars voor het beheer van het gebouw.

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

BODEMDECREET

De verschijners sub A leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op voormelde gronden, afgeleverd door de OVAM op twaalf maart tweeduizend en negen.

De inhoud van deze attesten luiden als volgt:

a) voor wat betreft het perceel nummer 1/S/63:

"1. Kadastrale Gegevens

datum toestand op: 01.01.2008

afdeling : 35022 MIDDELKERKE 10 AFD/WESTENDE/

straat + nr. : DISTELLAAN 43

sectie : A

nummer : 001 S 63

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling:
www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

b) voor wat betreft het perceel nummer 1 T 63:

"1. Kadastrale Gegevens

datum toestand op: 01.01.2008

afdeling : 35022 MIDDELKERKE 10 AFD/WESTENDE/

straat + nr. : DISTELLAAN 43 A

sectie : A

nummer : 001 T 63

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling:
www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

De verschijners sub A verklaren dat er op deze grond 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, zoals bedoeld in artikel zes van het bodemdecreet.

De verschijners sub A verklaren met betrekking tot deze grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

RUIMTELIJKE ORDENING

De verschijners verklaren kennis genomen te hebben van het schrijven van de gemeente Middelkerke van negentien maart tweeduizend en negen, waaruit blijkt dat die gemeente nog niet beschikt over een vergunningen- en plannenregister.

Volgens inlichtingen verstrekt door zelfde gemeente:

- is voorschreven goed volgens het gewestplan "Oostende-Middenkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zesentwintig januari negentienhonderd zeventenzeventig, gelegen in een woongebied;

- is voorschreven goed gelegen volgens het bijzonder plan van aanleg, genaamd "Westende-Bad", goedgekeurd bij ministerieel besluit van vijfentwintig

juli tweeduizend en acht, gelegen in een deelzone met overwegend voorkomen van waardevolle bestaande kustarchitectuur;

- valt voormeld onroerend goed onder volgende gemeentelijke stedenbouwkundige of bouwverordeningen: een gemeentelijke bouwverordening voor het vellen van bomen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van achttien oktober negentienhonderd zevenenzeventig en een gemeentelijke bouwverordening voor een bouwstop tijdens de zomermaanden, goedgekeurd bij ministerieel besluit van eenendertig mei negentienhonderd vijffennegentig, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor huisvuilvoorzieningen, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van vijftwintig november tweeduizend en vier, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in verband met afsluitingen in de voortuinstrook, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van eenendertig januari tweeduizend en acht, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in verband met een groenscherm rond weekendverblijfparken, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van eenendertig januari tweeduizend en acht, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in verband met het oprichten van meergezinswoningen, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van eenendertig juli tweeduizend en acht, en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in verband met ventilatieluchtafvoer, goedgekeurd bij beslissing van de bestendige deputatie van eenendertig juli tweeduizend en acht; een provinciale stedenbouwkundige verordening in verband met toegankelijkheid, goedgekeurd bij beslissing van de provincieraad van negenentwintig juni tweeduizend en zes, een provinciale stedenbouwkundige verordening in verband met het overwelden van baangrachten, goedgekeurd bij ministerieel besluit van drieëntwintig juli tweeduizend en acht; een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse regering van één oktober tweeduizend en vier en een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor openluchtrecreatieve verblijven, goedgekeurd bij beslissing van de Vlaamse regering van acht juli tweeduizend en vijf;

- werden voor voorschreven goederen volgende bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd: op veertien september negentienhonderd zevenenzeventig voor het bijbouwen van een lift, op zes juni negentienhonderd achtenzeventig voor het plaatsen van een open terras, op twaalf mei negentienhonderd eenentachtig voor het plaatsen van een terras, op drie februari tweeduizend en negen voor het afbreken van een hoekwoning en het optrekken van een appartementsgebouw;

- werden er voor voorschreven goederen voor zover bekend geen stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld;

- ligt het goed in een woningbouwgebied, dat evenwel niet door de minister is erkend als een bijzonder gebied voor de toepassing van het voorkeurrecht.

De verschijners sub A verklaren verder:

a) dat er hen voor voormelde goederen geen dagvaarding werd betekend overeenkomstig artikel 146 of de artikelen 149 tot en met 151 van het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en dat er naar hun weten geen verplichting rust op voormelde goederen ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing om herstelmaatregelen uit te voeren;

b) dat voormelde goederen geen bestemmingswijziging hebben verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

De partijen erkennen tenslotte dat de instrumenterende notaris hen voorlezing heeft gegeven van artikel 99 van voormeld decreet, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"§ 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 woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, 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 3 maart 1993 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. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

VERKLARING PRO FISCO

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 93 ter, paragraaf 1 van het wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde, heb ik, notaris Van Damme, aan partijen lezing gegeven van artikelen 62 paragraaf 2 en 73 van dat wetboek en heb ik aan de verschijners sub A gevraagd of zij of één van hen belastingplichtig is voor genoemd wetboek, hetzij als beroepspersoon of als toevallig onderworpen (ook na het beëindigen van de beroepsactiviteit) of als erfgenaam van een overleden belastingplichtige wiens activiteit hij ter vereffening voortzet, hetzij als deel uitmakend van een feitelijke of tijdelijke vennootschap of vereniging die uit hoofde van haar werkzaamheden belastingplichtig is.

Hierop antwoorden de verschijners dat zij niet onderworpen zijn aan voormelde belasting, met uitzondering van mevrouw Jackson Ingeborg, die verklaart Belasting over de Toegevoegde Waarde-plichtige te zijn geweest onder nummer BE 520.973.142.

IDENTITEIT

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

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris Bruno Van Damme op zicht van uittreksels uit

de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de verschijners sub A overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTVERKLARINGEN

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

2. Keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

3. Volmacht tot verkopen

De verschijners, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere lasthebbers:

a) de heer Dewulf Nico, zelfstandige, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 45;

b) mevrouw Dobbelaere Nele, zelfstandige, wonende te 8670 (Oostduinkerke), Dockaertstraat 45;

c) mevrouw Swennen Brigitte, bediende, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72;

d) mevrouw Beeuwsaert Véronique, notarieel juriste, wonende te 8630 Veurne (Bulskamp), Iepersesteenweg 106;

e) juffrouw Pylyser Annelies, bediende, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Essex Scottishlaan 12/0202;

die elk afzonderlijk kunnen handelen, en die zij gelasten om voor hen en in hun naam:

- alle verdere, aanvullende of wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen;

- te verkopen of te ruilen, alle of een deel van de grondaandelen, de ingevolge de onderhavige basisakte, verdere wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende quotiteiten in de gemeenschappelijke delen, evenals de loutere constructies, en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

- gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

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

- het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en

randmeldingen van in pandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

- van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

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

- ingeval één of verschillende van de hoger genoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

- alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de verschijner;

- ten voorschreven titel alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze voorzien.

4. Vertaling

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

5. Notariële zorgplicht

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

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

De partijen bevestigen tevens dat de instrumenterende 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.

De verschijners erkennen minstens vijf werkdagen voorafgaandelijk aan deze een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het Notariaat.

De gehele akte werd door de optredende notaris ten behoeve van de verschijners toegelicht.

6. Bekwaamheid

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

WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN

Overeenkomstig artikel drie van het uitvoeringsbesluit van eenentwintig december tweeduizend en zes houdende uitvoering van het Wetboek der diverse rechten en taksen, wordt ingevolge onderhavige akte een forfaitair recht op geschriften van vijftig euro (50,00 EUR) betaald op aangifte door notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Nieuwpoort, op datum als ten hoofde vermeld.

Nadat de voorlezing en toelichting van onderhavige akte zoals hoger vermeld, hebben de verschijners ondertekend met mij, notaris.