

RESIDENTIE "FOUR SEASONS"

te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk, 20 - 21

basisakte

Het jaar negentienhonderdnegentig
op acht mei

Voor Ons, Meester Ignace MUYLLE, notaris ter stand-
plaats Middelkerke

IS GEKOMEN

1. de Naamloze Vennootschap GENT WONINGBOUW, met zetel te Gent (Sint Denijs Westrem), Luchthavenlaan, 18, opgericht volgens akte verleden voor Notaris Christiaan Peers te Aalst op één oktober negentienhonderd negen en zeventig gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna onder nummer 1715-5; en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor Notaris Paul Dehaene te Gent-Sint-Amandsberg van negen december negentienhonderd vijf en tachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd zes en tachtig onder het nummer 860108-156. Verder genaamd "verkoper" of ook "bouwheer"

Hier vertegenwoordigd door twee van haar bestuurders:

1. Mevrouw Erna Van Rysselberghe bestuurder van vennootschappen, wonende te Gent-Sint Denijs Westrem, Luchthavenlaan, 18.

2. de Heer Adelin Criel, handelaar, wonend te Assenede-Oosteeklo, Ledestraat, 18.

Beiden benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering voorwerp van hogergemelde akte verleden voor Notaris Paul Dehaene op negen december negentienhonderd vijf en tachtig, gepubliceerd zoals hierboven vermeld.

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 127.406 en voor de B.T.W onder nummer 419.853.810.

2. A. De naamloze vennootschap IMRODE, opgericht bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op veertien oktober negentienhonderd drieëntachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf januari negentienhonderd vierentachtig onder nummer 223 - 13, met zetel te Middelkerke (Westende), Henri Jasparlaan, 38 en waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Agnes Porters te Westende op twintig januari negentienhonderd achtentachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig februari daarna onder nummer 880223-221.

Ingeschreven in het handelsregister te Veurne onder nummer 28.430 en voor de BTW onder nummer 425.104.181.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw Mariette Depoorter, immobilienmakelaarster, wonend te Middelkerke (Westende), Henri Jasparlaan, 38, handelend ingevolge de statuten

B. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "AGENCE LA PLAGÉ" met zetel te Middelkerke (Westende), Distellaan, 34, opgericht bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op zestien maart negentienhonderd drieëntachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven april daarna onder nummer 955-11.

Hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerster mevrouw Mariette Depoorter voornoemd, handelend krachtens artikel zes der statuten.

Ingeschreven in het handelsregister te Veurne onder nummer 28.087 en voor de BTW onder nummer 423.831.503.

Die, vertegenwoordigd als gezegd, hebben uiteengezet:

UITEENZETTING

1. dat de vennootschap Gent Woning Bouw eigenaar is van achthonderd drieenzeventig/duizendsten en de vennootschappen IMRODE en LAPLAGE samen en elk voor de onverdeelde helft van honderdzevenentwintig/duizendsten in volgende onroerende goederen :

1. GEMEENTE MIDDELKERKE

voorheen Westende

1) Een villa met alle afhangen en medegaande grond, gelegen Koning Ridderdijk, 21, gekadastraerd voorheen onder de Gemeente Westende sectie A nummer 123 O en thans in de tiende afdeling sectie A nummer 1 H 66, met een oppervlakte volgens vroegere meting van honderd vierenvierentwintig vierkante meter vijftig vierkante decimeter (144,50 m²) en volgens kadaster honderdvierenvierentwintig vierkante meter.

Palend noord de Koning Ridderdijk, oost het goed onder 2 hierna, zuid de vennootschap Algemene Grond en Nijverheidsmaatschappij te Oostende, en west Vucht Willy te Leuven

2. GEMEENTE MIDDELKERKE

voorheen Westende

2) Een villa met alle aanhorigheden en medegaande grond genoemd "Villa Yuana", gelegen Koning Ridderdijk, 20, volgens titel voorheen gekend in de sectie A nummer 1 i 47 en thans in de tiende afdeling sectie A nummer 1 C 65 met een oppervlakte van honderdvijfentwintig vierkante meter

Palend noord de Koning Ridderdijk, oost Huygebaert-Freche Omer te Middelkerke, zuid de vennootschap Algemene Grond en Nijverheidsmaatschappij te Oostende en west het goed onder 1 hiervoor.

EIGENDOMSHERKOMST.

1. Het goed onder 1 behoorde toe aan de vennootschap Gent Woningbouw om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap CENTRIMO te Roeselare bij akte verleden voor notaris Paul Dehaene te Sint Amandsberg op drieëntwintig oktober negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zestien november nadien boek 6757 nummer 3.

Toebehorend aan de vennootschap Centrimo ingevolge aankoop jegens de heer Willy Guillaume Vught, rentenier te Leuven, blijktens akte verleden voor notaris Luc Westerlandinck te Leuven op zes december negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twaalf januari negentienhonderd negenentachtig boek 6444 nummer 2.

Toebehorend aan de heer Willy Vught om het aangekocht te hebben jegens de heer Jan Frans Cloet, schilder-behanger en zijn echtgenote mevrouw Irma Léonia Legein, huisvrouw te Westende bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijf september negentienhonderd negenenzes-tig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht oktober nadien boek 4992 nummer 24.

Toebehorende aan de echtgenoten Cloet - Legein om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Madeleine Jaspar, echtgenote Maurice Roberte, te Elsene bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijf december negentienhonderd tweenvijftig.

2. Het goed onder 2 behoorde toe aan de vennootschappen Imrode en La Plage om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Helena Maria Viaene, zonder beroep, weduwe van de heer Félix Huyghebaert te Middelkerke en de heer Omer Palmer Huyghebaert, mijningenieur te Middelkerke bij akte verleden voor notaris Agnes Porters te Westende op zevenentwintig april negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig juni nadien boek 6259 nummer 2.

Oorspronkelijk behoorde het goed toe in volle eigendom aan de huwelijksgemeenschap die bestond tussen de heer Félix Huyghebaert en echtgenote Helena Viaene te Westende om het aangekocht te hebben van mevrouw Denise Descamps, weduwe Georges Sander te Looz lez Lille (Fr), van mevrouw Simonne Descamps, echtgenote Georges Bonzel te Lomme lez Lille (Fr) en van mevrouw Germaine Descamps en echtgenote René Vagogne, verzekeraar te Troyes (Fr) bij akte verleden voor notaris Jacques Opsomer te Kortrijk op negenentwintig april negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op tien mei nadien boek 3802 nummer 10.

De heer Félix Huyghebaert is testamentloos overleden te Koksijde op achtentwintig april negentienhonderd drieën-

tachtig, nalatende als enige wettige reservataire erfgenaam zijn enige zoon, de heer Omer Huyghebaert voornoemd voor de helft zijner nalatenschap in naakte eigendom, het overige toekomende aan zijn overlevende echtgenote ingevolge akte gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Henri Van der Heyde te Leffinge op acht juni negentienhonderd tweeënveertig.

Bij akte ruiling verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notaris Frank Heyvaert te Veurne op acht mei negentienhonderd negentig, over te schrijven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, heeft de vennootschap Gent Woning Bouw honderdzevenentwintig/duizendsten in het goed onder 1 afgestaan aan de vennootschappen IMRODE en LAPLAGE, terwijl beide laatstgemelde vennootschappen acht-honderddrieenzeventig/duizendsten in het goed onder 2 afstonden aan de vennootschap Gent Woning Bouw.

2. Dat een flatgebouw genaamd Residentie " FOUR SEASONS" op voorschreven grond gelegen te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk, 20 -21, door comparante sub 1 zal worden opgericht.

De beide percelen zullen één geheel vormen en hun totale oppervlakte wordt verdeeld in duizend/duizendsten toe te kennen aan de diverse privatieven zoals hierna bepaald.

Gemelde honderdzevenentwintig/duizendsten die de vennootschappen IMRODE en LAPLAGE thans bezitten in beide voormelde goederen worden bij deze toegekend aan nagemelde winkelruimte op het gelijkvloers en medegaande berging in de kelderverdieping.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting heeft comparant ons, ondergetekende notaris verzocht over te gaan tot het opstellen van de basisakte van het op te richten flatgebouw, dat zal bestaan uit een handelsgelijkvloers met ondergrondse berging, en uit appartementen met hun kelders, en om het hierboven omschreven perceel grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid, overeenkomstig artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het gebouw zal beheerst worden door onderhavige basisakte en het daaraan gehechte reglement van mede-eigendom

Hierop heeft de comparant ons voorgelegd:

1. de plannen opgemaakt door het studiebureau Ingenieur Architect Wilfried Depicker te Gent, Eedverbondkaai 185, op zes oktober negentienhonderd negenentachtig, namelijk:
 - het plan 1 met de kelder, riolering, gelijkvloers en typeverdiep
 - het plan 2 met de doorsnede, inplanting en gevels
2. het technisch lastenboek dat de werken, de materialen en de uitrusting van het gebouw omschrijft;
3. de bouwvergunning toegestaan door de gemeente Middelkerke

op dertien maart negentienhonderd negentig, nr 8/35011/325.
De tekst ervan wordt aanzien als integraal deel uitmakend van onderhavige basisakte, alsof hij erin was overgenomen.

4. Het reglement van medeëigendom dat de onderlinge rechten en verplichtingen van de medeëigenaars regelt.

Al deze dokumenten zullen aan onderhavige akte gehecht blijven, getekend "ne varietur".

ALGEMENE BEPALINGEN.

1. PLANNEN

Gemelde plannen gelden slechts ten titel van inlichting.

Zolang het bouwen niet beëindigd is, mogen die plannen steeds gewijzigd of bijgewerkt worden, op voorwaarde nochtans dat latere wijzigingen of aanpassingen geen schade toebrengen het zij aan de stevigheid van het gebouw hetzij aan het gemeenschappelijk belang van de eigenaars.

Die wijzigingen of aanpassingen zullen nooit de inhoud of de oppervlakte van de privatieve delen kunnen wijzigen eens deze verkocht zijn.

In het bijzonder behoudt comparante 1 zich het recht voor - en dit tot op het ogenblik van de volledige voltooiing-, de oppervlakte van de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen.

2. ERFDIENSTBAARHEDEN a) algemeen:

De privatieve gedeelten evenals het aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond, die aan de privatieven verbonden blijven, worden verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst vanwege comparante noch verhaal tegen haar.

b) leidingen en kanalisaties

Comparante 1 zal 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 daarbijhorende toezichtsluiken die technisch gewenst of vereist zijn.

Comparante 1 zal het recht hebben om tegen de achtergevel een schouw aan te brengen op de plaats die hij daarvoor het meest geschikt acht, ten einde het privaat op het gelijkvloers te voorzien van een extra schouw tot boven het dak, geschikt voor de specifieke bedrijvigheid die op

het gelijkvloers zal worden uitgeoefend. Deze schouw zal behoren tot de privatieve delen van de winkel op het gelijkvloers.

De eigenaars van privatieven zullen uit hoofde van al wat in onderhavig artikel 2 b) wordt gezegd 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 schouw, leidingen en kanalisaties.

c) het oprichten.

Het oprichten van een flatgebouw kan een toestand teweegbrengen, die, indien de eigendommen zouden toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdiensbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van de flatgebouwen verwezenlijkt, zullen deze erfdiensbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privaatief of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de huisvader" zoals in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomst die door partijen werd gesloten. Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privaatief naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen, en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze laatsten en de gemene delen die spruiten uit de plannen en hun uitvoering, of uit de plaatselijke gebruiken.

d) elektrische cabine

Elke koper van een privaatief in de residentie "Four Seasons" zal door het enkel feit van zijn aankoop gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de overeenkomst af te sluiten tussen comparant en de electriciteitsmaatschappij met betrekking tot de elektriciteitscabine die in de gemene delen van het gebouw wordt ondergebracht.

De tekst ervan zal voorwerp uitmaken van een bijvoegelijke basisakte.

3. MUURGEMEENSCHAPPEN.

Gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoopprijs van elk privaatief.

Anderzijds behoudt de bouwheer zich het recht voor de vergoeding op te trekken voor de overname van de muurgemeenschap van de zijgevels.

Dit voorbehoud strekt enkel tot het waarborgen van de betaling van de vergoeding die de bouwers op een aanpalend perceel verschuldigd zijn wanneer zij wensen mede-eigenaar te worden van die muren.

De gebeurlijk op te trekken vergoeding zal uitsluitend

toekomen aan de bouwheer.

Bijgevolg zal zelfde bouwheer alleen kunnen overgaan tot het uitmeten, het berekenen van de inhoud, het vaststellen van de prijs van de muren en het ontvangen van die prijs. Zo deze bewerkingen de tussenkomt van de medeigenaars vereisen, zullen zij op eerste verzoek en kosteloos alle nodige medewerking moeten verlenen, op straffe van schadevergoeding en intresten.

Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de bouwheer kan deze laatste niet verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren en kan tegen hem niet ingeroepen worden bij een vordering in verantwoordelijkheid.

4.-REGLEMENT.

Het flatgebouw zal beheerd worden door het algemeen reglement van medeigendom, dat aan onderhavige akte gehechtblijft.

5.OPPERVLAKTE.

De hierboven vermelde oppervlakte en indeling van de grond en van de privatieve gedeelten zijn slechts aanduidend en geenszins gewaarborgd Het verschil in min of in meer dat zou kunnen bestaan met de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil één twintigste of meer, zal winst of verlies uitmaken van de medeigenaars.

6. OPLEVERING.

A. VOORLOPIGE OPLEVERING.

Wanneer de privatieve gedeelten van een verkocht of afgegaan goed in zoverre afgewerkt zijn dat zij kunnen gebruikt worden volgens hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, ook al zijn er nog kleine gebreken die binnen de waarborgtermijn dienen verholpen te worden. Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten.

Worden als dusdanig beschouwd het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubelen, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

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

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

De eerste algemene vergadering van de medeigenaars, bijeengeroepen door de verkoper, stelt daartoe de voorzitter

van de raad aan. De voorlopige oplevering der gemene delen zal dan geschieden in het bijzijn van deze voorzitter, de syndicus en de architect, die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van alle medeëigenaars, met vermogen afzonderlijk te handelen.

B. EINDOPLEVERING.

Wanneer de werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en in ieder geval na de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, zal overgegaan worden tot de eindoplevering van de privative delen. De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in het verkochte privatief over te gaan tot eindoplevering van de privative gedeelten en dit in aanwezigheid van de verkoper en de architect van het gebouw.

Indien de koper geen gevolg geeft aan deze uitnodiging zal de verkoper hem bij gerechtsdeurwaardersexploot aanmanen om binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot deze eindoplevering.

Verschijnt de koper opnieuw niet, dan wordt hij vermoed het privatief zonder voorbehoud aanvaard te hebben.

Er wordt op dezelfde manier overgegaan tot eindoplevering van de gemene delen, met dien verstande dat ook hier de voorzitter, de syndicus en de architect van het gebouw uitgenodigd worden en dat zij overgaan tot deze eindoplevering in hun hoedanigheid van gevolmachtigde van alle medeëigenaars.

Iedere koper zal in zijn aankoopakte volmacht geven aan de voorzitter, de syndicus en de architect om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, dit zowel bij de voorlopige als bij de eindoplevering, met vermogen afzonderlijk te handelen.

7. BETALINGEN.

Alle betalingen van de koopprijs en van de ondernemingsprijs, dus zowel voor de grond als voor de constructies, zullen zonder enige afhouding en vrij van alle huidige en toekomstige lasten en belastingen moeten geschieden in de zetel en in handen van de bouwheer of zijn volmachtdrager, bij schrijven die in de verkoopsovereenkomst zullen voorzien worden. De door de kopers te betalen schijven mogen in geen geval de waarde van de grond en de reeds uitgevoerde werken overschrijden. De vordering van de werken zal met gewoon schrijven door de komparant-bouwheer aan de eigenaars bekendgemaakt worden.

Deze zullen op hun beurt hun betaling doen binnen de veertien dagen die volgen op gemeld schrijven, zoniet zullen zij gehouden zijn, van rechtswege en zonder ingebrekestelling tot het betalen van een intrest aan vijftien procent vanaf de vijftiende dag na gemeld schrijven.

Bij niet betaling, of indien de betaling niet conform is met de stand van de werken, heeft de verkoper het recht de werken stop te zetten, en, - na een ingebrekestelling bij exploit en/of aangetekende brief die acht dagen zonder gevolg bleef, - mag de verkoper de volledige koopsom opeisen, onverminderd voormelde intrest, het recht de vernietiging te eisen, schadevergoeding te vorderen of de verkoop uit te voeren met alle middelen.

8. UITVOERINGSTERMIJN.

De uitvoeringstermijn is bepaald op tweehonderdvijftig werkdagen voor het bouwbedrijf. Deze termijn gaat in met maart negentienhonderd negentig.

Bij elke vertraging in de afwerking van een appartement zal de koper recht hebben op een schadevergoeding die minstens zal overeenstemmen met een normale huurprijs van het verkochte goed tijdens de vertragingsperiode, hetzij tienduizend frank per maand per appartement van het type A en achtduizend frank per maand voor een appartement type B, en dit vanaf de gerechtelijke ingebrekestelling. Indien de koper echter gedurende de uitvoering van het kontrakt bijkomende werken bestelt, houdt verkoper zich het recht voor een verlenging van de vooraf voorziene termijn te eisen. De uitvoeringstermijn zal ook verlengd worden met het aantal werkdagen gedurende dewelke de aannemer de werken niet heeft kunnen voortzetten, ingevolge onvoorziene gevallen of overmacht, waaronder bij overeenkomst oorlog, faling van de uitvoerende aannemer, lock-out, staking, politieke of sociale onlusten, aanhoudende regen, vorst, storm, overstromingen en hun gevolgen, tekort aan werkkrachten, moeilijkheden in de levering van materialen, uitvoering door de overheid van grote werken die de markt verstoren of alle andere gebeurtenissen die onafhankelijk zijn van de wil der aannemers en die de bouw verhinderen, vertragen of stopzetten.

Zo de werken omwille van een der bovengenoemde redenen tijdelijk onderbroken worden, zullen de termijnen van rechtswege verlengd worden met een termijn gelijk aan de duur der onderbreking vermeerderd met vijf werkdagen. Worden niet als werkdagen beschouwd; de zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de jaarlijks betaalde verlofdagen, de dagen gedurende de welke op erkentenis van de architect, het werk onmogelijk was gedurende ten minste vier uur ingevolge stormweer en zijn gevolgen.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

A. de gemeenschappelijke delen

1. algemene opmerkingen :

a) Deze delen zijn gemeenschappelijk en in gedwongen mede-eigendom tussen alle mede-eigenaars.

Aan ieder privaatief zal een bepaald aantal kwotiteiten worden toegekend in nagemelde gemene delen in het gebouw en de erbij horend grond.

Het totaal aantal kwotiteiten belooft duizend/duizensten
 b) In tegenstelling tot de plannen zal de uitbouw van de ondergrondse electricische cabine onder het openbaar domein niet worden gerealiseerd doch vervangen door een luik in het sas van de inkom.

2. omschrijving.

De gemeenschappelijke delen zijn:

- a) bovenbeschreven percelen grond;
- b) in het algemeen, zonder dat dit beperkend weze:
 - op de ganse bouwhoogte : de verluchtungskanalen;
 - de funderingen, de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloer- en dakplaten;
 - de bekleding en het decoratiewerk van de gevels;
 - de noodladders of noodtrappen, indien zij voorzien worden;
 - de ruwbouw van de terrassen en balkons, en hun afdichting; het eventuele zonneterras op het dak;
 - de afdaken; de daken van het gebouw met hun afdichting (zoals roofing) en aanhorigheden (zoals goten en afvoerpijpen), met uitzondering van het dak van de uitbouw achteraan het gelijkvloers dat tot de privaatieve winkelruimte behoort ;
 - de toegang tot het gebouw kant Zeedijk, met inbegrip van de deuren en afscheidingen van deze toegang.
 - de schoorsteenkokers en kappen; de balklagen;
 - het algemeen rioleringsnet; de zinkput, de putten, de leidingen voor water, electriciteit, telefoon, radio en TV;
 - de brandblusinstallatie, zowel met water als met poeder of CO²; de rookkoepel en haar bediening; de sleutelkastjes bij de deur van de vluchtweg, de brandmelding op elke bouwlaag en de pictogrammen naar uitgangen en vluchtwegen;
 - de trappen, trapzalen en bijhorende deuren; de gangen;
 - de kelderopeningen; de verluchtingspijpen;
 - de sassen en sasdeuren, tenzij zij tegelijkertijd de deur van een privaatief vormt ;
 - de noodverlichting; de verlichting der gemene delen met inbegrip van de balkonverlichting kant Zeedijk ;
 - de volledige installatie van de lift met toebehoren, liftschacht, machinerie, machinekamer en de bovenbouw waarin zijn is ondergebracht;
 - de lokalen voor meters en collectieve voorzieningen; de electriciteitscabine;
 - de gemeenschappelijke delen van de installaties van

parlofoon, videofoon en deuropeners bij de gemeenschappelijke ingang.

In een woord zijn gemene delen alle elementen die in hoofdzaak of in toebehoren verbonden zijn aan al wat hiervoor beschreven staat en niet bestemd is tot het partikulier gebruik van één of meerdere medeëigenaars. Tevens alle delen die door de wet en de gebruiken als gemeen beschouwd worden, voor zover dit niet in tegenstrijd is met onderhavige akte en aangehechte plannen.

c) specifiek per niveau :

Kelderverdieping

- de lokalen bestemd voor water en voor vuil, de berging onder de trap, de waterbehandelingsinstallatie;
 - de electriciteitscabine; het lokaal bestemd voor de tellers van electriciteit;
 - de zinkput met buizen en putjes;
 - de verluchtungs pijpen en bijhorende keldergaten;
 - de gangen, doorgangen en sassen ;
 - lift, liftkooi en toebehoren; trap en trapzaal;
- en bovendien, doch niet afgebeeld op de aangehechte plans, een trap en gang gelegen langs de zuidwestelijke zijmuur van het gebouw, die de kelders met de feitsenberging verbindt.

Voor het overige wordt verwezen naar b) hiervoor.

Gelijkvloers.

- de toegang, de inkomdeur, het sas, de sasdeur, de inkom;
- trappen en trapzaal; lift, liftkooi en aanhorigheden; sas;
- het geheel van brievenbussen;
- de bediening van de rookkoepel;
- de fietsenberging met bovendien, doch niet afgebeeld op de aangehechte plans, de trap naar de kelders waarvan sprake hiervoor

Voor het overige wordt verwezen naar b) hiervoor.

Van de eerste tot de negende verdieping:

- lift, liftkooi en aanhorigheden; sas; trap en trapzaal
- Voor het overige wordt er verwezen naar b) hiervoor.

De technische verdieping.

- trap en trapzaal
- de vluchtweg en bijhorende deur; kastje met de sleutel van die deur;
- de buitenmuren en dak van de technische verdieping; de rookkoepel
- machinekamer van de lift en toebehoren;
- het dak van het gebouw met zijn bekleding;

Voor het overige wordt er verwezen naar b) hiervoor.

B. de privatieve delen

A°) Voorafgaande opmerking.

1. De privatieve delen zijn deze delen van het gebouw die tot uitsluitend gebruik van één enkele medeëigenaar dienen;

2. Sommige delen van het gebouw behoren principieel tot een bepaald privaatief.

Het genot echter van die delen wordt als zakelijk recht toegekend aan bepaalde andere privaatieven. Daardoor zijn laatstgenoemde privaatieven dan gehouden tot het gewoon onderhoud ervan en dragen ze de kosten die daaruit voortvloeien.

Dit is het geval voor de terrassen achteraan, toegekend aan de privaatieven op de eerste verdieping.

3. Er weze opgemerkt dat de uitbouw van het gelijkvloers vooraan zich bevindt op het openbaar domein. Deze uitbouw kan dan ook slechts een voorlopige constructie zijn waarvan het juridisch statuut bepaald wordt door de voorschriften terzake uitgevaardigd door de bevoegde overheid; - voorschriften waaraan de desbetreffende eigenaar steeds zal moeten voldoen ter ontlasting van de mede-eigenaars die daaromtrent nooit zullen kunnen aangesproken of verontrust worden. De eigenaar van het gelijkvloers zal de enige zijn die er alle rechten zal van genieten en er ook alle lasten zal van dragen en alle verplichtingen voldoen.

B°) in het algemeen,

zonder dat dit beperkend weze:

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbijhorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters met de raamkozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonblindes;
- de binnenmuren en scheidingswanden binnen het privaatief;
- de bekleding van de terrassen; windschermen en balustraden;
- de inkomdeuren der privaatieven; hun balkondeuren en hun binnendeuren;
- het schrijnwerk binnen de privaatieven, buitenramen inbegrepen;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties die één enkel privaatief bedienen;
- de privaatieve delen van de installaties voor parlofoon, videofoon en deuropener;
- de leidingen voor koud en warm water, electriciteit en verwarming van een privaatief gedeelte voor zover deze zich in het bediende gedeelte bevinden; de elektrische accumulatoren, apparaten voor directe verwarming en de doorstroomapparaten voor warmwaterproductie binnen het privaatief;
- de meters voor één privaatief gedeelte; de zekeringenkast op het privaatief.

Zijn eveneens privaatief de toebehoren van de privaatieven die zich buiten het bedoelde privaatief bevinden, namelijk: de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen

en de brievenbus in de inkomhall, behalve de gedeelten die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

C°) specifiek per niveau

- de kelderverdieping:

- de berging van de winkel, omvattend de eigenlijke berging met trap en trapruimte. Het maakt één enkel privaatief uit met de winkelruimte op het gelijkvloers.

- achttien kelders genummerd van 1 tot en met 18.

Elke kelder omvat de eigenlijke kelderruimte met bijhorende kelderdeur.

Elke kelder behoort tot een appartement en wel als volgt

--- kelders 1 tot en met 9 behoren respectievelijk tot de appartementen in vleugel A van de eerste tot en met de negende verdieping ;

--- kelders 10 tot en met 18 behoren respectievelijk tot de appartementen in vleugel B van de eerste tot en met de negende verdieping ;

- het gelijkvloers:

de winkelruimte met uitbouw vooraan, met inbegrip van het dak van de uitbouw achteraan en de eventuele schouw tegen de achtergevel, doch ter uitzondering van het zakelijk recht van genot van de terrassen achteraan de eerste verdieping in zover zij de oppervlakte van gemeld dak beslaan ;

- op de eerste verdieping :

- een appartement kant Oostende omvattend living met terras en keukenhoek, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, wc met lavabo, berging, twee slaapkamers waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo; en bovendien het zakelijk recht van genot van het terras achteraan;

- een appartement kant Nieuwpoort omvattend living met terras en keukenhoek, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, wc met lavabo, berging, twee slaapkamers en bovendien het zakelijk recht van genot van het terras achteraan;

- op de tweede tot en met de negende verdieping :

- een appartement kant Oostende omvattend : living met terras en keukenhoek, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, wc met lavabo, berging, en twee slaapkamers met terras waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo;

- een appartement kant Nieuwpoort omvattend : living met terras en keukenhoek, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, wc met lavabo, berging, en twee slaapkamers met terras;

AANBEDELING DER KWOTITEITEN IN HET GEBOUW.

Volgende kwotiteiten in de grond en in de constructies worden aanbedeeld aan nagemelde privatieven :

- aan elk der negen appartementen type A kant

Oostende éénenvijftig kwotiteiten of samen vierhonderd negenenvijftig/duizendsten	459,
- aan elk der negen appartementen type B kant Nieuwpoort : zesenvieftig kwotiteiten of samen vierhonderdveertien/duizendsten	414,
- aan de winkelruimte op het gelijkvloers : honderdzevenentwintig/duizendsten	127,
samen duizend kwotiteiten	1.000,

AANPASSING DER KWOTITEITEN

Indien in toepassing van artikel 9, -1. c) van het Algemeen Reglement een slaapkamer van het ene appartement bij het naastliggend appartement wordt gevoegd zodat er een appartement ontstaat met drie slaapkamers en een appartement met één slaapkamer, dan zullen de kwotiteiten van eerstgenoemd appartement verhoogd worden met vijf/duizendsten en van het laatstgenoemde appartement verminderd worden met vijf /duizendsten.

NUMMERING

Het gebouw is verdeeld in twee vleugels: vleugel A aan de kant Oostende en vleugel B aan de kant Nieuwpoort. Elk appartement op een der negen verdiepingen wordt aangegeven door de letter die de vleugel voorstelt gevolgd door het cijfer dat de verdieping aangeeft.

De nummering der kelders staat hiervoor vermeld.

ALGEMENE BESCHIKKING.

Onderhavige basisakte en haar bijlagen bepaalt de rechten en verplichtingen van de medeigenaars van privé-eigendommen in het complex. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst enig recht zullen verkrijgen op het complex of gelijk welk deel ervan. Zij verplicht hen en verplicht hoofdelijk en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten welken titel ook tot het aanvaarden van het statuut van het flatgebouw en, tot het naleven van alle beschikkingen ervan.

Bijgevolg zullen alle akten van eigendomsoverdracht en alle verklarende akten die eigendom, genot of gebruik van een privaatief tot voorwerp hebben, huurkontrakten inbegrepen, de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledige kennis heeft van de basisakte en haar bijlagen, inzonderheid van het reglement van medeigendom, en dat hij volledig in de plaats gesteld wordt in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte en aangehechte stukken zijn uitsluitend ten laste van de comparant sub 1.

Deze zal echter die kosten kunnen verhalen op de kopers van privé-eigendommen a rato van zesduizend frank per privaatief.

VERTALING.

Indien huidige akte en haar bijlagen zouden vertaald worden zal deze vertaling slechts als inlichting gelden. Zo de vertaling niet volledig conform is met de originele tekst zal alleen deze laatste rechtskracht bezitten.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van een expeditie dezer.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van onderhavige kiest comparante woonst in haar zetel. Alle kopers of verwervers van een privaatief in gemeld gebouw worden geacht woonplaats te kiezen in desbetreffend gebouw, ongeacht de mogelijkheid alleen hun werkelijke woonplaats in aanmerking te nemen.

Alle geschillen omtrent voorschreven onroerend goed of een deel ervan zullen tot de uitsluitende bevoegdheid behoren van de rechtbank van eerste aanleg te Veurne.

IDENTITEIT.

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van comparante op zicht van door de wet vereiste stukken.

VOLMACHT

Comparante 1, handelend als gezegd, verklaart bij deze aan te stellen als haar bijzondere lasthebbers :

1. de heer Bruno Baeté, kandidaat-notaris, wonend te Oostende
2. juffrouw Hilda Deschepper, bediende, wonend te Middelkerke

die elk afzonderlijk kunnen handelen en die zij gelast om voor haar en in haar naam : te verkopen het geheel of een deel van de beschreven privatieven met bijhorende gemene delen inde constructies en de grond, en dit voor de prijzen en onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De lastgever 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 van betaling van de verkoopprijzen, constructieprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, al deze te ontvangen, erover kwijting te geven met of zonder indeplaatstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan

om welke reden ook.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen evenals bij elke betwisting waarover ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of verweerder.

De basisakte, het reglement of een verkoopsakte te verbeteren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die zij nuttig zullen oordelen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen dus alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Middelkerke, op de hiervoor gemelde datum Na voorlezing heeft comparante, handelend als gezegd, met Ons, Notaris, getekend.

RESIDENTIE "FOUR SEASONS"
ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Onderhavig reglement van medeigendom zal gehecht blijven aan de basisakte van de in hoofding vermelde flatgebouwen, verleden voor Notaris Ignace Muylle te Middelkerke en zal één geheel vormen met voormelde basisakte.

HOOFDSTUK I. - UITEENZETTING.

ARTIKEL 1.-

In overeenstemming met artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek wordt hierna het statuut van het onroerend goed vastgesteld.

Alles wat het behoud, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het onroerend goed evenals de bestemming van de lokalen betreft, wordt bij deze bepaald in het " Statuut van het gebouw". Deze beschikkingen, en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zullen gelden als reëel statuut voor alle huidige en toekomstige eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

Zij zijn bijgevolg onveranderlijk behoudens gemeenschappelijk akkoord van alle medeigenaars, akkoord dat tegenstelbaar zal zijn aan derden door overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

Daarenboven zal er tussen de huidige en toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden, ten welke titel ook, een reglement van inwendige orde gelden nopens het genot van het onroerend goed. Dit zogenaamd " huishoudelijk Reglement" is geen reëel statuut en is vatbaar voor wijzigingen onder de voorwaarden die het aanduidt. Deze wijzigingen zijn geenszins onderworpen aan overschrijving maar moeten opgelegd worden door de afstanddoeners van het recht van eigendom of van genot op een deel van het onroerend goed, aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen samen het " algemeen reglement" van het gebouw.

Onderhavig algemeen reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar van om het even welk gedeelte van het gebouw zijn.

Dit algemeen reglement vormt de wet voor alle medeigenaars die er zich uitdrukkelijk toe verbinden genoemde reglement te eerbiedigen.

A. REEEL STATUUT VAN HET GEBOUW.

HOOFDSTUK II.

ARTIKEL 2.- Principes - Rechten.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van om het even welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte, die samen een volledige, ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en de samenstelling van elk privaatief gedeelte namelijk winkelruimte en appartementen met kelders worden in de basisakte en op de daaraangehechte plannen beschreven.

ARTIKEL 3.- Privatieven.

De definitie en de omschrijving van wat in privaatieve eigendom toebehoort staat uitvoerig vermeld in de basisakte.

ARTIKEL 4.- Gemeenschappelijke delen.

De definitie en de omschrijving van wat gemeenschappelijk toebehoort staat uitvoerig vermeld in de basisakte.

HOOFDSTUK III : UITOEFENING VAN HET EIGENDOMS-
RECHT.

ARTIKEL 5.

-a) Bestemming van de privatieven.

De appartementen worden uitsluitend als woning gebruikt.

Zij mogen ook aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er enkel intern administratief werk wordt verricht.

De winkelruimte is bestemd voor alle handelsactiviteiten ter uitzondering van lunapark en dancing.

De eigenaar van de winkel zal het uitzicht van zijn privaatief mogen aanpassen aan de vereisten van zijn commerciële bestemming.

De eigenaar of gebruiker van het handelsgelijkvloers zal reclamepanelen mogen aanbrengen op het voetpad. Hij zal ze eveneens mogen aanbrengen tegen de gevel van het gelijkvloers en ook aldaar lichtreclames mogen installeren. Deze platen, reclamepanelen en lichtreclames moeten getuigen van goede smaak en soberheid.

-b) bestemming van bepaalde gemeenschappelijke delen

1) de bestemming van de kelder onder de trap zal bepaald worden door de syndicus van het gebouw ;

2) de algemene vergadering der mede-eigenaars kan met gewone meerderheid beslissen dat op kosten van de gemeenschap der mede-eigenaars een zonneterras wordt aangelegd op het dak van het gebouw. Zolang dit niet is geschied is elke toegang tot het dak verboden, tenzij voor hestellingen en ingeval van nood wanneer het als vluchtplaats moet dienen.

ARTIKEL 6.- Verhuring.

De privatieven mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurders bij onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van privatieven is verboden.

ARTIKEL 7.-

Wanneer een privaatief schriftelijk of mondeling wordt verhuurd, wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze geaccepteerd te hebben; hij zal zich naar alle bepalingen die hierin voorkomen schikken alsmede naar alle beslissingen die later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder zal zijn huurder kennis geven van al deze beschikkingen.

De syndicus heeft slechts een juridische band met de medeëigenaars.

ARTIKEL 8. Zakelijke rechten.

De verdeling van de gemeenschappelijke delen zal nooit kunnen gevraagd worden. De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden, noch belast met zakelijke rechten of beslagen dan samen met de privatieven waarvan zij als accessorium beschouwd worden en voor de kwotiteit aan elk van hen toegekend.

Een hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een privaatief, belast van rechtswege de fractie in de gemeenschappelijke delen die er van afhangen.

ARTIKEL 9.-

Bijzondere voorwaarden. Voorbehoud en erfdiensbaarheden.

1. Het is altijd toegelaten :

- a) de inwendige indeling van, de privatieven te wijzigen.
- b) twee privatieven op eenzelfde verdieping te verenigen in één enkel privaatief;
- c) één of meerdere plaatsen of delen van plaatsen van een privaatief in te lijven in een aanpalend privaatief gelegen op dezelfde verdieping.

In al deze gevallen zal de totale som van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, toegekend aan de aldus veranderde privatieven, ongewijzigd blijven, maar de respectievelijke aandelen toegekend aan elk veranderd privaatief zullen verminderd of vermeerderd worden bij gemeen akkoord tussen partijen en dit rekening houdend met de gewijzigde oppervlakte.

d) na de bij a), b) en c) toegelaten veranderingen te hebben uitgevoerd, terug te keren naar de oorspronkelijke toestand zoals afgebeeld op de oorspronkelijke plannen of tot alle andere opvattingen verenigbaar met de bouwtechniek en met de eerbied voor het rustig genot waarop alle bewoners van dit gebouw rechthebben.

e) indien voormelde veranderingen enige wijziging of omvorming; hoe gering ook, van gemeenschappelijke delen veroorzaken, zullen de plannen ervan worden onderworpen aan de voorafgaande geschreven toelating van de algemene vergadering, die zal beslissen bij gekwalificeerde meerderheid van stemmen (50 % + 1).

De algemene vergadering zal deze toelating kunnen afhankelijk stellen van bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelating zal kunnen gegeven worden aan de huurders indien hun respectievelijke eigenaars hiermede instemmen.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2. De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de distributiemaatschappijen van water, gas en electriciteit, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn om bouw-technische redenen, of om dat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden; of nog in de mate dat de bouwheer, in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen naar zijn inzicht en vrije beoordeling nodig of nuttig zijn.

Voorgaande regeling geldt zelfs wanneer daaruit wijzigingen voortkomen aan de gemeenschappelijke delen of aan de privatieven.

Zo is het bij voorbeeld de bouwheer toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie. In geen geval kan een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken.

Meer bepaald de vorm, de oppervlakte en zelfs de juiste ligging van de kelders zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of wegens het feit dat daardoor buizen en leidingen doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

3. De bouwheer heeft het recht een kollektieve of individuele verwarmingsinstallatie in te richten en alle daartoe aangepaste werken uit te voeren, zoals het bouwen van kokers, schouwen, enzovoort, en dit zowel in de gemeenschappelijke als in de privatieve delen. Hetzelfde geldt ook voor een centrale warmwaterverdeling. Hij heeft het recht de leidingen, afvoerpijpen, kokers, buizen enzovoort - te laten lopen langs en/ of door de privatieven en door de gemeenschappelijke delen.

4. De bouwheer alleen heeft het recht een privaatief in twee of meerdere privatieven te splitsen.

5. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid-
 waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is-
 dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig
 voor verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten,
 terrassen, gevels, balkons, enz. en dit met het oog op
 het verhuizen van meubelen en mobilair naar en van de ver-
 schillende privaatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding
 moeten toestaan dat meubelen en mobilair opgetrokken of
 neergelaten worden en zal doorheen het privaatief toegang
 moeten verlenen tot de terrassen en balconen aan de personen
 belast met het aanbrengen of het wegbrengen van deze meube-
 len en dit mobilair.

6. Het inbezitnemen.

Teneinde schade aan en het voortijdige betrekken van
 een privaatief te vermijden, ontzeggen de kopers zich het
 recht bezit te nemen van hun privaatief, vóór de volledige
 afwerking van het privaatief.

Onder "inbezitnemen" dient verstaan niet alleen de effek-
 tieve bewoning, maar ook het ter plaatse brengen van meube-
 len en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders
 gelast met schilderwerken of decoratiewerken, of zelfs
 het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het priva-
 tief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de bouwheer of haar
 volmachtdrager, het recht heeft aan de verkrijgers het
 voorlopig betrekken van het privaatief toe te staan.
 In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk
 voor zijn privaatief en neemt hij alle beschadigingen en
 nadelen die er kunnen uit voortvloeien uitsluitend ten
 zijne laste.

Anderzijds mag dit voorlopig of voortijdig betrekken op
 geen enkele manier het normale verloop van de bouwwerken
 aan de gemeenschappelijke delen of aan de andere privaatieven
 hinderen of beletten.

ARTIKEL 10

Elke mede-eigenaar heeft het recht te genieten van
 en te beschikken over zijn privaatief binnen de grenzen
 bepaald in de basisakte van het gebouw en op voorwaarde
 niet te schaden aan de rechten van de overige eigenaars
 en de stevigheid van het bedoeld onroerend goed niet in
 gevaar te brengen of te verminderen.

Hij kan de inwendige verdeling van zijn privaatief wijzigen,
 met inachtna-me van de bepalingen vermeld in onderhavig
 reglement, maar onder zijn exclusieve verantwoordelijkheid
 voor de verzakkingen, schade en andere ongevallen en hinder
 die er uit zouden voortvloeien voor de gemeenschappelijke
 delen en voor de privaatieven van de andere eigenaars.
 Alle schade die zou kunnen voortvloeien uit deze werken,
 zal uitsluitend ten laste zijn van diegene die de werken

doet uitvoeren en hij zal verplicht zijn alles weer in goede staat te herstellen.

De erelonen van de architect zullen ten laste zijn van diegene die de werken doet uitvoeren.

HOOFDSTUK IV.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 11.

Gemeenschappelijke lasten zijn in algemene regel de uitgaven die nodig zijn voor het onderhoud en het herstellen van de voorwerpen of delen van het gebouw die gemeenschappelijk zijn, de kosten van aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, de kosten van verbruik van de gemeenschappelijke uitrusting, de schadevergoedingen die verschuldigd zijn wanneer het collectief der medeëigenaars in gebreke werd bevonden, de verzekeringspremies voor al wat gemeenschappelijk is, de verzekeringspremies voor de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars, de kosten van wederopbouw na vernieling van het gebouw. Maken bijgevolg deel uit van de gemeenschappelijke lasten, zonder dat dit beperkend weze:

- 1) het buitenschilderwerk aan ramen, portaaldeuren, leuningen, luiken en alles wat het uitzicht van het gebouw betreft zelfs indien het gaat over privatieve delen;
- 2) het verbruik van elektriciteit en stadswater voor de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de huur van de algemene teller; de kosten van werking, herstelling en zonodig vervanging van de waterbehandelingsinstallatie;
- 3) het loon van de persoon belast met het onderhoud en het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen;
- 4) de bezoldiging van de syndicus en de erelonen van de architect van de residentie wanneer er beroep wordt gedaan op zijn tussenkomst.
- 5) Alle uitgaven voor het onderhoud van gemeenschappelijke delen;
- 6) de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair;
- 7) alle gerechtskosten en honoraria van advocaat betaald door de syndicus.
- 8) onderhoud, herstelling en verbruik van de gemeenschappelijke balconverlichting. Deze verlichting zal 's avonds ontstoken worden tijdens de zaterdagen, zondagen, feestdagen en tijdens de vakantieperiode. Zij zal gedurende maximum vijf uur per nacht branden.

ARTIKEL 12.- Algemene regel.

Elke medeëigenaar zal persoonlijk en in verhouding tot het aantal van zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen bijdragen in de gemeenschappelijke lasten met inbegrip van het schilderen/inoliën van privatieve delen waarvan de kosten ten laste vallen zoals hiervoor bepaald.

ARTIKEL 13. - Uitzonderingen :

-1. De winkelruimte op het gelijkvloers zal niet dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de toegang, sas, inkom, trapzaal, trappen en de lift met aanhorigheden, gezien deze gemeenschappelijke gedeelten alleen ten dienste staan van de appartementen.

Zij zal evenmin dienen bij te dragen in kosten van onderhoud en herstelling betreffende de voor- en achtergevel.

Zij zal slechts dienen bij te dragen in dito kosten die het dak van het hoofdgebouw tot voorwerp hebben ten belope van vijfentachtig/duizendsten (85/1000 in plaats van 127/1000)

-2. Zo een medeigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen deze verhoging dienen te dragen.

-3. Huur en verbruik van de tellers worden per teller afgerekend

-4. de kosten van beheer van het gebouw (syndickkosten) en kosten van TV-distributie worden in gelijke delen per privaatief omgeslagen, zodat elk privaatief een gelijk bedrag daarin betaalt.

-5. De eigenaars van de privaatieven die reeds door de bouwheer werden verkocht- en zij alléén - zullen samen de geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld.

Dit geldt eveneens voor de belastingen waarvan sprake in artikel 17 hierna, en voor de verzekeringspremies waarvan sprake in artikel 18 in fine.

De bouwheer bouwt de privaatieven met het oog op de verkoop ervan.

Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet-verkochte privaatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akte-verkoop.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privaatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

ARTIKEL 14.- Onderhouds- en schilderwerken.

De onderhoudswerken aan en het schilderen of inoliën van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privaatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap zullen gedaan worden op het tijdstip en volgens overeenkomst tussen de medeigenaars van al de privaatieven, en bij gebrek aan overeenkomst op initiatief van de syndicus. Dit beding doet geen afbreuk aan de bepalingen van artikel 13 hiervoor. Worden beschouwd als privaatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap : het buitenschrijnwerk der privaatieven en de zaken vermeld in artikel 11. 1) hiervoor.

De eigenaar van de winkelruimte zal zelf instaan voor het schilderen/inolien en onderhouden van de buitenzijde van zijn privaatief, met dien verstande dat indien hij zich aan zijn verplichting onttrekt om de buitenzijde van zijn privaatief een verzorgd uitzicht te geven, hij door de algemene vergadering zal kunnen verplicht worden om de regeling te volgen die in de eerste paragraaf van onderhavig artikel werd uitgewerkt.

ARTIKEL 15.- Herstellingen - Wijzigingen gemeenschappelijke delen.

Alle herstellingen zijn onderverdeeld in drie categorieën:

a) dringende herstellingen:

Voor de herstellingen van hoogdringende aard, zoals lekke waterleidingen, buitenbuizen, dakgoten enzovoort, heeft de syndicus en bij diens stilzitten iedere medeigenaar de bevoegdheid om ze te doen uitvoeren zonder toelating van de medeigenaars.

b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen:

Deze herstellingen zullen beslist worden door de raad van beheer bestaande uit de voorzitter en twee bijzitters.

c) herstellingen en/of werken die niet noodzakelijk zijn maar die een comfortverhoging of verbetering ten gevolge hebben:

Deze herstellingen dienen te worden voorgesteld door de medeigenaars die ten minste één/vierde van de aandelen bezitten; ze moeten worden goedgestemd in de algemene vergadering met een meerderheid van zestig ten honderd der duizendsten.

ARTIKEL 16.

De medeigenaars zullen doorgang door hun privaatieven moeten verlenen voor alle herstellingen en voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen en zelfs voor de herstellingen aan de privaatieve delen, die alleen te bereiken zijn doorheen een privaatief.

HOOFDSTUK V.- BELASTINGEN

ARTIKEL 17.-

Tenware de belastingen op het gebouw rechtstreeks door de bestuurlijke overheden op elk privaatief gevestigd worden, zullen de belastingen moeten verdeeld worden tussen de medeigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en zoals bepaald in artikel 13.

HOOFDSTUK VI.- VERZEKERINGEN.

ARTIKEL 18.

Door de syndicus zal een gemeenschappelijke verzekering onderschreven worden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij namens alle medeigenaars die hiertoe hun medewerking zullen verlenen.

De polis zal de hierna vermelde risico's en gevaren dekken:
 a) brand: zowel van de privatieve zaken, ter uitzondering van de meubelen, als van de gemeenschappelijke zaken; inbegrepen de risico's van bliksem, ontploffing en ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en bureu en het wederzijds verhaal tussen de mede-eigenaars, alles voor de sommen te bepalen door de mede-eigenaars.

De polis moet de verzaking bevatten aan het verhaal tegen de mede-eigenaars, die zelf de privatieven die hen toe behoren bewonen of gebruiken, de leden van hun familie die met hen samenwonen en de personen in hun dienst.

b) glasbraak: alle vensters en ruiten in gewoon of isolerend glas van het gebouw, zowel, in de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

c) waterschade.

Tot beloop van tien ten honderd van de kapitalen verzekerd tegen brand.

d) burgerlijke aansprakelijkheid: deze verzekering dekt de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars voor de ongevallen die zich zouden kunnen voordoen in het gebouw of er buiten en ondermeer deze veroorzaakt door het vallen van stenen, vensters, radio- en televisieantennes; door voorwerpen die zich op het voetpad bevinden, door het niet-ruimen van ijs, sneeuw en/of ijzel; gebrek aan of onvoldoende verlichting van overlopen en trappen; gebrek aan onderhoud; fouten in de bouw of herstellingen, - gebruik van de lift en alle andere.

Dit alles ook indien het slachtoffer een bewoner of mede-eigenaar van het gebouw is.

e) werkongevallen.

Deze verzekering dekt de werkongevallen bij het personeel belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw alsmede de burgerlijke aansprakelijkheid van dit personeel tegenover derden.

Alle premies zullen deel uitmaken van de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 13 is van toepassing.

De eigenaars zijn gehouden hun meubelen en roerende voorwerpen te doen verzekeren bij een maatschappij naar keuze. Op eerste verzoek zullen zij gehouden zijn de betaling van de premies te bewijzen.

ARTIKEL 19.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of van het personeel in zijn dienst en in het algemeen uit hoofde van elke oorzaak eigen aan een van de mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

ARTIKEL 20.

a) Indien een eigenaar verfraaiingen aanbrengt aan zijn privaatief dient hij diezelfde verfraaiingen te verzekeren op zijn kosten; hij zal ze niettemin laten verzekeren op de algemene polis mits er zelf de bijpremie van te betalen, zonder tussenkomst van de andere eigenaars in het voorschieten van de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering onvoldoende is, zullen een bijkomende verzekering kunnen afsluiten op voorwaarde er zelf alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot van de vergoeding dat ingevolge deze bijkomende verzekering zou kunnen worden toegekend en zij zullen er kunnen over beschikken in volle vrijheid.

ARTIKEL 21.

Ingeval van ramp zullen de krachtens de polis toegekende vergoedingen in ontvangst genomen worden door de syndicus in aanwezigheid van de door de algemene vergadering aangeduide mede-eigenaars, met verplichting deze in een Bank te deponeren onder de voorwaarden door de vergadering vastgesteld.

Er zal noodzakerlijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten aan de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers toegekend ingevolge de wetten terzake, en onderhavig beding zal hen geen schade kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

De aanwending van deze vergoedingen zal geregeld worden als volgt:

a) Indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de vergoeding aangewend worden om de geteisterde plaatsen te herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de vereiste werken te bekostigen, zal het tekort ten laste gelegd worden van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Indien de vergoeding het bedrag van de herstellingswerken overtreft, zal het overschot verworven blijven aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

b) Indien de ramp de volledige vernieling van het gebouw veroorzaakt, zal de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, tenware de mede-eigenaars er anders over beslissen met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen

Is de vergoeding voor het bekostigen van de wederopbouw ontoereikend, dan zal het tekort ten laste gelegd worden van de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal kwotiteiten dat zij elk bezitten. Dit tekort is eisbaar binnen de drie maanden vanaf het oogenblik waarop het tekort wordt vastgesteld.

Wordt desbetreffend tekort niet binnen de gestelde termijn aangezuiverd, dan zullen daarop intresten lopen tegen de wettelijke intrestvoet in handelszaken.

De medeigenaars die hun tekort niet aanzuiveren moeten binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het gebouw afstaan aan de medeigenaar of medeigenaars die erom verzoeken, onder voorbehoud van hun aandeel in de schadevergoeding voor de wederopbouw.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen wordt de afstandprijs bepaald door een expert, benoemd bij onderling akkoord tussen belanghebbenden of, bij uitblijven van akkoord, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement Brugge op verzoek van de meest gereede partij.

Indien het gebouw niet weder opgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen verdeeld worden of bij licitatie verkocht worden.

Het batig saldo van de verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de licitatieverkoop zullen verdeeld worden tussen de medeigenaars volgens de formule van medeigendom.

HOOFDSTUK VII. - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

ARTIKEL 22.

De hiervoor omschreven verzekering van de collectieve burgerlijke aansprakelijkheid van de medeigenaars (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) doet geen afbreuk aan het recht van verhaal dat de eigenaars kunnen uitoefenen tegen degene wiens persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang komt, hij weze derde of medeigenaar.

HOOFDSTUK VIII. - ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 23.

Worden er ontvangsten gedaan die aan de gemeenschap der eigenaars toekomen dan zullen deze aangewend worden tot het spijzen van een speciaal reservefonds.

HOOFDSTUK IX. - DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 24.

De algemene vergadering van de medeigenaars is souverain in het bestuur van dit onroerend goed voor zover het de gemeenschappelijke zaken aanbelangt. Haar werkwijze en de geldigheid van haar beslissingen maken het voorwerp uit van de artikelen 33 en volgende, hierna vermeld.

ARTIKEL 25.

Er wordt door de algemene vergadering van de medeigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet medeigenaar. Tot de eerste algemene vergadering zal het beheer waargenomen worden door de bouwheer of een persoon door hem aangesteld. Zelfde regeling geldt voor de eerste tien jaar volgend op de vervreemding van het laatste privaatief van het gebouw.

ARTIKEL 26.

De syndicus heeft de meest ruime bevoegdheid om in rechte op te treden zo als eiser dan als verweerder, in alle zaken waarin de algemene vergadering der medeëigenaars hem daartoe opdracht geeft, zonder dat hij ten aanzien van wie dan ook enige rechtvaardiging van zij bevoegdheid of van zijn mandaat hoeft te geven.

Hij is belast met het algemeen toezicht op het onroerend goed en namelijk op de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Indien de syndicus volstrekt in gebreke blijft, neemt de eigenaar met het grootste aantal kwotiteiten die functie waar, en bij gelijke rechten, de oudste onder hen.

De nieuwe syndicus treedt slechts in functie na regeling van alle kosten gedaan door de uittredende syndicus. Bij gebrek aan regeling - om welke reden het ook moge wezen - mag de uittredende syndicus alleen de nieuwe syndicus in rechte vervolgen. Deze zal in naam van al de medeëigenaars te antwoorden hebben. Alle kosten van procedure met inbegrip van de kosten van advocaat, veroorzaakt uit dien hoofde door de uittredende syndicus zullen ten laste zijn van de gemeenschap.

Het is duidelijk dat wat voorafgaat ook geldt voor de betrekkingen tussen de voorlopige syndicus en de eerste syndicus benoemd door de algemene vergadering.

ARTIKEL 27.

De bezoldiging van de syndicus, vastgesteld door de algemene vergadering, maakt deel uit van de gemeenschapskosten. Zij wordt bepaald aan de hand van de alsdan geldende C.I.B. tarieven.

ARTIKEL 28.

De syndicus heeft ook als taak te waken op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen, de algemene diensten van water en electriciteit te waarborgen, het gebruik van de gemeenschappelijke balconverlichting te regelen (zie art.11. 8), de uitvoering te verzekeren van de hoogdringende herstellingen of van werken geboden door de algemene vergadering of Raad van Beheer, onder de medeëigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen, in de verhoudingen bepaald door tegenwoordig reglement, de fondsen te verzamelen en ze te doen storten aan wie het behoort.

ARTIKEL 29.

De syndicus onderzoekt de betwistingen nopens de gemeenschappelijke delen zowel ten overstaan van derden als van de openbare besturen. Hij rapporteert hierover aan de algemene vergadering die beslist omtrent de te nemen maatregelen ter verdediging van de gemeenschappelijke

belangen.

Hoogdringende maatregelen worden genomen door de syndicus zelf, die er ten spoedigste rekenschap van geeft aan de algemene vergadering.

ARTIKEL 30.

De syndicus biedt minstens éénmaal per jaar aan elke eigenaar de gedetailleerde afrekening aan van de bedragen die deze laatste schuldig zijn uit hoofde van gemeenschappelijke uitgaven en hij ontvangt de gevorderde bedragen.

De afrekening van het verbruik mag maandelijks aangeboden worden. In alle gevallen moet de betaling geschieden ten laatste binnen de vijftien dagen na het versturen van de afrekening.

De afrekening en de processen-verbaal van de algemene vergaderingen mogen door de syndicus alleen aan de mede-eigenaars toegezonden worden. Alleen deze mede-eigenaars zijn tot betalen gehouden.

De syndicus mag ze niet naar de huurders zenden. Een provisie en/of borgsom zal overgemaakt worden aan de syndicus om het hoofd te bieden aan de dagelijkse uitgaven. De voorwaarden daarvan zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering. Deze provisie en/of borgsom moet gestort worden op een of meerdere speciale rekeningen geopend bij een instelling aan te duiden door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor de periode van het beheer stelt de bouwheer of de persoon door hem aangeduid als voorlopige beheerder, het bedrag van de provisie en/of de borgsom vast.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten mag in geen enkel geval gedaan worden met de door de mede-eigenaars gestorte borgsom, die onaangeroerd moet blijven. Dit bedrag kan aangepast worden.

Bij overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe mede-eigenaar gehouden tegenover de mede-eigenaars tot de betaling van de sommen waarvan de invordering geschiedt is na de overdracht, zelfs dan wanneer de betaling verschuldigd is voor prestaties of werken daterend van vóór de overdracht.

De vroegere mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van de sommen waarvan de invordering geschiedt is vóór de datum van overdracht. Hij mag om geen enkele reden de terugbetaling eisen van de sommen door hem betaald, met uitzondering van de borgsom voor de gemeenschappelijke kosten.

Elke overdracht moet binnen de vijftien dagen na zijn datum bij aangetekend schrijven aan de syndicus door de nieuwe eigenaar betekend worden.

ARTIKEL 31.- GEDWONGEN INVORDERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

1. Bij gebrek aan storting door de medeigenaars van de provisie of de borgsom, gevorderd door de syndicus of bij gebrek deze laatste te dekken voor hun kwotiteiten in de gemene uitgaven binnen de vijftien dagen na de herinnering hen daaromtrent geadresseerd bij één ter post aangetekend schrijven of door een drager tegen ontvangstbewijs, beschikt de syndicus over de dwangmiddelen hierna onder paragraaf twee bepaald.

Hij oefent deze uit zonder toestemming van de beheerraad of de voorzitter.

Hij hoeft in geen geval enige toelating voor te leggen ten aanzien van de rechtbank en/of van derden.

2. Voor de invordering van de gemeenschappelijke kosten beschikt de syndicus over de bevoegdheid om:

a) de leveringen van electriciteit en gebeurlijk water of centrale verwarming stop te zetten lastens de ingebreke blijvende medeigenaar en, op kosten van diezelfde, de partikuliere tellers van water en electriciteit te doen wegnemen.

b) de ingebreke blijvende te dagvaarden tot betaling van de verschuldigde sommen.

c) zelf tot beloop van het verschuldigd bedrag de huurgelden toekomend aan de ingebreke blijvende medeigenaar ontvangen.

Elke medeigenaar verleent hiertoe bij deze aan de syndicus kontraktuele en onherroepelijke overdracht van huursommen vanaf zijn verwerving.

De huurder is geldig bevrijd ten overstaan van zijn eigenaar-verhuurder voor de sommen waarvoor kwijting gegeven werd door de syndicus.

d) vanwege elk der medeigenaars, in verhouding tot zijn rechten in de gemeenschap, het aandeel te eisen van de ingebreke blijvende medeigenaars in de uitgaven van medeigendom.

3. Alle sommen geeist door de syndicus voor rekening van de medeigendom brengen van rechtswege intrest op tegen drie ten honderd (.3%) boven de discontovoet van de Nationale Bank van België, vrij van alle taksen en afhoudingen, te rekenen van de dag van de verzending van de aangetekende brief, waarvan sprake onder paragraaf één.

4. Als forfaitair vastgestelde schadeloosstelling zijn de ingebreke blijvende medeigenaars aan de medeigendom een som verschuldigd gelijk aan de kosten van advocaat door haar gedragen, onafgezien van alle andere veroordelingen die tegen hen zouden kunnen uitgesproken worden.

ARTIKEL 32.-

De beheersrekening wordt door de syndicus ter goedkeuring aan de algemene vergadering aangeboden.

De syndicus zal ze tien dagen op voorhand aan de eigenaars moeten mededelen. De voorzitter en de twee bijzitters hebben opdracht deze rekeningen te vergelijken met de stavende

stukken en zij zullen verslag over hun zending moeten uitbrengen bij de algemene vergadering en tevens hun voorstellen doen.

Het bureau is gerechtigd op elk oogenblik de rekeningen en stavende stukken van de syndicus te vragen en aldus een recht van toezicht uit te oefenen op de uitgaven.

Bij de algemene jaarlijkse vergadering, zullen de medeëigenaars verplichtend het plafond van de niet-dagelijkse uitgaven vastleggen. De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige syndicus wordt vermeld in de oproeping tot de eerste algemene vergadering. Gezegde uitgaven en kosten zullen verschuldigd zijn door de eigenaars overeenkomstig vorengemelde beschikkingen van verdeling en dit onafgezien van de datum van hun aankoop voor zover deze de datum van de algemene vergadering voorafgaat. Deze algemene vergadering kan nooit plaats hebben voor de gehele afwerking van de residentie, behoudens toelating van de bouwheer.

Dito uitgaven zullen moeten geregeld worden ten laatste op de dag van gemelde algemene vergadering.

Alle betwistingen, aanvaard door de algemene vergadering, zullen het voorwerp uitmaken van een verbetering in de volgende afrekening.

Behoudens betaling in baar geld, de dag zelf van de vergadering moet de nieuwe syndicus de rekeningen regelen van de uittredende syndicus en dit verplichtend in tegenwoordigheid van de algemene vergadering.

Onder gezegde uitgaven van de voorlopige syndicus moeten voorkomen alle kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarming van de private en gemeenschappelijke lokalen vanaf het in bedrijfstellen van de verwarming die bedoeld is om de lokalen vlugger droog te maken en de schade of hinder te vermijden veroorzaakt door de vochtigheid.

Het spreekt vanzelf dat vanaf de plaatsing van de private tellers, de uitgaven voor verwarming te verdelen zijn volgens de gegevens van gezegde tellers. Elke koper geeft hierbij van nu af aan reeds opdracht aan de syndicus om zijn private lokalen te verwarmen.

Zoals reeds gezegd mogen de uitgaven in geen geval betaald worden met de borgsom.

DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL 33.

Volgende beschikkingen regelen de samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering van de medeëigenaars van elk gebouw zowel wanneer ze over het statuut van het onroerend goed handelt, als wanneer ze over het reglement van inwendige orde handelt. De algemene vergadering bestaat uit al de eigenaars van de Residentie.

ARTIKEL 34.

De algemene vergadering van de medeëigenaars is slechts geldig samengesteld wanneer ze allen tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen. Zij verplicht al de medeëigenaars al dan niet tegenwoordig of vertegenwoordigd door haar beraadslagingen over alle punten van de dagorde, die worden goedgestemd.

ARTIKEL 35.

De algemene statutaire vergadering wordt jaarlijks gehouden op dag, uur en plaats aangeduid door de syndicus of degene die deze functie waarneemt. Behoudens tegenbericht van de syndicus te geven in de vorm en binnen de termijnen hierna voorgeschreven voor de oproepingen, zullen dag, uur en plaats dezelfde blijven van jaar tot jaar.

Buiten deze verplichte samenkomst wordt de vergadering zo nodig bijeengeroepen op initiatief van de voorzitter of syndicus.

Zij moet in ieder geval samengeroepen worden wanneer het samenroepen gevraagd wordt door de eigenaars die samen minstens vijf en twintig ten honderd van de kwotiteiten van het onroerend goed bezitten.

Zo de syndicus aan deze vraag van de eigenaars geen gevolg geeft binnen de vijftien dagen dan kan de vergadering geldig bijeengeroepen worden door een van de eigenaars.

ARTIKEL 36.

De oproepingen worden gedaan minstens tien en maximum vijftien dagen op voorhand, bij aangetekend schrijven of afgegeven aan de eigenaars tegen getekend afgiftebewijs.

ARTIKEL 37.

De dagorde wordt vastgesteld door degene die bijeenroept. Alle punten van de dagorde staan vermeld in de bijeenroeping.

De beraadslagingen mogen alleen handelen over de punten ingeschreven in de dagorde.

De aanwezigen mogen nochtans over alle andere kwesties discussieren, maar zonder dat deze kwesties het voorwerp kunnen uitmaken van een beslissing met verplichtend karakter.

ARTIKEL 38.

De algemene vergadering bestaat uit al de medeëigenaars ongeacht hun aantal aandelen.

Indien de syndicus geen medeëigenaar is, zal hij niettemin opgeroepen worden tot de algemene vergadering maar hij zal aanwezig zijn met raadgevende en niet met beslissende stem.

Behalve de syndicus of een medeëigenaar-lasthebber kan niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen op de algemene vergadering en er in zijn naam stemmen.

Onderhavige beperking is niet van toepassing op de bouwheer die een persoon naar keuze - zelfs niet mede-eigenaar-

kan aanduiden om hem te vertegenwoordigen.

Het mandaat moet geschreven zijn en uitdrukkelijk verklaren dat het algemeen is of dat het integendeel slechts betrekking heeft op bepaalde onderwerpen die het aanduidt zonet zal het mandaat beschouwd worden als onbestaand.

Indien ingevolge het openvallen van een nalatenschap of enige andere oorzaak, de eigendom van een gedeelte van de Residentie zou gaan toebehoren hetzij aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwamen (deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht) hetzij aan een vruchtgebruiker en bloot-eigenaar dan moeten zij allen opgeroepen worden maar zij zullen één enkele onder hen dienen aan te duiden als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem die zal kunnen stemmen voor rekening van de onverdeelde boedel tussen hen.

Bij afstand van een gedeelte van de residentie, hetzij door overlijden, hetzij onder levenden, moet de overdracht binnen de veertien dagen na zijn datum door de nieuwe eigenaar, per aangetekende brief betekend worden aan de syndicus. Slechts na deze formaliteit zal hij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL 39.

De medeëigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken als zij aandelen bezitten in de gemene delen.

ARTIKEL 40.- QUORUM.

1. Behoudens strijdige beschikkingen van onderhavig reglement, moet de algemene vergadering, ten einde geldig te kunnen beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen dat de helft van de aandelen in de medeëigendom bezit.

2. Indien een vergadering niet het vereiste quorum bereikt, wordt een nieuwe vergadering opgeroepen minstens vijftien en hoogstens dertig dagen na de datum van de vergadering die niet in voldoende aantal was. De oproeping vermeldt de dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering. De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig ongeacht het quorum der aanwezige aandelen.

ARTIKEL 41.- MEERDERHEID.

Behalve strijdige beschikkingen van de basisakte of onderhavig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van stemmen der tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

ARTIKEL 41 bis : afwijkingen

Afwijkingen van quorum en/of meerderheid zijn ondermeer voorzien in artikelen 1, 9.1.e, 15 en 21 van onderhavig reglement.

ARTIKEL 42.

De vergadering duidt aan - voor de termijn die zij bepaalt - haar voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden.

Het aldus gevormd bureau duidt zijn sekretaris aan.

Deze laatste hoeft geen mede-eigenaar te zijn.
 De beraadslagingen van de vergadering worden vastgelegd in verslagschriften ingeschreven in een bijzonder register, getekend door de Voorzitter, de bijzitters en de syndicus.
 Iedere mede-eigenaar mag het register raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing van de documenten.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

ARTIKEL 43

Naast het "STATUUT VAN HET GEBOUW" bevat het "algemeen reglement van mede-eigendom" eveneens hogervermeld "huishoudelijk reglement" hierna.
 Bijkomende reglementen, waartoe de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen besluit, vullen het aan.

Deze laatsten vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is. Het huishoudelijk reglement kan door de algemene vergadering worden gewijzigd bij eenvoudige meerderheid van stemmen tenzij hierna anders bepaald.
 Het eerbiedigen van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit huishoudelijk reglement, en bij overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

ARTIKEL 44.- UITZICHT.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden.

Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.
 De eigenaars zullen op de terrassen niets mogen plaatsen dat reuk verspreidt of de andere mede-eigenaars hindert.
 Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, schoonmaken van beddegoed, kleren of meubelen, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.

De kleur en de herkomst van de gordijnen die zichtbaar zijn vanop de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

De fietsen zullen netjes moeten gerangschikt worden in het desbetreffend lokaal. Niet tot het verkeer toegelaten fietsen, voertuigen of andere voorwerpen dienen opgeborgen in de privaatieve kelders van wie het behoort.

ARTIKEL 45.

Behoudens wat hiervoor gezegd wordt over de winkel is het verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van de melding dat een privaatief eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden.

Het is toegelaten op de deuren van de privaatieven een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaatief aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat: naamen en beroep van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

ARTIKEL 46.

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderzins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 47.-

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL 48.

De medeigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De medeigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de bureu hinderen.

Het gebruik van electriche motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er gebruik gemaakt wordt in de residentie van

elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video installatie en muziekinstrument zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingspedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezeld kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in tegenwoordig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

ARTIKEL 49.- TELEFOON - BRANDBEVEILIGING - VEILIGHEID

a) de kosten van aansluiting op het telefoonnet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van telefoondraden in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden:

1. in hun privatiëven enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor de verwarming, verlichting of anderszins.

2. de convectoren der verwarming af te dekken hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) De gebruikers van de fietsenberging zullen er moeten op waken dat deze berging bij nacht veilig wordt afgesloten.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN VOOR HET GEHELE ALGEMEEN REGLEMENT.

ARTIKEL 50.

Dit algemeen reglement is bindend voor al de medeeigenaars tegenwoordige en toekomstige en zal opgenomen worden in zijn geheel in alle akten van eigendomsoverdracht of

eigendomsverklaring en in deze die ten titel van huur of anderszins, het genot van de eigendommen toestaan. Nochtans indien het overnemen van dit reglement te kostelijk wordt geacht, zullen deze akten de uitdrukkelijke melding moeten bevatten:

1) dat belanghebbenden volledig kennis hebben van gezegd reglement door er voorafgaandelijk inzage van te hebben gekregen.

2) dat belanghebbenden in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, rechten en verplichtingen die zij zich verbinden te eerbiedigen en te doen eerbiedigen naar vorm en inhoud door al hun erfgenamen en rechtsopvolgers ten welken titel ook, ondeelbaar gehouden.

ARTIKEL 51.

Bij onenigheid tussen één of meerdere medeëigenaars en/of syndicus over de interpretatie van het statuut van de residentie of zijn "huishoudelijk reglement", zal de kwestie onderworpen worden aan de algemene vergadering zetelend als verzoeningsorgaan.

Zo het geschil niet wordt opgelost door deze tussenkomst, zal dit geschil worden voorgelegd aan een scheidsrechterlijke uitspraak. De scheidsrechter zal aangeduid worden op verzoek van de meest gereede partij door de Heer Vrederechter van het tweede kanton Oostende, tenware belanghebbende partijen akkoord gaan over de aanduiding.

Deze scheidsrechter zal handelen als minnelijke bemiddelaar en zal ontslagen zijn van alle regels van de procedure. Zijn beslissingen zullen soeverein zijn.

ARTIKEL 52.

De medeëigenaars zullen geacht worden volledige kennis te hebben van:

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek over de medeëigendom.

Naar die wet wordt verwezen voor ales wat niet uitdrukkelijk voorzien is door onderhavige akte.

b) de voordelen en nadelen voortspruitend uit de overeenkomsten gesloten bij onderhavige akte en de voordelen en nadelen voortspruitende uit de medeëigendom.

In elke overeenkomst of kontrakt nopens een gedeelte van de residentie, zullen de partijen keuze van woonplaats doen met toekenning van rechtsbevoegdheid in het arrondissement Brugge.

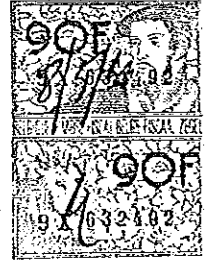
Bij gebrek daaraan zal van rechtswege verondersteld worden dat keuze van woonplaats werd gedaan in de residentie.

Getekend "ne varietur" door de komparanten, handelend als gezegd, en Notaris Ignace Muylle, om gehecht te blijven aan de basisakte verleden voor Notaris Ignace Muylle te Middelkerke op heden 8 mei 1990.

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

op 13 maart 1990

Aanwezig: J. DESSEYN, Burgemeester-Voorzitter;
F. VERLINDE, L. VERMANDER, C. DEGELS en L. DEDECKER, Schepenen;
en A. PLYSON, Secretaris.



BOUWVERGUNNING A

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door N.V.GENT WONINGBOUW Luchthavenlaan 18 Gent

met betrekking tot een perceel gelegen K.Ridderdijk 20/21

en strekkende tot het oprichten appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 12.10.89.
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorstellen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

~~(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling maar waardoor de vergunning vervallen is;~~

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

dat het College bij beslissing van

voorgesteld heeft, af te wijken:

~~(1) van de grafische voorschriften van dit plan;~~

der gescreven voorschriften met betrekking tot:

~~(1) van (de) artikel(en)~~

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat
bezuurschrift(en), is (zijn) ingediend, dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

~~(2) Overwegende dat het bouwperceel langs een rijksweg is gelegen;~~

(3) Overwegende dat het bouwperceel grenst aan openbare wegen of domeinen die ressorteren onder het Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust;

(3) Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;

(3) Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt

GUNSTIG, in toepassing van art.5.1.0. van het K.B.28.12.1972.

Besluit:

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan N.V.GENT WONINGBOUW

die ertoe

gehouden is:

1. de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
2. de adviezen na te leven verstrekt door:

~~a) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Wegen te Brugge;~~

b) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de kust te Oostende.

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen K.Ridderdijk 20/21

bekend bij het kadaster, 10 afd. sectie A nr 1 c65 h66

en strekkende tot het oprichten appartementsgebouw

~~Art. 2. (4) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven. De werken dienen zich te beperken tot de goedgekeurde plannen en conform uitgevoerd worden.~~

BOUWKONTROLE VOLGT.

Art. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangekonde brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvaling van die werken of handelingen.

BOUWVERGUNNING A

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door N.V.GENT WONINGBOUW Luchthavenlaan 18 Gent

met betrekking tot een perceel gelegen K.Ridderdijk 20/21

en strekkende tot het oprichten appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 12.10.89.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 47 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling ;

~~(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling maar waarvoor de vergunning vervallen is ;~~

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

dat het College bij beslissing van

voorgesteld heeft, af te wijken :

(1) van de grafische voorschriften van dit plan ;

(1) van (de) artikel(en)

der geschreven voorschriften met betrekking tot :

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971 ; dat
bezuurschrift(en), is (zijn) ingediend, dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist ;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

~~(2) Overwegende dat het bouwperceel langs een rijksweg is gelegen ;~~

(3) Overwegende dat het bouwperceel grenst aan openbare wegen of domeinen die ressorteren onder het Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust ;

(3) Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst ;

(3) Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt

GUNSTIG, in toepassing van art.5.1.0. van het K.B.28.12.1972.

Besluit :

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan N.V.GENT WONINGBOUW

die ertoe

gehouden is :

1. de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven ;

2. de adviezen na te leven verstrekt door :

a) ~~het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Wegen te Brugge ;~~

b) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de kust te Oostende.

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen K.Ridderdijk 20/21

bekend bij het kadaster, 10 afd. sectie A nr 1 c65 h66

en strekkende tot het oprichten appartementsgebouw

~~Art. 2. (4) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.~~ De werken dienen zich te beperken tot de goedgekeurde plannen en conform uitgevoerd worden.

BOUWKONTROLE VOLGT.

Art. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Art. 5. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a.

Art. 6. - Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (artikelen 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementeringen voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg. Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

Art. 7. - Het behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen de rooilijn te bepalen. Ook de plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door het college.

Art. 8. - De vergunninghouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglementen op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen.

Volgende vermoedelijke bedragen moeten in consignatie gegeven worden voor uitvoering van de bouwwerken waarop deze vergunning betrekking heeft :

a) taks op het bouwen en herbouwen :

b) belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen (~~deze bewaaring mag evenwel vervangen worden door een onherroepelijke bankwaarborg~~) :

c/ waarborg openbaar domein: 25.000 fr

Art. 9. - Vooraleer installatie en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en electriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de gemeentelijke bedrijven of intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen strikt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd :

De aansluitingen op het rioolnet worden, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grésbuizen van 0,15 m diameter.

Water-, gas- en electriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeters.

Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor electriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

Wetsbepalingen

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 45. § 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gesteld voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgegeven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar vertengen.

Art. 54. - § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 60 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Namens het College :

De Secretaris,
(get.)

A. PLYSON

De Burgemeester,
(get.)

J. DESSEYN

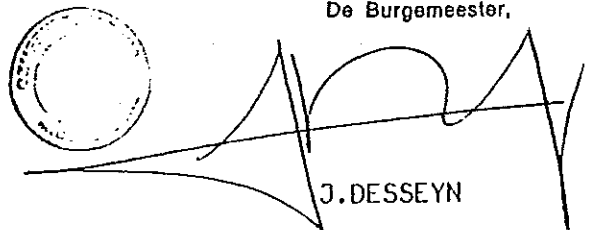
Voor eensluidend uittreksel :

De Secretaris,

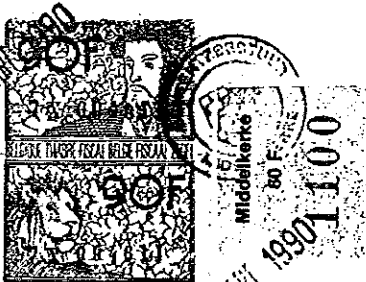


A. PLYSON

De Burgemeester,



J. DESSEYN



19 MAART 1990
0011100

L A S T E N B O E K .

Residentie "FOUR SEASONS"
Middelkerke, (Westende), Koning Ridderdijk, 20 - 21



A. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN:

a. bestaan uit:

publieke inkomhall
trapzalen met trap en lift
gemeenschappelijke gangen in kelder, lokalen voor tellers, kuisge-
rief, vuilbakken en fietsenbergplaats.
koerruimte en toegangswegen.

b. aangewende materialen en voorzieningen.

1. Bevloeringen:

in de publieke inkom vloer in marmer of natuursteen, vloermat
en aangepaste tegelplinten.
in de trapzalen vloer, treden en plinten in travertin marmer.
in de kelders en keldergangen een glad gepolierde betonvloer.
koerruimte en toegangswegen in betondallen en (of) K.W.S. verhar-
ding.

2. Trappen:

trapbekleding, treden en tegentreden en plinten in travertin
marmer.
trapeuning bestaande uit vertikaal geplaatste buizen in aluminium
met meranti handgrepen;

3. Muurbekleding:

muren van trapzalen en onderkanten van trappen in een sterke
krépi bezetting van beige kleur.
publieke inkom bekleed met marmer of natuursteen, plafond in
houten planchetten met ingebouwde lichtspots.
moderne opvatting van brievenbussen, parlofoon videofoon en
spiegel.

4. Schrijnwerken:

beglaasde inkomdeur in dark red meranti met moderne trekker
als handvat en een deurpoep voor het zelf sluiten.
automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal: beglaasde
deur welke kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement
en vanuit het appartement met de automatische deuropener en
voorzien van een deurpoep voor het automatisch sluiten.
in de kelder voorgeplamuurde deurbladen om te schilderen met
houten onlijstingen.
~~uitbergplaatsen voorzien van een metalen kantelport of een
eye-rolluik.~~

5. Lift:

In de trapzalen zal een ruime vierpersonenlift voorzien worden,

Weste blol
Evo
16
1
4
H

welke beantwoordt aan de belgische normen inzake veiligheid.
De lift zal een asbak, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten.

Er zijn metalen brandwerende deuren voorzien met een kijkglas.
Motor met twee snelheden welke een langere levensduur heeft en op perfecte wijze de kabine op het gewenste niveau stopt.
Signalisatie binnen en buiten de kooi.

6. Elektriciteit:

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

Om een maximum aan confort en een minimum aan verbruik toe te laten, zal ze zoveel mogelijk automatisch werken.

Ingebouwde lichtspots in de inkom, aangepaste verlichtingsarmaturen in de trapzalen en kelders zullen op minuterie werken en bedienbaar zijn met drukknoppen.

Elk dienstlokaal en bergplaats in de kelder wordt voorzien van verlichting.

7. Parlofoon videofoon en belinstallatie.

In elk appartement is een deurluidspreker geplaatst en een TV. scherm welke in verbinding staat met de publieke inkomhall.

Deze parlofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, welke toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Door de video kunnen de bezoekers, welke op de belknop beneden duwen, vanuit het appartement gezien worden.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

Naast elke belknop wordt in de publieke inkomhall een naamplaatje voorzien.

8. Schilderwerken.

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt.

De schilderwerken in de private delen zijn ten laste van de kopers.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van drie lagen houtverduurzamende olie van donkere kleur.

Alle binnenschrijnwerken van de gemene delen, ~~garagepoorten~~¹ en binnendeuren worden voorzien van drie lagen verf waarvan de laatste een émailaag is.

Alle wanden van de trapzalen worden afgewerkt met een sterke krépi bezetting.

9. Brandbeveiliging.

Het gebouw voldoet aan de belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

Wete d'el
16
4

E. PRIVATE GEDEELTEN.

We wensen er vooreerst de aandacht op te vestigen dat het in onze bedoeling ligt een luxe afwerking aan deze standbouw appartementen te geven.

We weten dat er zelden gebouwd wordt met een zover doorgedreven comfort, kwaliteit en luxe afwerking en, zoals U trouwens zelf zult moeten vaststellen, is alles bijzonder bestudeerd en in de standaarduitvoering voorzien.

1. Bevloeringen:

Travertin marmer met marmer plinten in de inkomhall, vestiaire, toilet en keuken.

Keramikvloeren in de badkamer en berging. Te kiezen door de kopers, waarde 1400 F/M².

Vol tapijt in living en slaapkamers in 100% zuivere scheerwol; Tinten te kiezen door de kopers. Travertin plinten in de living en meranti plinten in de slaapkamers.

Muurbekleding in faience in de badkamer voorzien tot aan plafond en in de keuken tussen de kasten en boven de werkbladen. Te kiezen door de kopers, waarde 1900 tot 2300 F/M².

Tussendorpels in de deuropeningen waar tegelbevloering en tapijt of twee verschillende tegelbevloeringen samenkomen, worden uitgevoerd in travertin marmer.

Venstertabletten worden eveneens uitgevoerd in travertin marmer. De terrassen worden uitgevoerd in een silex kwarts mengeling, volledig in de massa gegoten of in dallen voor de terrassen van gelijkvloers en dak.

De private keldertjes en autobergplaatsen worden uitgevoerd in een glad gepolierde betonvloer of een cementchape.

2. Schrijnwerken:

De ramen worden vervaardigd uit eerste keus Dark Red Meranti, voorzien van tochtstrips en dubbel isolerende beglazing. Speciale aandacht werd besteed aan de water en winddichtheid. Gordijnbakken zullen geplaatst worden over de volledige lengte van de muur.

Binnendeuren bekleed met een harde kunststofplaat en bekledingen in afgelakt staal, voorzien van stevig hang en sluitwerk en de zeer sierlijke HEWI krukken met slot en sleutelplaten.

Een glazen deur in donker berookt veiligheidsglas scheidt de living van de hall.

Brandvrije inkomdeur met een veiligheidscilinderslot en een spionoo.

3. Isolatiematerialen:

Tot voor de oliecrisis kon men nog artisanaal bouwen, t.t.z. enkel met baksteen en beton.

Nu is er echter een derde materiaal nodig nl. de isolatie! Wij besteden dan ook een bijzondere aandacht aan deze thermische en ook aan de akoestieke isolatie tegen de burenhinder.

Daartoe worden alle scheidingsmuren ontdubbeld en worden zij uitgevoerd in twee verschillende materialen en met verschillende diktes en wordt de luchtruimte ertussen gevuld met stijve polyurethaanplaten.

De tussenmuren worden uitgevoerd in isolerende gipsblokken.

vide lbt

EW

AB

Handwritten signature and initials.

Het volledig betonskelet van de gevels wordt thermisch geïsoleerd met houtwolcementplaten en dit eveneens om condensatie en koude bruggen te vermijden.

De vloeren zijn isolerend en vlottend: op de ruwe massieve betonvloer komt een geluidsabsorberende en thermisch isolerende laag, bestaande uit een mengsel van kurk en gebakken kleikorrels, gemengd en samengebonden met een bitumenmengeling, en daarop komt de chape of de bevloering, totale dikte: 22 tot 25 cm. Alle beglazing is van het type dubbel en isolerend, Thermopane of gelijkwaardig.

De spouwmuren en dakplatformen worden geïsoleerd met stijve isolatiepanelen in polyurethaan tot een perfecte wand of platform. Tot slot worden de bekledingen van de ramen geïsoleerd met minerale wolmatten.

4. Elektrische installatie:

De meters worden geplaatst in het tellerlokaal en ieder appartement krijgt zijn meter, waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien.

Per appartement wordt een tweede zekeringkast geplaatst op het appartement zelf.

Alle schakelaars en stopkontakten zijn van het bakeliet type wipchakelaars en zijn Cebec gekeurd.

Beschrijving van de installatie:

living:	twee lichtpunten aan plafond vier stopkontakten waarvan twee dubbele
hall:	volgens grootte één of twee lichtpunten aan plafond
keuken:	één lichtpunt aan plafond één lichtpunt boven werkblad twee stopkontakten waarvan een dubbele
slaapkamers:	aansluiting elektrische apparatuur één lichtpunt aan plafond schakelaar aan bed twee stopkontakten waarvan een dubbele
badkamer:	één lichtpunt aan plafond lichtspots en stopkontakt ingebouwd in het voorziene meubilair
toilet:	één lichtpunt boven handwasbakje
berging:	één lichtpunt aan de muur één stopkontakt

Een buisleiding is voorzien voor latere telefoonaansluiting in de living en één voor TV distributie in de living

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij. Dubbele tariefmeter!

5. De individuele elektrische verwarming:

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde elektrische verwarming zal voorzien worden.

Deze verwarmingsinstallatie zal uiteraard aangepast zijn aan de isolatiecapaciteit van het gebouw.

Ze vormt een combinatie van accumulatie en directe verwarming om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te

laten.

De apparatuur zal van een gekend merk zijn en geplaatst worden door een gespecialiseerde firma ter zake.

Er zijn dus geen onderlinge afrekeningen voor de verwarming.

6. Sanitaire installatie:

Het is de bedoeling geweest om de schoonst en de praktisch mogelijkste apparatuur te voorzien.

In de badkamer: twee in tablet ingebouwde lavabo's en onderaan voorzien van drie handdoekkastjes uitgevoerd in eerste keus meubelplaat, sigaretproof, drie spiegelkasten met ingebouwde lichtspots, gechromeerde mengkranen en handdoekdrager.

Een bad in geëmailleerde plaatstaal met mengkraan en handdouche. WC monobloc in sanitair porcelein, met dubbele zitting en geluidsarme jachtbak, handwasbakje in sanitair porcelein met kleine spiegel en papierhouder in chromé.

Alle toestellen zijn voorzien in wit, beige of blauw, kleuren te kiezen door de kopers.

De warmwaterproduktie gebeurt eveneens individueel per appartement met een doorstroomapparaat en (of) een boiler van gekend merk en voldoende capaciteit.

De waterleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen, speciaal geïsoleerd tegen corrosie.

De installatie is voorzien van een waterverzachter en een ontkalker van gekend merk en voldoende capaciteit.

Een individuele waterteller wordt geplaatst op elk appartement. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde polyvinylchloride, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerswaters.

Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

7. Keukeninstallatie:

Er wordt een volledig moderne keukeninrichting geplaatst in speciale sigarstproofmeubelplaat en uitgevoerd volgens de detailplannen.

Speciaal voorziene bovenkasten tot aan plafond bieden een maximum aan opbergruimte.

Bij een open keuken in de living wordt een barelement geplaatst. Alle toestellen zijn ingebouwd en als volgt voorzien: kookplaat met dampkap, afwasbak in inox met mengkraan, drie sterren koelkast oven en vaatafwasmachine.

Alle apparatuur zal van een gekend merk zijn. Kleuren en tinten te kiezen door de kopers.

8. Bankkluis:

Feder appartement wordt voorzien van een in de muur ingebouwde metalen kluis met speciaal slot.

9. Vestiaire:

In de inkomhall is een ruime kleerkast voorzien: uitvoering met schuifdeuren belegd met donker beroekte spiegels, indeling met roede en legplanken.

He
led
A
eur
R
M

D. OPMERKINGEN.

1. Plannen

Deze werden ter goede trouw opgemaakt door de architect.
Indien minime afwijkingen zich voordoen, zowel in min als in meer, zullen ze beschouwd worden als aanvaardbare geschillen die in geen geval eis tot schadevergoeding door één der partijen kunnen verrechtvaardigen.

2. Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische en commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken enz. Alle materialen dienen echter van eerste keus en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

3. Erelonen van de architect

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

4. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard (met uitzondering van schilder, behang en decoratiewerken) door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

5. Waarborgen

Van zodra het mogelijk is zal de promotor deze aan de syndic of beheerder van het gebouw overhandigen.

6. De aanduidingen van deze beschrijving vervolledigen de plannen.

de abd
B

Peters

B

J

M

C. TECHNISCHE GEMEENSCHAPPELIJKE CONSTRUCTIEDELEN.

Er wordt enkel gebruik gemaakt van traditionele materialen, met moderne technieken en middelen verwerkt.
Het gebouw wordt opgetrokken in kolommen en balken van gewapend beton en in dragende muren in hard gebakken rode snelbouwstenen. De vloeren worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten. De studie en berekening van deze dragende structuur van het gebouw wordt opgemaakt door een ter zake bevoegd studie bureau. Andere binnenmuren worden uitgevoerd in speciale gipsblokken. De gevels worden uitgevoerd in machinale en speciaal voor de kust verglaasde gevelstenen. Speciale aandacht werd besteed aan de waterdichtheid van de voorgevel door tussenplaatsing van een laag roofing. De gevelsteen wordt afgewisseld met sierbetonelementen in een witte en speciaal bestudeerde kwarts en silex samenstelling. Eveneens worden de terraselementen hiermede uitgevoerd en worden ze voorzien van een leuning in bruin geanodiseerd aluminium met berookt veiligheidsglas. Voor de waterdichtheid worden alle voegen tussen gevelsteen, sierbetonelementen en ramen uitgevoerd in plastisch blijvende voegvullingen. De platdakbedekking wordt uitgevoerd in speciale roofing op basis van polyester door gespecialiseerde vaklui en garanderen een perfecte waterdichtheid. Dekstenen in sierbeton zorgen voor een goede muurafdekking. De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in grijze polyvinylchloride stevig vastgezet met roestvrije beugels. Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk en beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering.

Gehoord: we vacatur, den

[Handwritten signatures]

De Verificateur
A. CLAEYS

Ontvangen: zeventiendertig frank
De ontvanger,
Gerechtigde een renvooiën
te OOSTENDE Rog III op 22 MEI 1990
Boek 6 | 10blad Y3 vak 43

*Gehoord de
enkele van
de metge
en en een
de met
de en
de ste
del*

RESIDENTIE "FOUR SEASONS"

te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk, 20 - 21

wijzigende basisakte

Het jaar negentienhonderdnegentig
op twaalf mei

Voor Ons, Meester Ignace MUYLLE, notaris ter stand-
plaats Middelkerke

IS GEKOMEN

1. de Naamloze Vennootschap GENT WONINGBOUW, met zetel te Gent (Sint Denijs Westrem), Luchthavenlaan, 18, opgericht volgens akte verleden voor Notaris Christiaan Peers te Aalst op één oktober negentienhonderd negen en zeventig gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna onder nummer 1715-5; en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor Notaris Paul Dehaene te Gent-Sint-Amandsberg van negen december negentienhonderd vijf en tachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd zes en tachtig onder het nummer 860108-156. Verder genaamd "verkoper" of ook "bouwheer"

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 127.406 en voor de B.T.W onder nummer 419.853.810.

Hier vertegenwoordigd door de heer Bruno Baeté, kandidaat-notaris, wonend te Oostende, handelende ingevolge de machten hem verleend in de basisakte van ons ambt van acht mei negentienhonderdnegentig, nog over te schrijven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

2. A. De naamloze vennootschap IMRODE, opgericht bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op veertien oktober negentienhonderd drieëntachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf januari negentienhonderd vierentachtig onder nummer 223 - 13, met zetel te Middelkerke (Westende), Henri Jasparlaan, 38 en waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Agnes Porters te Westende op twintig januari negentienhonderd achtentachtig, gepubliceerd in de bijlagentot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig februari daarna onder nummer 880223-221.

Ingeschreven in het handelsregister te Veurne onder nummer 28.430 en voor de BTW onder nummer 425.104.181.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw Mariette Depoorter, immobilienmakelaarster, wonend te Middelkerke (Westende), Henri Jasparlaan, 38, handelend ingevolge de statuten

B. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "AGENCE LA PLAGÉ" met zetel te Middelkerke (Westende), Distellaan, 34, opgericht bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op zestien maart negentienhonderd drieëntachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven april daarna onder nummer 955-11.

Hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerster mevrouw Mariette Depoorter voornoemd, handelend krachtens artikel zes der statuten.

Ingeschreven in het handelsregister te Veurne onder nummer 28.087 en voor de BTW onder nummer 423.831.503.

Die, vertegenwoordigd als gezegd, hebben uiteengezet:

UITEENZETTING

1. dat de vennootschap Gent Woning Bouw eigenaar is van achthonderd drieenzeventig/duizendsten en de vennootschappen IMRODE en LAPLAGE samen en elk voor de onverdeelde helft van honderdzevenentwintig/duizendsten in volgende onroerende goederen :

1. GEMEENTE MIDDELKERKE
voorheen Westende

Een villa met alle afhangen en medegaande grond, gelegen Koning Ridderdijk, 21, gekadastraerd voorheen onder de Gemeente Westende sectie A nummer 123 O en thans in de tiende afdeling sectie A nummer 1 H 66, met een oppervlakte volgens vroegere meting van honderd vierenveertig vierkante meter vijftig vierkante decimeter (144,50 m²) en volgens kadaster honderdvierenveertig vierkante meter.

Palend noord de Koning Ridderdijk, oost het goed onder 2 hierna, zuid de vennootschap Algemene Grond en Nijverheidsmaatschappij te Oostende, en west Vucht Willy te Leuven

2. GEMEENTE MIDDELKERKE
voorheen Westende

Een villa met alle aanhorigheden en medegaande grond genoemd "Villa Yuana", gelegen Koning Ridderdijk, 20, volgens titel voorheen gekend in de sectie A nummer 1 i 47 en thans in de tiende afdeling sectie A nummer 1 C 65 met een oppervlakte van honderdvijfentwintig vierkante meter

Palend noord de Koning Ridderdijk, oost Huygehbaert-Freche Omer te Middelkerke, zuid de vennootschap Algemene Grond en Nijverheidsmaatschappij te Oostende en west het goed onder 1 hiervoor.

EIGENDOMSHERKOMST.

Bij akte ruiling verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notaris Frank Heyvaert te Veurne op acht mei negentienhonderd negentig, over te schrijven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, heeft de vennootschap Gent Woning Bouw honderdzevenentwintig/duizendsten in het goed onder 1 afgestaan aan de vennootschappen IMRODE en LAPLAGE, terwijl beide laatstgemelde vennootschappen acht-

honderddrieenzeventig/duizendsten in het goed onder 2 afstonden aan de vennootschap Gent Woning Bouw.

2. Dat een flatgebouw genaamd Residentie " FOUR SEASONS" op voorschreven grond gelegen te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk, 20 -21, door comparante sub 1 zal worden opgericht.

3. Dat omtrent dit gebouw een basisakte werd opgemaakt door het ambt van ondergetekende notaris op acht mei negentienhonderd negentig, nog over te schrijven op het tweede hypotheekkantoor.

4. dat deze basisakte de appartementen type A van de tweede tot en met de negende verdieping beschijft als volgt :

- een appartement kant Oostende omvattend : living met terras en keukenhoek, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, wc met lavabo, berging, en twee slaapkamers met terras waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo;

5. dat comparanten wensen een wijziging aan te brengen wat betreft het appartement type A op de derde verdieping waaraan een kamer uit het naastgelegen appartement B 3 zal worden toegevoegd; dat hierdoor een nieuw type appartement ontstaat genoemd "VERGROOT APPARTEMENT", waarvan de beschrijving luidt :

het VERGROOT APPARTEMENT type A op de DERDE verdieping, kant Oostende, omvattend :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

living met terras en keukenhoek, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, wc met lavabo, berging omgevormd tot doorgang, en twee slaapkamers met terras waarvan één voorzien van een eigen douchecel met lavabo ; vergroot met één aanpalende slaapkamer met terras achteraan, genomen uit het het appartement type B op de derde verdieping;

Zoals dit appartement afgebeeld staat, omrand in oranje kleur, op het plan dat aan onderhavige akte gehecht blijft aan welk appartement comparanten zesenvijftig/duizendsten in de gemene delen en in de grond toebedelen ;

6. dat in tegenstelling met wat vermeld in zelfde basisakte, aan dit appartement niet de kelder nummer drie wordt toegewezen doch wel de kelder nummer zestien.

7. dat diensvolgens kelder nummer drie wordt toegewezen aan het appartement type B op de zevende verdieping.

8. dat ingevolge vermelde vergroting van het appartement A 3 de beschrijving van het appartement B 3 wordt gewijzigd als volgt :

- het verkleind appartement type B kant Nieuwpoort op de derde verdieping, omvattend : living met terras en keukenhoek, inkom, vestiaire, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, wc met lavabo, berging, en één slaapkamer met

terras;

aan welk appartement comparanten eenenveertig/duizendsten in de gemene delen en de grond toebedelen

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte en aangehechte stukken zijn uitsluitend ten laste van de comparant sub 1.

VERTALING.

Indien huidige akte en haar bijlagen zouden vertaald worden zal deze vertaling slechts als inlichting gelden. Zo de vertaling niet volledig conform is met de originele tekst zal alleen deze laatste rechtskracht bezitten.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van een expeditie dezer.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van onderhavige kiest comparante woonst in haar zetel. Alle kopers of verwervers van een privaatief in gemeld gebouw worden geacht woonplaats te kiezen in desbetreffend gebouw, ongeacht de mogelijkheid alleen hun werkelijke woonplaats in aanmerking te nemen.

Alle geschillen omtrent voorschreven onroerend goed of een deel ervan zullen tot de uitsluitende bevoegdheid behoren van de rechtbank van eerste aanleg te Veurne.

IDENTITEIT.

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van comparante op zicht van door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Middelkerke, op de hiervoor gemelde datum Na voorlezing heeft comparante, handelend als gezegd, met Ons, Notaris, getekend.