



Kantoor

van

Agnes Porters

Notaris

te

Westende

Het jaar tweeduizend,
op tweeëntwintig juni.

Voor mij, notaris Agnes PORTERS, te Middelkerke-Westende.

IS AANWEZIG

De Naamloze Vennootschap **DEGAWEST**, met zetel te Middelkerke-Westende, Heidestraat 70, opgericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op vijftwintig januari negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig februari daarna, onder het nummer 900223-36, waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor ondergetekende notaris op drie december negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari tweeduizend onder nummer 20000105-131.

Hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigde bestuurder, de heer Willy Degandt, wonende te Middelkerke-Westende, Heidestraat 70, ingevolge de statuten.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

De Naamloze Vennootschap Degawest heeft Mij, Notaris uiteengezet dat zij eigenares is van de hierna beschreven onroerende goederen:

GEMEENTE MIDDELKERKE (tiende afdeling) - Centrum WESTENDE

- 1) Een woon- en handelshuis met alle aanhorigheden, op en met grond, gelegen aan de Distellaan 27, volgens titel bekend bij het kadaster onder de sectie A nummer 1/P/31 voor een grootte van zevenenvijftig vierkante meter.
- 2) Een woon- en handelshuis, gelegen aan de Distellaan 29, volgens titel bekend bij het kadaster onder de sectie A nummer 1/D/60 voor een grootte van tachtig centiaren.
- 3) Een opbrengsteigendom aan de Distellaan 31, bekend bij het kadaster onder de sectie A nummer 1/Z/31 voor een grootte van honderd veertig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

- Het woon-en handelshuis, Distellaan 27 behoort de naamloze vennootschap Degawest toe om het aangekocht te hebben van de heer De Nève Emile, binnenhuisarchitect, wonende te Westende, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijf november negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achtien november daarna, boek 7492 nummer 22.

De heer De Nève was er eigenaar van bij aankoop jegens mevrouw De Vuyst Marie José te Sint-Pieters-Leeuw en De Vuyst Gilberta, echtgenote van de heer Markey Charles te Nieuwpoort, ingevolge akte verleden voor notaris Vileyn voornoemd op zeventien mei negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven als voormeld op drie juni daarna, boek 4724 nummer 33.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten De Vuyst René-Temperville Lucia ingevolge aankoop van mevrouw

Meunier Jeanne te Schaarbeek bij akte verleden voor notaris Albert Daerden te Brussel op elf augustus negentienhonderd tweeëndertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht september daarna, boek 2500 nummer 13.

De echtgenoten De Vuyst René-Temperville Lucia zijn beiden ab intestat overleden, respectievelijk te Torhout op achtentwintig april negentienhonderd tweeëntachtig en te Nieuwpoort op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zevenenvijftig, nalatende als enige wettige erfgenamen hun twee kinderen, zijnde De Vuyst Marie José en Gilberta voornoemd, elk voor de helft in volle eigendom.

- Het woon-en handelshuis, Distellaan 29 behoort de vennootschap Degawest toe om het aangekocht te hebben van de heer Jacobs Werner, gepensioneerd en zijn echtgenote mevrouw Rosseel Maria Magdalena, gepensioneerd, samenwonene te Westende, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op vierentwintig maart negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twintig mei daarna, boek 8533 nummer 10.

De echtgenoten Jacobs-Rosseel waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben van de heer Vanhamme Charles en zijn echtgenote mevrouw Vanderborgt Anne-Marie te Oostende ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op tweeëntwintig december negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeven januari negentienhonderd zestig, boek 4001 nummer 7.

- De opbrengsteigendom, Distellaan 31 behoort de vennootschap Degawest toe om het aangekocht te hebben van mevrouw Catrysse Gabriela, zonder beroep, wonende te Oostende, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op dertien juli negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertien september daarna, boek 10755 nummer 24.

Bij akte vereffening-verdeling van de nalatenschappen van de heer Achille Catrysse en diens echtgenote, mevrouw Lucia Catrysse, ouders van mevrouw Catrysse Gabriela, respectievelijk overleden te Oostende op tweeëntwintig augustus negentienhonderd eenenzestig en te Westende op vierentwintig september negentienhonderd zevenenvijftig en nalatende als wettige erfgenamen hun twee kinderen, mevrouw Gabriela Catrysse en de heer Silvester Catrysse, verleden voor notaris Joseph Swennen, destijds te Nieuwpoort, op eenendertig januari negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twaalf februari daarna, boek 4201 nummer 25 werd voormeld goed samen met andere goederen toebedeeld aan mevrouw Gabriela Catrysse voornoemd.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante Mij, Notaris, ver-

zocht om de authentieke akte op te maken van haar besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "vereniging van mede-eigenaars 'Princess' te Middelkerke-Westende, Distellaan 27-31", met zetel te Middelkerke-Westende, Distellaan 27-31 en met als jaarvergadering op de laatste donderdag van de maand november om zeventien uur.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door architect Jan Pyck, te 8680 Koekelare, Sint-Maartensplein 5.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op drieëntwintig november negentienhonderd negenennegentig.

De tekst van een eensluidend afschrift van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, uitgezonderd de plannen.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

Er worden twee plannen aangehecht, te weten :

- plan één/twee met een tekening van de diverse verdiepingen, liggings- en inplantingsplan;
- plan twee/twee met een tekening van de gevels en doorsneden.

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

3. Juridische verdeling van het complex

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

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

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

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

1) KELDERVERDIEPING

- a) gemeenschappelijke delen
lift met liftkoker, trap met trapzaal, lokaal hydroliek, gang leidende tot de privatieve en gemeenschappelijke kelders, lokaal voor tellers.
- b) privatieve delen
grote kelder voor de winkel nummer één, grote kelder voor de winkel nummer twee, kelderruimte voor de dertien appartementen.

2) GELIJKVLOERS

- a) gemeenschappelijke delen
inkom, sas, gang, trap met trapzaal, lift met liftkoker
- b) privatieve delen
Het gelijkvloers zal bestaan uit twee handelsruimten die als volgt zullen genummerd worden : staande met ~~de~~ *rugzijde tegen de liftdeur* is de winkel links van het type 01 en de winkel rechts van het type 02. Ze worden respectievelijk genummerd 0001 en 0002.

3) EERSTE TOT EN MET VIERDE VERDIEPING

- a) gemeenschappelijke delen
gang, lift met liftkoker, trap met trapzaal.
- b) privatieve delen
De eerste tot en met de vierde verdieping zijn identiek en omvatten ieder twee appartementen met één slaapkamer en één appartement met twee slaapkamers.
De appartementen worden genummerd als volgt : als men met de rugzijde tegen de liftdeur staat is het appartement links van het type 01, het appartement in het midden van het type 02 en het appartement rechts van het type 03. Op de eerste verdieping gebeurt de nummering als volgt : het appartement van het type 01 krijgt het nummer 0101, het appartement type 02 krijgt het nummer 0102 en het appartement type 03 krijgt het nummer 0103. Het eerste cijfer stemt overeen met de verdieping waarop het appartement in kwestie gelegen is.
- De appartementen van het type 01 omvatten ieder : hal, living met keukenhoek en terras, berging, badkamer met WC en twee slaapkamers.
 - De appartementen van het type 02 omvatten ieder : living met keukenhoek, één slaapkamer, badkamer met WC.
 - De appartementen van het type 03 omvatten ieder : hal, living met keukenhoek en terras, berging, WC, badkamer, één slaapkamer met terras.

4) TECHNISCHE VERDIEPING

- a) gemeenschappelijke delen
gang, lift met liftkoker, trap met trapzaal
- b) privatieve delen

De technische verdieping bestaat uit één appartement met drie slaapkamers.

Dit appartement wordt genummerd 0501 en omvat : hal, gang living met keukenhoek en terras, berging, badkamer, WC, drie slaapkamers met terras, zonneterras aan de straatkant van het gebouw.

5) Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond

De gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond worden aan de privaatieve delen verbonden in de volgende verhoudingen:

- handelsgeljkvloers 0001	: 82/1.000
- handelsgeljkvloers 0002	: 134/1.000
- appartement 010 1	: 70/1.000
- appartement 010 2	: 42/1.000
- appartement 0103	: 67/1.000
- appartement 0201	: 70/1.000
- appartement 0202	: 42/1.000
- appartement 0203	: 67/1.000
- appartement 0301	: 70/1.000
- appartement 0302	: 42/1.000
- appartement 0303	: 67/1.000
- appartement 0401	: 70/1.000
- appartement 0402	: 42/1.000
- appartement 0403	: 67/1.000
- appartement 0501	: 68/1.000

totaal : duizend/duizendsten 1.000/1.000

6) Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :

a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

b) wijziging van de binnenindeling van de kavels;

c) herstelling van de onder a) en b) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden

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

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeen-schappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzi-gende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wij-ziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het aan deze akte gehecht lastenkohier, dat daardoor integraal deel uitmaakt van deze akte, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

7) Voorbehoud van muurgemeenschappen

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

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

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

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de

vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

8) Algemene opmerking

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

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

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

9) Erfdienstbaarheden

a/ erfdienstbaarheden voortkomende uit de eigendomstitels

- In de aankoopakte van het woon-en handelshuis aan de Distellaan 29 staat onder meer vermeld hetgeen hierna letterlijk volgt :

"In dit verband wordt er verwezen naar een akte verleden voor notaris De Ruydts te Vilvoorde op negentien april negentienhonderd negenentwintig, waarin letterlijk vermeld staat wat volgt : "Pour l'immeuble avenue des Chardons, il existe sur ce bien un puits d'eau dont l'usage est commun avec la maison voisine de madame veuve Ponsin, à charge d'entretien commun".

- In de aankoopakte van de opbrengsteigendom aan de Distellaan 31 staat onder meer vermeld hetgeen hierna letterlijk volgt :

BIJZONDERE VOORWAARDE

In voormelde akte de dato eenendertig januari negentienhonderd tweeënzestig, staat er letterlijk het volgende vermeld, zijnde een tekst uit de akte verleden voor notaris Egide Deeren, destijds te Nieuwpoort de dato zeven november negentienhonderd eenenveertig : "De kopers moeten eerbiedigen de algemene voorwaarden der verkopers van gronden en villa's van de maatschappij "La Westendaise", zoals zij bedongen zijn in het lastenboek neergelegd tussen de minuten van notaris Ectors te Brussel, volgens akte van bewaargeving van mijn ambt dd. negen oktober negentienhonderd en vijf, doch volgens akte van notaris Bauwens te Brussel dd. zeven december negentienhonderd en acht bij afwijking aan gezegd lastenboek toelating werd gegeven gebouwen op de grond te

stellen voor het uitoefenen van een viswinkel, spekslagerij en alle handel van eetwaren."

b/ erfdienstbaarheden voortkomende uit de oprichting van het gebouw

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

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

Dit geldt onder meer voor :

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

10) Bodemsanering

1) De promotor verklaart dat er op de grond van voormelde onroerende goederen bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, en/of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet.

2) De promotor legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de voormelde gronden. De inhoud van deze bodemattesten van vijftien februari tweeduizend (Distellaan 27 en 29) en zeven juli negentienhonderd negenennegentig (Distellaan 31) luidt als volgt:

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

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

VLAAMSE WOONCODE

De promotor verklaart dat de instrumenterende notaris hem de bepalingen aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde OCMW beschikken, overeenkomstig artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode heeft uiteengezet.

VLAAMS DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 99 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening brengt ondergetekende notaris aan de promotor het hiernavolgende ter kennis :

§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

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

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

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

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

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

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

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

11) Slotverklaringena. ontslag van ambtshalve inschrijving

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

b. keuze van woonplaats

De vennootschap Degawest doet keuze van woonst in haar hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

c. bevestiging van identiteit

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en/of opzoekingen in het rijksregister.

b) om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

d. volmacht

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparante om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparante om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparante om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Westende, in het kantoor, op datum als hierboven vermeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, ondertekenden comparante, vertegenwoordigd zoals vermeld en wij, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zes bladen, geen renvooien te Oostende, Reg. III op zeven juli tweeduizend, boek 79, blad 1, vak 3. Ontvangen: duizend frank. De ontvanger (getekend) R. VERMEERSCH.

-----VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT-----

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
HOOFDSTUK 1 : RECHTSPERSOONLIJKHEID

- a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :
- 1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;
 - 2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.
- b) Zij draagt de benaming : "vereniging van mede-eigenaars" gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.
- c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.
- d) De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.
- e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 1 : Gemeenschappelijke delen

- a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.
- b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.
- c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierden meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfden meerderheid vereist. Dit geldt eveneens voor een wijziging aan de statuten, die bij authentieke akte dient te geschieden.
- d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :
- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;
 - door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierden meerderheid, in de andere gevallen;
 - betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfden meerderheid.

- e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfden meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.
- f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfden meerderheid.

ARTIKEL 2 : Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

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

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

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

Indien de residentie garages of autostandplaatsen zou bevatten, mogen deze alleen dienen voor particuliere wagens, ofwel bestemd worden om te dienen als particuliere kelder.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

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

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

ARTIKEL 3 : EIGENDOMSOVERDRACHT

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-

eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

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

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

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

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen, dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.

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

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

ARTIKEL 4 : VERLENING VAN ZAKELIJK OF PERSOONLIJK RECHT OF TOELATING TOT BEWONEN

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

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte

brenge van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten der algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

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

HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 5 : OPSOMMING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

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

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

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

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

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

ARTIKEL 6 : VERDELING VAN DE LASTEN

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief, d.w.z. van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de hierna volgende lasten, waaromtrent de kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut, dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privatieve delen hebben : de kosten van onderhoud van de lift, halls, trappen en verlichting op de verdiepingen worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars, zoals vermeld, uitgezonderd de eigenaars van het gelijkvloers.

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

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

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

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

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigingen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 7 : DEELNEMING IN DE LASTEN

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

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

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

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

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

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

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf procent boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

ARTIKEL 8 : ONTVANGSTEN

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 9 : VERZEKERING

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van

Handwritten marks: a vertical line on the left, a horizontal line with a checkmark, and some scribbles.

de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

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

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

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

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

ARTIKEL 10 : BESTEMMING VAN DE VERZEKERINGSVERGOEDINGEN

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimititeit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

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

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van hun rechtmatig aandeel in de vergoeding.

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

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4 : ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 11 : GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

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

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

ARTIKEL 12 : PLAATS VAN DE VERGADERING

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 13 : LID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergade-

ring en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

ARTIKEL 14 : BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

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

ARTIKEL 15 : BUREAU

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

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

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

ARTIKEL 16 : AANWEZIGHEIDSQUORUM

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 17 : MEERDERHEDEN

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

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts

Handwritten signature and mark consisting of a large 'X' and a checkmark.

het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging.

ARTIKEL 18 : STEMRECHT - VERTEGENWOORDIGING

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

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

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet meer beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

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

(In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg).

ARTIKEL 19 : AGENDA

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of



besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 20 : AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 21 : VERDAGING VAN DE VERGADERING

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

ARTIKEL 22 : NOTULEN

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

HOOFDSTUK 5 : SYNDICUS

ARTIKEL 23 : BENOEMING - BEEINDIGING - BEKENDMAKING

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Zolang alle privatieven niet verkocht zijn en tot datum van de eerste algemene vergadering, wordt de taak van syndicus toevertrouwd aan de heer Willy Degandt, wonende te Middelkerke-Westende, Heidestraat 70.

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

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

Tot syndicus kunnen niet worden aangesteld : een huurder.

De syndicus moet in het gebouw wonen, dan wel een beroepssyndicus zijn.

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

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

[Handwritten signature]

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 24 : BEVOEGDHEDEN

De syndicus heeft tot opdracht :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
- c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).
- e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).
- f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 277-11, § 1.
- h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergade-

ringen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

- i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlenner van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering.
(Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren).
- k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.
- l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.
- m) personeel aan te werven.
- n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.
- o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

ARTIKEL 25 : AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE

- a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.
- b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 26 : BEZOLDIGING

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en deze kosten zijn ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 27 : PERSOONLIJK - TEGENSTRIJDIG BELANG

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging

daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK 6 : ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 28 : ONTBINDING

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

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

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

ARTIKEL 29 : VEREFFENING

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

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

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

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

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

De akte bevat :

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

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

ARTIKEL 1 : SCHILDEREN

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

ARTIKEL 2 : SCHOORSTENEN

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

ARTIKEL 3 : UITZICHT

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen. Alle ramen worden voorzien van dezelfde gordijnen, zichtbaar van de straat.

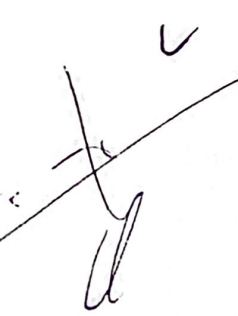
ARTIKEL 4 : DOORGANGEN - OVERLOPEN

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kindrewagens, en andere voertuigen.

De mede-eigenaars van de appartementen zullen evenwel moeten gedogen dat de gemeenschappelijke inkom van het gebouw tijdelijk kan gebruikt worden om goederen te plaatsen, bestemd voor de twee handelsruimten. De eigenaars (of hun huurders) van deze handelsruimten dienen zich wel ertoe te verbinden om deze goederen binnen de kortst mogelijke tijd uit de gemeenschappelijke inkom te verwijderen.

Er mag in de gang en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

✓


ARTIKEL 5 : DIEREN

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 6 : RUST

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privaatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

ARTIKEL 7 : LIFT

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

ARTIKEL 8 : HANDEL, VRIJ BEROEP

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven, behoudens op het gelijkvloers waar handels- en winkelruimtes voorzien zijn. De handelsactiviteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Het is de eigenaars van het handelsgeljkvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen en mits akkoord van de algemene vergadering en de gemeentelijke overheid, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg.

De andere privaatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene

h
E
d

vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 9 : RECLAME

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privaatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privaatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

ARTIKEL 10 : OPSLAG VAN STOFFEN

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

ARTIKEL 11 : SCHOONMAKEN

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's, tenzij onderlinge overeenkomst tussen de verschillende eigenaars, waarbij ieder een deel van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen op zich neemt.

ARTIKEL 12 : WATER - ELEKTRICITEIT - GAS

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus of promotor worden onderschreven.

ARTIKEL 13 : TELEVISIEANTENNE

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

ARTIKEL 14 : VERHUIZINGEN

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

...ke vdielru ...

Geregistreerd 16 bladen vanrenvooiel.
te GOSTENDE, Reg. III op 07 JULI 2000
Boek 6^{1/2} blad 75 vak 11

Ontvangen: duizend frank
De ontvanger,


R. VERMEERSCH

Vlaamse Gemeenschap
Middelkerke
De ontvanger
Middelkerke

Provincie West-Vlaanderen
 GEMEENTE Middelkerke
 Aanvraag nr. 99/257
 Dossiernr stedenbouw
 8.00/35011/2017.1



VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
 op 23 november 1999
 aanwezig: L. Vermander, 1^e schepen-voorzitter;
 P. Dierendonck, L. Dedecker, J. Desseyn, Schepenen;
 en L. Coulier, Secretaris.

BOUWVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Degawest Nv., met als adres. Heidestraat 70, 8434 Middelkerke(Westende), ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 7 juli 1999.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Middelkerke, Distellaan 27-29-31 en met als kadastrale omschrijving 10e afdeling, sectie A, nummer(s) 1P31-D60-Z31-1/39-1/40.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen winkel met meergezinswoning na slopen bestaande gebouwen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan OOSTENDE MIDDENKUST, vastgesteld op datum van 26 januari 1977 bij besluit van de Koning is woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 9 november 1999.

Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

BREKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

De aanvraag is volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan OOSTENDE - MIDDENKUST (KB 26/01/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, kleinbedrijf en ambacht en voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor recreatieve en commerciële bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen

maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Voor eensluidend afschrift
 Middelkerke, 23 NOV 1999
 De gemachtigde ambtenaar
 overeenk. art. 126 gem. wet.



De aanvraag ligt volgens het BPA WESTENDE BAD voorontwerp in een aaneengesloten bebouwing.

In deze zone gelden de volgende stedenbouwkundige voorschriften : 5bouwlagen met T.V.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De hiervoor vermelde bepalingen van het gewestplan zijn van toepassing. Het ontwerp BPA kan richtinggevend zijn.

Overeenstemming met dit plan

Het ontwerp stemt overeen met beide plannen.

Afwijkingsbepalingen

Niet van toepassing (de aanvraag wijkt niet af).

VERORDENINGEN

De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor een bouwverordening werd opgemaakt.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Er werden geen adviezen van externe instanties aangevraagd of ontvangen.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers niet onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het K.B. van 6 februari 1971 (en latere wijzigingen).

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Niet van toepassing

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

Er is geen relevante richtlijn of omzendbrief van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

3 oudere woningen.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Links staat een appartement met 6 bouwlagen met T.V., rechts een appartement met 5 bouwlagen met T.V.

De aanvraag vormt een zuivere overgang van de linkse bebouwing naar de rechtse.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Vermits het een goede inpassing vormt.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gunstig advies ROHM dd.09.11.1999

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23 november 1999 MET EENPARIGHEID VAN STEMMEN HET VOLGENDE:

Art. 1. 1° De vergunning wordt afgegeven aan Degawest Nv..

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen te Middelkerke, DISTELLAAN 27-29-31, , kadastraal bekend 10e afdeling, sectie A, nr.1P31-D60-Z31-1/39-1/40

en strekkende tot het bouwen winkel met meergezinswoning na slopen bestaande gebouwen

2° de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.

Art. 2 De bouwvergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de mededeling niet is gebeurd. (art. 56 Vlaem)

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 van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang 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 op 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 erfdiensbaarheden of grondlasten (art. 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementering 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 vergunningshouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglement op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen.(openbaar domein: 100.000 bef./Euro=2479)

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

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

- De aansluiting op het rioolnet wordt, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grèsbuizen van 0,15 m diameter.
- Water-, gas- en elektriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeter.
- 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 voepad aangesloten worden.

Art. 10 De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordering, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.

De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot - in stand blijven.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde 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 ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 50. 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 verlengen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 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. 52 §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 voorbereidselen 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 artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Bevoegdheden voor de aanvrager

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Afgeleverd op 25 november 1999

Vanwege het College :

Op last,
(get) De Secretaris,

(get) De Voorzitter

L. Coulier

P. Vermander

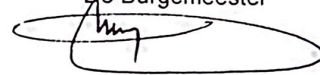
Voor eensluidend afschrift :

De Secretaris,

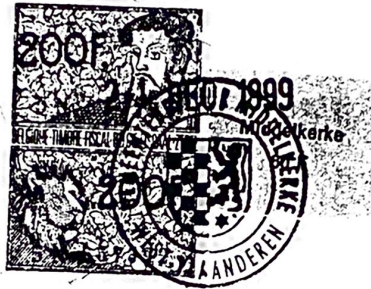
De Burgemeester



L. Coulier



F. Verlinde



Geregistreerd vijfbladens en renvooiel.
te OOSTENDE, Reg. III op 07 JULI 2000
Boek 6¹⁶ blad 75 vak 11
Ontvangen : duizend frank
De ontvanger,

R. VERMEERSCH