

D.9020

STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "VILLA ESTELLE "
DE PANNE, Zeedijk, 78-80/80+

Het jaar TWEEDUIZEND EN ZEVEN

Op VIER SEPTEMBER

Voor Ons, Meester Serge Van Damme, Notaris met standplaats te De Panne, houder der minuut en die de akte zal inschrijven in zijn repertorium, met tussenkomst van Meester Bénédicte Lecomte, Notaris met standplaats te Ouffet.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De naamloze vennootschap **"CARIMAT GROUP"** met maatschappelijke zetel te 1440 Braine-le-Château, Parc Industriel, 31,

Ingeschreven in het ondernemingenregister onder nummer 0437.914.913, en hebbende als B.T.W.-nummer: 437.914.913,

Opgericht blijkens akte verleden het ambt van Meester Claude Van Elder, Notaris destijds te Braine L'Alleud op veertien juli negentienhonderd negenentachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig augustus daarna onder nummer 209 en waarvan een rechtzetting werd gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes oktober negentienhonderd negentig onder nummer 276;

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd, doch voor het laatst, krachtens de besluiten van de Buitengewone Algemene Vergadering der Vennoten, gehouden en afgesloten voor het ambt van Meester Jean-François Delattre, Notaris aangesteld in vervanging van Meester Claude Van Elder, Notaris destijds te Braine L'Alleud bij vonnis verleend door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Nijvel op negentien juni tweeduizend en drie, akte de dato vijftien december tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes februari tweeduizend en vier onder nummer 04019928.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 19 van de statuten, door de heer **Jacques Stichelbout**, bestuurder van vennootschappen, wonende te 1380 Lasne, Rue du Printemps, 11, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, tot het mandaat van bestuurder en gedelegeerd bestuurder herbenoemd bij beslissingen van de gewone algemene vergadering en van de raad van bestuur gehouden op tweeëntwintig december tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig februari daarna, onder nummer 2007-02-27/032732.

Hierna ook genoemd bouwheer of promotor.

2. Mejuffrouw **VOLON Suzanne** Marie Françoise, geboren te Liège op zestien januari negentienhonderd drieënzeventig, ongehuwd, gedomicilieerd te 4560 Clavier, Rue Amas, 19.

Nationaal nummer Mejuffer Volon : 73.01.16-156-31

I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De comparante heeft mij verklaard dat zij eigenares is van de nabeschreven onroerende goederen.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:

Gemeente DE PANNE - EERSTE Afdeling - voorheen DE PANNE

Twee opbrengsteigendommen (BESTEMD VOOR AFBRAAK), met aanhorigheden, op en met grond gelegen te 8660 De Panne, Zeedijk, nummer 78-80/80+, er gekadastraerd of het geweest zijnde volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel "De Panne, Eerste Afdeling, sectie A, nummers 306, 307/A en 307/B" met een globale oppervlakte volgens titels en volgens recent kadastraal uittreksel van twee are (200 m²), het geheel één blok vormend, palende of hebbende bepaald aan:

- noord: Gemeente De Panne; Zeedijk;
- oost: Detry-Lambert, te Aubel, en rechthebbenden;
- zuid: naamloze vennootschap De Panne Construct te De Panne;
- west: Bruwier, en rechthebbenden te De Panne;

OORSPRONG VAN EIGENDOM

* Het gebouw Zeedijk, 78, gekadastraerd sectie A nummer 306 behoorde de Naamloze Vennootschap "CARIMAT GROUP", voornoemd, toe om die te hebben aangekocht jegens de Naamloze Vennootschap "IMMO POWER" te Anderlecht/Brussel blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme te De Panne op zestien januari tweeduizend zes, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op éénendertig januari daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-31.01.2006/01520.

Zelfde goed behoorde toe aan de voornoemde Naamloze Vennootschap "Immo Power" om het aangekocht te hebben jegens de heer VAN TRAPPEN (ook geschreven : VANTRAPPEN) Willy, Aimé Paul Antoine Marie Ghislain, geneesheer, echtgenoot van mevrouw WATTY Jenny, te Nethen/Grez-Doiceau blijkens akte verleden voor het ambt van ondergetekende Notaris Serge Van Damme te De Panne, met tussenkomst van Meester Mieke Steyaert, Notaris te Gent op zeven oktober tweeduizend vijf, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op zevenentwintig oktober daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-27/10/2005-08780.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe als volgt:

* ten belope van de helft (1/2de) volle eigendom en één/vierde (1/4de) naakte eigendom aan het eigen vermogen van Mevrouw DE SCHRYVER Marietta Florentia Wilhelmina (volgens titel : Wilhelminé) Esther, in leven laatst gepensioneerd, weduwe van de Heer Van Trappen Gilbert Richart Marie, met wie zij destijds gehuwd was onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor het ambt van Meester Léon Leirens, Notaris destijds te Gent de dato dertig juli negentienhonderd drieënveertig, te Gent;

* ten belope van één/vierde (1/4de) volle eigendom en één/vierde (1/4de) vruchtgebruik aan Mevrouw DE SCHRYVER Esther Antoinette Jeanne Marie Ghislène, in leven laatst gepensioneerd, weduwe van de Heer De Schryver Guillaume (volgens titel : Willem), te Gent om het in deze verhouding te hebben aangekocht jegens de Heer DE WIL Jozef Evarist, zonder beroep en zijn echtgenote Mevrouw STROEYKENS Ludovica Mathildis, zonder beroep te De Panne blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul Simpelaere, Notaris destijds te De Panne, met tussenkomst van Meester Léon Leirens, Notaris destijds te Gent op dertig oktober negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het Kantoor der Grondpanden te Veurne op negentien november daarna, boek 3.197, nummer 2.

Mevrouw Esther De Schryver, voornoemd, is ab intestat overleden te Gent op veertien januari negentienhonderd drieënzeestig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam haar enige dochter, Mevrouw Marietta De Schryver voornoemd.

Aldus kwam de integrale nalatenschap (onder meer omvattende één/vierde volle eigendom in voorschreven goed) toe aan Mevrouw Marietta De Schryver, die aldus de volle eigendom verwierd in voorschreven goed.

Mevrouw Marietta De Schryver, voornoemd, inmiddels weduwe van de Heer Gilbert Van Trappen, voornoemd, is "ab intestat" overleden te Graven (Grez-Doiceau) op zesentwintig augustus negentienhonderd achtennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam haar enige zoon, de Heer Willy VAN TRAPPEN, voornoemd.

Aldus kwam de integrale nalatenschap (onder meer omvattende de volledige volle eigendom in voorschreven goed) toe aan de Heer Willy Van Trappen, voornoemd, die aldus de volledige volle eigendom verwierf in voorschreven goed.

*** Het gebouw, Zeedijk, 80/80+, gekadastreerd sectie A nummers 307/A en 307/B behoorde toe aan Mejuffrouw Suzanne**

VOLON om het verworven te hebben als volgt :

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, toe aan de huwgemeenschap van de Heer Ernest Théodore Julien VOLON, industrieel en zijn echtgenote Mevrouw Paulette Elise Bernadette Marcelle Marie BODSON, zonder beroep, te Herstal om het aangekocht te hebben blijkens akte verleden voor het ambt van Meester Paul Simpelaere, Notaris destijds te De Panne, op acht september negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het Kantoor der Grondpanden te Veurne op vier november daarna, boek 3.193, nummer 36.

Krachtens een akte verleden voor het ambt van Meester André Renard, Notaris destijds te Ouffet, op vijftien november negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op elf december daarna, boek 7.151, nummer 8 hebben de voornoemde echtgenoten Ernest Volon-Bodson Paulette, de naakte eigendom in voorschreven goed geschonken aan hun dochter, Mevrouw Monique Simonne Eugénie VOLON, landbouwster, niet gehuwd, te Clavier.

In zelfde akte schonk Mevrouw Monique Volon, voornoemd, de naakte eigendom in voormeld goed aan haar twee kinderen, te weten, 1/ Mejuffer Suzanne Volon, voornoemd en 2/ de Heer Jean-Marc Jean-Franck Simon Eugène Ernest VOLON, echtgenoot van Mevrouw Di Vito Angélique, te Herstal, elkeen voor de onverdeelde helft.

De Heer Ernest Volon, voornoemd, is 'ab intestat' overleden te Liège op vier maart negentienhonderd achtentachtig.

Krachtens een akte gifte tussen echtgenoten, verleden voor het ambt van Meester Ernest Moreau de Melen, Notaris destijds te Liège, op twaalf maart negentienhonderd vijfenzeestig en krachtens de wettelijke bepalingen, is het vruchtgebruik op voorschreven goed, dat was voorbehouden aan de heer Ernest Volon zoals voormeld, aangewassen aan zijn weduwe, Mevrouw Paulette Bodson, voornoemd.

Krachtens een akte verleden voor het ambt van Meester André Renard, Notaris destijds te Ouffet op tweeëntwintig september negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op negentien oktober daarna, boek 8.371, nummer 1 heeft Mevrouw Paulette Bodson, verzaakt aan haar vruchtgebruik op voormeld goed, ten einde dit te laten aanwassen aan de naakte eigenaars, te weten 1/ Mejuffer Suzanne Volon en 2/de Heer Jean-Marc Volon, beiden voornoemd.

Aldus behoorde zelfde goed van dat ogenblik af in volle eigendom toe aan 1/ Mejuffer Suzanne Volon en 2/de

Heer Jean-Marc Volon, beiden voornoemd, elk voor de onverdeelde helft.

Krachtens akte inzake verdeling verleden voor het ambt van Meester Bénédict Lecomte, Notaris te Ouffet, op éénendertig augustus tweeduizend en vijf, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op tweeëntwintig september daarna onder formaliteitsnummer 066-T-22/09/05-07677, werd een gedeelte van voormeld goed, groot drieënzestig are (63A), thans vormend kadastraal nummer 307/A, toebedeeld aan Mejuffer Suzanne Volon, voornoemd, door haar broer, heer Jean-Marc Volon, voornoemd.

Krachtens akte inzake afstand verleden voor het ambt van Meester Bénédict Lecomte, Notaris te Ouffet, op drie oktober tweeduizend, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op zes oktober daarna, onder formaliteitsnummer 066-T-06.10.2000/6766, werd een gedeelte van voormeld goed, groot zevenendertig centiare (37CA), thans vormend kadastraal nummer 307/B, afgestaan door de heer Jean-Marc Volon, voornoemd aan Mejuffer Suzanne Volon, voornoemd,

Aldus behoorde zelfde goed van dat ogenblik af in volledige volle eigendom toe Mejuffer Suzanne Volon, voornoemd.

Blijkens een akte ruil verleden voor het ambt van ondergetekende notaris Serge Van Damme te De Panne, met tussenkomst van Meester Bénédict Lecomte, Notaris te Ouffet op heden, voorafgaandelijk dezer, van welke akte een gelijkvormig afschrift ter overschrijving zal worden aangeboden op het Hypotheekkantoor te Veurne, stond Mejuffer Suzanne Volon, voornoemd, zevenhonderd zeventig/duizendsten (770/1.000sten) in haar grond gelegen Zeedijk, 80, gekadastreerd sectie A nummer 307/B af aan de voornoemde Naamloze Vennootschap Carimat Group, in ruil voor tweehonderd dertig/duizendsten (230/1.000sten) in de grond gelegen Zeedijk, 78, gekadastreerd sectie A nummer 306 en de constructies van de winkel W01, en de appartementen "01.01", "02.01" en "03.01" in de nieuw op te richten Residentie Villa Estelle, te bouwen op de percelen grond gelegen Zeedijk, 78-80, gekadastreerd sectie A nummers 306 en 307/B.

*** De constructies** van de overige appartementen behoren toe aan de voornoemde naamloze vennootschap Carimat Group toe om ze zelf te laten oprichten en ingevolge de afstand van recht van natrekking en de toelating tot bouwen haar verleend door mevrouw Suzanne Volon.

AFSTAND VAN RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN:

Comparante sub 2, mevrouw Suzanne Volon, verklaart bij deze te verzaken aan haar recht van natrekking van het

gebouw op voormelde grond dat haar toekomt overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten voordele van de naamloze vennootschap Carimat Group die aanvaardt.

Deze afstand van recht van natrekking door de mevrouw Suzanne Volon heeft geen betrekking op de tweehonderd dertig / duizendsten die betrekking hebben op de winkel W01 op het gelijkvloers en de appartementen "01.01", "02.01" en "03.01", respectievelijk gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van de Residentie "Villa Estelle" , die mevrouw Suzanne Volon zich voorbehoudt.

De comparante sub 2 verklaart verder aan de naamloze vennootschap Carimat Group toelating te geven om op de voorschreven grond een volledige nieuwbouw op te richten, zoals hierna nader omschreven.

De residentie "Villa Estelle" zal opgetrokken worden op kosten en risico van de naamloze vennootschap Carimat Group die er de volledige verantwoordelijkheid zal van dragen, en die het voordeel geniet van de afstand van het recht van natrekking, en dit ter volledige ontlasting van de comparante sub 2.

BODEMSANERING

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

De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij betrokken goederen en die werd afgeleverd door de OVAM respectievelijk op achtentwintig juni tweeduizend en vijf, op negentwintig augustus tweeduizend en zeven en op éénendertig augustus tweeduizend zeven.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt:

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

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

II - STATUTEN

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

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam vereniging van mede-eigenaars "VILLA ESTELLE", met zetel te De Panne, Zeedijk, 78-80/80+, en met als jaarvergadering op de datum aan te duiden in de eerste algemene vergadering na de voorlopige oplevering.

2. Plannen en stedenbouwkundige vergunning

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door de heer architect Koen Deleu te 8800 Rumbeke, Meensesteenweg, 714.

De stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het College van de Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Panne in zitting van drieëntwintig juli tweeduizend en zeven onder nummer 38008/6140/B/2007/21, met referentie RWO 8.00/38008/1814.4 en met energieprestatiedossiernummer 38008-G-2007-88.

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

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

De aangehechte stukken zijn de volgende :

1. De voormelde stedenbouwkundige vergunning;
2. Een reeks van twee plannen goedgekeurd zoals voorzegt:
 - plan 1/2 bevat het plan van de kelderverdieping, het plan van het gelijkvloers, het plan van de eerste verdieping, het plan van de type-verdieping (tweede tot en met achtste verdieping), het plan van de negende verdieping, en verder het liggings- en omgevingsplan;
 - plan 2/2 bevat het inplantingsplan van de bestaande toestand, het inplantingsplan van de nieuwe toestand, de doorsnede AA, de tekening van de achtergevel, de tekening van de voorgevel, de tekening van de te slopen voor- en achtergevel.

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

Wijziging van de plannen :

1. De promotor behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit;

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;

c) indien de promotor dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

2. De promotor zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven. Zo ook zal de promotor gemeenschappelijke delen mogen inlijven in een privaatief deel of omgekeerd, dit alles mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte of aanbedeelde privatieven.

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

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden bij notariële akte.

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

4. De eigenaar van de winkel W01 en van het appartement 01.01 zal vrijblijvend deze entiteiten mogen samenvoegen en terug splitsen zonder het voorafgaand akkoord van de overige mede-eigenaars.

Volmacht

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

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

3. Juridische verdeling van de residentie

De promotor verklaart op de voorschreven bouwgrond een volledige nieuwbouw genaamd Residentie "Villa Estelle" op te richten, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping, acht typeverdiepingen, en een technische verdieping.

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

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

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

Gemeenschappelijke delen samenstelling

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

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als verticale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemeenschappelijke delen, de buitenwand van de kelderverdiepingen; de balkons en terrassen.
- 4) de daken en hun goten; alle verdichtingen van platte daken, inclusief de verdichting van de technische

verdieping, met uitzondering van de bekleding die privatief is;

5) alle nutsleidingen behalve deze, of de delen ervan, die uitsluitend dienen voor één bepaald privatief; de luchtkokers;

6) de ruwbouw van de balkons en de terrassen;

7) de versiering der voorgevels evenals de afscherming van de balkons of terrassen en de terrasafscheidings, met uitzondering van de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren;

8) de gemeenschappelijke lokalen: o.a. de gemeenschappelijke berging en de berging kuisgerief, het lokaal voor de tellers elektriciteit en het lokaal voor de tellers water.

9) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, liften en liftkokers liftcabine, liftmechanisme;

10) de voetpaden;

11) bel, videofoon, parlofoon, deuropener.

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed privatief te zijn, behoudens tegenbewijs.

Privatieve delen samenstelling

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

1. de toegangsdeur tot het privatief en de bel; de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;

2. de vloerbekleding;

3. de niet dragende binnenmuren;

4. de ramen en glas;

5. de bekleding van de grond.

6. de nutsleidingen, of delen ervan, tot het uitsluitend gebruik van de privatieve eigendom;

7. het sanitair;

8. de binnendeuren; de brievenbussen;

9. de verwarmingsinstallatie en -toVilla Estelle n;

10. De verdichting van de daken van de gelijkvloerse uitbouw (zowel vooraan als achteraan).

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

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

1. DE KELDERVERDIEPING BEVAT:

Gemeenschappelijke delen

Trap en trapzaal, lift en liftkoker, sas voor de lift, gemeenschappelijke gang, lokaal voor vuilnis, fietsenberging, lokaal voor tellers gas, lokaal voor tellers water, lokaal voor tellers elektriciteit, gangen leidende naar de privatieve kelders.

Privatieve delen

*** Acht kelders, genummerd "B1" tot en met "B8",**
bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelders met hun deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

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

*** Een grote kelderruimte genummerd "W01"**

Deze kelder vormt een privatieve afhankelijkheid van de winkel op het gelijkvloers waaraan de kelder onlosmakelijk is toebedeeld.

Aan deze kelder worden geen afzonderlijke quotiteiten toegekend.

2. HET GELIJKVLOERS BEVAT:

Gemeenschappelijke delen

Inkomdeur, inkomhal met brievenbussen en bellen, gang, trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen

Het gelijkvloers bevat:

1. De WINKEL genummerd "W01", gelegen op het gelijkvloers, aan de oostkant van het gebouw, links als men het gebouw bekijkt vanaf de Zeedijk, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, winkelruimte met etalage, trap leidende naar de kelder in de kelderverdieping en de grote kelder.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De éénnenzeventig / duizendsten (71/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2. HET APPARTEMENT genummerd "GV.02", gelegen aan de westkant van het gebouw, rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Zeedijk, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkom, ruimte voor vestiaire, W.C., berging, living met keukenhoek, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers en het uitsluitend genoten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van de koer gelegen achteraan het gebouw, op last deze koer te onderhouden.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

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

3. De EERSTE VERDIEPING bevat:

a) gemeenschappelijke delen

De trap en trapzaal, lift en liftkoker, sas.

b) privatieve delen:

1. Het APPARTEMENT genummerd "01.01", gelegen aan de oostkant, links als men het gebouw bekijkt vanaf de Zeedijk, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De drieënvijftig / duizendsten (53/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Het APPARTEMENT genummerd "01.02", gelegen aan de westkant, rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Zeedijk, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

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

4. DE TYPE-VERDIEPING (verdieping 2 tot en met 8) bevat:

Iedere verdieping bevat telkens twee appartementen.

De appartementen worden genummerd als volgt:

- de twee eerste cijfers duiden de verdieping aan;
- de twee volgende cijfers duiden het type appartement aan.

- Het appartement van het type 01 is gelegen aan de oostkant van het gebouw, links als men het gebouw bekijkt vanaf de Zeedijk.

- Het appartement van het type 02 is gelegen aan de Westkant van het gebouw, rechts als men het gebouw bekijkt vanaf de Zeedijk.

Iedere verdieping bevat:

a) gemeenschappelijke delen

De trap en trapzaal, lift en liftkoker, sas.

b) privatieve delen:

1. De APPARTEMENTEN van het type 01, genummerd "02.01", "03.01", "04.01", "05.01", "06.01", "07.01" en "08.01", respectievelijk gelegen op de tweede tot en met

achtste verdieping, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, living met keukenhoek en balkon, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers uitgevend op een gemeenschappelijk terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de drieënvijftig / duizendsten (53 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.

2. De APPARTEMENTEN van het type 02, genummerd "02.02", "03.02", "04.02", "05.02", "06.02", "07.02" en "08.02", respectievelijk gelegen op de tweede tot en met achtste verdieping, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

Inkomdeur, inkomhall, W.C., berging, living met keukenhoek en balkon, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers uitgevend op een gemeenschappelijk terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Ieder appartement: de zevenenveertig / duizendsten (47 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie waaronder de grond.

5. De NEGENDE OF TECHNISCHE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen

Lift en liftkoker, sas, trap en trapzaal.

Privatieve delen

Het APPARTEMENT genummerd "09.01", bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhall, living met keukenhoek, berging, badkamer met douche, lavabo en W.C., twee slaapkamers alsmede het uitsluitend genot ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht van de dakterrassen gelegen voor en achter het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De negenenzeventig / duizendsten (79 / 1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL

Kelderverdieping:

- kelder B1:	1/1.000ste
- kelder B2:	1/1.000ste
- kelder B3:	1/1.000ste
- kelder B4:	1/1.000ste
- kelder B5:	1/1.000ste
- kelder B6:	1/1.000ste
- kelder B7:	1/1.000ste
- kelder B8:	1/1.000ste

Gelijkvloers:

- winkel W01: 71/1.000sten
- Appartement GV.02: 42/1.000sten

Verdiepingen:

- appartement 01.01: 53/1.000sten
- appartement 01.02 : 47/1.000sten
- appartement 02.01: 53/1.000sten
- appartement 02.02 : 47/1.000sten
- appartement 03.01: 53/1.000sten
- appartement 03.02 : 47/1.000sten
- appartement 04.01: 53/1.000sten
- appartement 04.02 : 47/1.000sten
- appartement 05.01: 53/1.000sten
- appartement 05.02 : 47/1.000sten
- appartement 06.01: 53/1.000sten
- appartement 06.02 : 47/1.000sten
- appartement 07.01: 53/1.000sten
- appartement 07.02 : 47/1.000sten
- appartement 08.01 : 53/1.000sten
- appartement 08.02 : 47/1.000sten
- Appartement 09.01 : 79/1.000sten

Totaal : 1.000/1.000sten

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

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

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

Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken:

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

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

Statuut van de (dak)terrassen

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

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

BIJZONDERE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE WINKEL

« W01 »

a) Het terras kant Zeedijk wordt over de ganse breedte van de winkel W01 voorbehouden aan de eigenaars of uitbaters van de winkel W01 in functie van de handelsuitbating.

De winkeluitbater zal dit terras mogen gebruiken teneinde koopwaar uit te stallen volgens eigen goeddunken (desgevallend mits bekomen van de nodige administratieve vergunningen).

b) De eigenaar van de winkel « W01 » mag, zonder bijkomend akkoord van de overige mede-eigenaars, dit terras toe bouwen met een wegneembare constructie, mits hiervoor de nodige administratieve vergunningen te bekomen.

Deze uitbouw zal dan beschouwd worden als een privaat deel, waarvan de kosten van onderhoud en herstelling uitsluitend ten laste zullen zijn van de eigenaars van de winkel W01.

c) De eigenaar of de uitbater van de winkel W01 mag desgevallend een zonnetent laten plaatsen over dit terras en een metalen rolluik laten plaatsen voor het uitstalraam van de winkel. De eigenaar of uitbater van de winkel W01 zal zelf de inrichting van de voorgevel van het gelijkvloers en van het appartement op de eerste verdieping mogen realiseren, en desgevallend een uithangbord laten plaatsen.

De verkoopsoppervlakte zal bestaan uit het gelijkvloers en de kelder, en meer bepaald de volledige oppervlakte van deze twee niveaus.

d) De eigenaar van de winkel W01 mag in deze commerciële ruimte een horeca-uitbating uitoefenen en vooraan een terras plaatsen;

e) De mede-eigendom mag geen enkele beperking opleggen inzake openings- en sluitingsuur.

Erfdienstbaarheden

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

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

De toekomstige verkrijgers van een privaatieve kavel
worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en
verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve,
passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet
voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed
kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel
te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar
alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de
verschijner en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer
rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit
geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen
voortspruiten.

Scheidingsmuren.

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

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

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

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

Dit voorbehoud kan voor de promotor noch de verplich-
ting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de her-
stelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welk-
danige verantwoordelijkheid meebrengen.

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

VOLMACHT:

Comparante verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

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

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

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

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

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

ieder afzonderlijk kunnende handelen,
om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

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

En dit in der minne, uit de hand, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

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

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

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling

of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

De aanvullende, wijzigende of verbeterende statuten te ondertekenen.

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

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

Algemene opmerking

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

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

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

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK 1. RECHTSPERSOONLIJKHEID

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

1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

2) de overschrijving van de statuten en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de **benaming** "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE VILLA ESTELLE ", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed nader bepaald in de statuten.

c) Zij heeft haar **zetel** in het gebouw, nader bepaald in de statuten.

d) De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander **vermogen** hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

1. Gemeenschappelijke delen

a). Algemeen

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

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

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

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

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

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.
- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid in de andere gevallen

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

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

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

2. Privatieve delen

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

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

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

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

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

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

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden

vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de in gebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

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

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

3. Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

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

c) in geval van eigendomsoverdracht van een kavel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VERGADERING

1. Lid van de algemene vergadering

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

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

2. de gewone en de bijzondere algemene vergadering

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

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

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

3. Bijeenroeping van de algemene vergadering

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

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

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

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

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

Uitnodigingen aan de eigenaars worden rechtsgeldig verstuurd naar het adres vermeld in hun aankoopakte, of naar het adres dat schriftelijk werd medegedeeld aan de syndicus. De eigenaars zullen dus zelf iedere adreswijziging aan de syndicus dienen mede te delen.

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

4. Plaats van de vergadering

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

5. Dagorde

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

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

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

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

6. De aanwezigheidslijst

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

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

7. Bureau

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

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

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

8. Aanwezigheidsquorum

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

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

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

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

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

9. Stemrecht vertegenwoordiging

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

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

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

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

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

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

De volmacht moet schriftelijk zijn.

10. Meerderheden

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

1 met gewone meerderheid :

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

2 bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

3 bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van een deel daarvan;

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

4 met eenparigheid van stemmen :

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

11. Register

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

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

HOOFDSTUK IV. DE SYNDICUS

1. De benoeming

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

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

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

De syndicus is herbenoembaar.

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

Als eerste syndicus wordt benoemd de naamloze vennootschap Carymat Group voornoemd, en dit tot aan de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

2. Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

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

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

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

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

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

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

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

o) personeel aan te werven

p) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

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

3. Aansprakelijkheid delegatie

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

4. Vergoeding

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

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

5. Persoonlijk-tegenstrijdig belang

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

HOOFDSTUK V. - RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

De bestuursleden zijn herbenoembaar.

De taak van de raad van bestuur bestaat in:

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

HOOFDSTUK VI - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

1. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

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

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

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

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

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

De kosten bij heropbouw horen daartoe.

2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten

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

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

b) Bijzondere verdeelsleutel:

De eigenaars van de winkel "W01" op het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in de liftkosten (elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstel, vervanging), noch in de kosten van binnenonderhoud van de gemeenschappelijke delen. Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieveen, in verhouding tot hun duizendsten, doch op noemer negenhonderd negenentwintig.

Zolang het appartement "01.01" via een binnentrap rechtstreeks verbonden wordt met de winkel "W01" dient ook de eigenaar van het appartement "01.01" niet tussen te komen in de liftkosten (elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstel, vervanging), noch in de kosten van binnenonderhoud van de gemeenschappelijke delen. Deze kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de overige privatieveen, in verhouding tot hun duizendsten, doch op noemer achthonderd zesenzeventig.

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

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

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

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

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

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

e) Overgangsmaatregel:

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

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

De promotor zal het volledig aandeel van de

verzekeringspremie van de niet verkochte privatieveen te zijnen laste nemen.

3. Deelneming in de lasten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ontvangsten

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

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

HOOFDSTUK VII. VERZEKERING

1. Principe en te dekken risico's

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

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

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

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

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

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

2. Polissen

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

3. Aanvullende premie bijpremie

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

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

4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

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

Deze eigenaars zullen dan hun prorata aandeel zelf moeten bijpassen.

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

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

Een gedeeltelijke vernietiging betreft alle andere beschadigingen.

c) aanwending van de vergoedingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK VIII ONTBINDING EN VEREFFENING

1. de ontbinding

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

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

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

2. De vereffening

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

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

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

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

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

De akte bevat :

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

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

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

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

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van de stukken door de wet vereist dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met bovenstaande vermelding.

BEKWAAMHEID.

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

SLOTVERKLARINGEN.

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

De comparante heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De comparante bevestigt tevens dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten,

verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Comparante erkent sedert meer dan vijf werkdagen in het bezit te zijn van het ontwerp van deze akte.

WOONSTKEUZE:

Voor de uitvoering dezer kiest de comparante woonst in haar vermelde zetel.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00)

VERTALING:

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

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

WAARVAN AKTE.

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

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

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor, negentien bladen, twee renvooien op twaalf september tweeduizend en zeven. Reg: 5 Boek 431 Blad 71 Vak 15. Ontvangen: Vijfentwintig Euro (25,00 Eur). De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) M. DE MEULENAERE.

AANGEHECHT STUK.

III. - REGLEMENT VAN ORDE

III.1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

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

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

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

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

III.2. - ONDERHOUD - SCHILDEREN

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

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

III.3 VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden, onder voorbehoud van de afwijkingen toegestaan in het voordeel van de winkel "W01".

2. Aan de voorgevel zijn alleen witte of gebroken witte overgordijnen toegelaten, onder voorbehoud van hetgeen voorzien werd voor de winkel "W01".

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

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

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

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

6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, nachtlinnen, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

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

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

III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

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

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

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

III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

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

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

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toVilla Estelle n en instrumenten

zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

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

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

III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

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

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

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

III.7. - HANDEL

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, of een kantoor open te houden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroor-

zaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

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

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

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

III.8. - WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING

III.8.1. - WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE APPARTEMENTEN

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating. De uitoefening van een beroep is toegelaten op de wijze zoals hierboven omschreven.

III.8.2. - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

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

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

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

III.8.3. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN

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

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en

werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privaatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privaatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

III.8.4. - GEBRUIK VAN DE LIFT

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

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

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

III.8.5. - GEBRUIK VAN DE FIETSENBERGING

De fietsenberging in de kelderverdieping is enkel dienstig voor de eigenaars/gebruikers van de appartementen.

III.9. - PUBLICITEIT

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

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

Dit verbod slaat echter niet op de handelsruimte op het gelijkvloers (eventueel kantoorruimte of vrij beroep) waar publiciteit toegelaten is in overeenstemming met de uitbating. Voor het gelijkvloers mag verder ook een discrete publiciteit aangebracht worden op de zonnetenten, die allen ééNZelfde kleur moeten hebben.

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

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

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een

door de comparante of de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

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

III.10. - DIVERSE BEPALINGEN

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

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

III.11. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

III.11.1. - PRINCIPE

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

III.11.2. - GESCHILLEN

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

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

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

III.11.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

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

III.11.4 - BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

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

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

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

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

III.11.5. - WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen in het buitenland gevestigd moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed, bij gebreke daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

**BIJLAGE: VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR PRIVATIEVEN IN DE
RESIDENTIE VILLA ESTELLE**

ALGEMENE VOORWAARDEN:

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

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

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

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

AFWERKING:

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

OPPERVLAKTE:

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

ERFDIENSTBAARHEDEN:

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

OVERDRACHT VAN DE EIGENDOM EN VAN DE RISICO'S

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

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

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

BELASTINGEN EN TAKSEN:

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

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING:

7. De stedenbouwkundige vergunning voor de Residentie Villa Estelle werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Panne in zitting van drieëntwintig juli tweeduizend en zeven, onder nummer 38008/6140/B/2007/21, met referentie RWO 8.00/38008/1814.4.

WERKEN IN MEER OF IN MIN:

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

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

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

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

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

Voorlopige oplevering:

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

Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve

gedeelten. Worden als dusdanig aanzien het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

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

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

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

Definitieve oplevering:

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

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

AANVANG DER WERKEN - UITVOERINGSTERMIJN - SCHADEVERGOEDING WEGENS VERTRAGING

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

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

Elke gebeurtenis die een beletsel vormt, dat menselijker- en redelijkerwijze onoverkomelijk is bij het normaal uitvoeren van de verplichting van de verkoper, of

die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief te onderbreken, wordt als geval van overmacht aanzien. (bvb: ongevallen, oorlog met zijn gevolgen, stakingen of lock-out).

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

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

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

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

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

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

Indien vertraging bij de uitvoering of levering der werken, voorzien in alinea 2 van dit artikel, te wijten is aan de verkoper, is de verkoper aan de koper ten titel van vergoeding een intrest verschuldigd van twee per tienduizend per dag op de constructieprijs (waarde van de grond niet inbegrepen exclusief B.T.W. en alle andere kosten) die de koper zal geïnvesteerd hebben op het ogenblik dat de niet verrechtvaardigde vertraging zich voordoet.

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

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

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

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

- indien zij de verkochte lokalen in gebruik genomen hebben;

- indien zij weigeren over te gaan tot de oplevering binnen de termijnen voorzien in de statuten;

- ingeval van laattijdige betaling van de koopsom. De laattijdige betaling verlengt automatisch en in dezelfde mate de termijn van oplevering.

AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER

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

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

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID:

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

HYPOTHEEKNAME - VERBOD VAN VERVREEMDING:

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

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

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

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

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

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

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

AFWERKING:

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

Zij ontslaan de werkende notaris deze hier te herhalen.

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

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

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

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

VERKLARING:

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

stedenbouwkundige vergunningen in het bezit is van de kopers.

VERZAKING:

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

WAARBORG:

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

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

KOSTEN:

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

ONVERANDERLIJKHEID VAN DE PRIJS:

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

UITDRUKKELIJKE BEDINGEN:

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

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

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

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

VOLMACHT:

21. De kopers geven als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de naamloze vennootschap Carymat Group om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende of verbeterende akten aan de statuten te ondertekenen, en om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen.

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

Decreet ruimtelijke ordening:

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

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

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

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen

die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIET GESCHREVEN GEACHTE BEDINGEN

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

BEVOEGDHEID

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

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor, negen bladen, geen renvooien op twaalf september tweeduizend en zeven. Reg: 6 Boek 132 Blad 05 Vak 10. Ontvangen: Vijfentwintig Euro (25,00 Eur). De Eerstaanwezend Inspecteur (getekend) M. DE MEULENAERE.

AANGEHECHT STUK.

----- VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT DOOR FOTOKOPIJ -----
