

GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN
 92/2011 D24055+24470/AL
 AKTE VAN SPLITSING - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS -
 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ELF

Op zestien februari

Voor mij, Jo VILEYN notaris te Nieuwpoort

VERSCHEEN :

De Naamloze Vennootschap "SEA COAST INVEST", in het kort "S.C.I.", met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I-laan nummer 98.

Ingeschreven in de Kruispuntbank onder het ondernemingsnummer 0478.049.949,

B.T.W. nummer BE 478.049.949.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Serge VAN DAMME te De Panne, vervangende zijn ambtgenoot notaris Marc VANDEN BUSSCHE te Koksijde, wettelijk belet, op 10 juli 2002, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 augustus daarna onder nummer 20020803-000300.

De statuten werden gewijzigd bij een buitengewone algemene vergadering van 28 november 2008 zoals blijkt uit een proces-verbaal opgemaakt door notaris Peter DE BAETS, geassocieerd notaris te Koksijde, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 december daarna, onder nummer 08195881.

Hier vertegenwoordigd door een meerderheid van haar bestuurders:

a) de Naamloze Vennootschap "IMMO SEA COAST PROJECT", met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I-laan 98, BTW BE 0862.167.474 RPR Veurne

Opgericht bij akte verleden door notaris Marc VANDEN BUSSCHE destijds te Koksijde op 10 december 2003, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 december daarna onder nummer 03135573.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij een buitengewone algemene vergadering van 11 september 2008 zoals blijkt uit een proces-verbaal opgemaakt door zelfde notaris VANDEN BUSSCHE te Koksijde, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 1 oktober daarna onder nummer 08156568.

Voor wie handelt haar vaste vertegenwoordiger, de Heer CLOET Adelin (N.N. : 62.11.08 343-20), wonende te 8620 Nieuwpoort, Zeelaan 7, voor het laatst herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 27 mei 2008, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 september 2008 onder nummer 08144345.

b) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "DANRO", met maatschappelijke zetel te 8560 Wewelgem, Hoogstraat 47, BTW BE 0461.556.682 RPR Kortrijk

Oppericht bij akte verleden door notaris Frans DEBUCQUOY te Wevelgem op 18 september 1997, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 10 oktober daarna onder nummer 971010-45.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Peter DE BAETS op 30 september 2010, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 oktober daarna onder nummer 10153600.

Voor wie handelt haar vaste vertegenwoordiger, de Heer Hendrik DANNEELS (N.N. 64.12.30 337-94), wonende te Kruishoutem, Wedekensdriesstraat 5, voor het laatst herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 27 mei 2008, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 september 2008 onder nummer 08144345.

Hierna genoemd: "de bouwheer/grondeigenaar".

Vervolgens verklaart de bouwheer dat hij voornemens is op de hierna beschreven gronden - door nieuwbouw, de hierna nader te beschrijven groep van gebouwen, genaamd "**RESIDENTIE DE WATERFRONT**", op te richten met het oog op de splitsing in kavels en op de verkoop hiervan zo voor als tijdens en na oprichting, één en ander in overeenstemming met de wetsbepalingen op de gedwongen mede-eigendom in het algemeen en op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, vervat in de artikelen 577-2 §9 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bij overdracht van een kavel zal tegelijkertijd het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht van de grond overgedragen worden. Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van rechtswege een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten.

Daarom verzoekt de bouwheer mij akte te verlijden van:

1. de splitsing in kavels, met onder meer de beschrijving van het gehele onroerend goed groep van gebouwen en van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten (algemene en bijzondere gemeenschappelijke gedeelten) en met de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten (algemene en bijzondere gedeelten) dat aan ieder privaat gedeelte is verbonden;

2. het ontstaan krachtens de wet, van de Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw, "Residentie De Waterfront", benevens de gegevens over haar benaming, zetel, doel, duur, ontbinding en vereffening;

3. het Reglement van Mede-eigendom, dat onder meer alle gegevens bevat voorgeschreven in artikel 577-4, § 1, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek. In dat reglement zijn ook opgenomen de rechten en bevoegdheden die de bouwheer zich voorbehoudt met het oog op een vlotte en oordeelkundige afwerking van de bouw en verkoop van de kavels.

De gegevens en regels vervat in de voormelde akte van splitsing en in het reglement van mede-eigendom vormen de statuten van het complex, en deze akte, waarbij die worden vastgesteld, zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moet evenzeer worden vastgesteld bij een authentieke akte, die op het hypotheekkantoor moet worden overgeschreven.

De bouwheer verklaart dat hij ook nog een Reglement van Orde heeft opgesteld, dat beoogt de dagelijkse betrekkingen tussen de bewoners nader te regelen. Die onderhandse akte zal aan deze akte gehecht worden, maar niet ter overschrijving worden aangeboden.

1. AKTE VAN SPLITSING (ook genoemd basisakte)

1. Beschrijving van de grond

De percelen grond waarop de groep van gebouwen zal worden opgericht, is gelegen te Nieuwpoort-1^o afdeling, op de hoek van de Pieter Deswartelaan en de Pieter Braeckelaan, gekadaastreerd volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummers 75/T voor een oppervlakte van 17a 83ca, 76/C voor een oppervlakte van 29a 73ca, 76/D voor een oppervlakte van 29a 73ca, 77/T voor een oppervlakte van 1a 80ca en 74/R voor een oppervlakte van 92ca.

Palend of hebbende bepaald : aan Pieter Deswartelaan, aan Pieter Braeckelaan, aan de heer Jozef Remi EVERAERT en mevrouw Pascale Dominica PLAS, beiden te Haaltert , aan de vennootschap "Woonmaatschappij Ijzer en Zee" te Veurne, aan de Heer André Speybrouck te Nieuwpoort, en aan Jozef Remi Everaert, en aan Domein van Gaselwest te Kortrijk.

BODEMDECREET

a) De bouwheer/grondeigenaar verklaart dat bij zijn weten :

- voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom geen risico-inrichting gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;
- in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is ten behoeve van de mede-eigendom.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming van artikel 6 van het Bodemdecreet.

b) Wat betreft het perceel 76/D

De bouwheer/grondeigenaar verklaart op de hoogte zijn van verontreiniging afkomstig van het aanpalende perceel 77/R, thans eigendom van Gaselwest.

Een beschrijvend bodemonderzoek waarvan het verslag werd gedagtekend op 27 mei 2008, werd uitgevoerd onder leiding van de bvba URS Belgium.

De bouwheer/grondeigenaar legt een bodemattest voor dat werd afgeleverd door OVAM op 14 september 2010 onder referentie A-1677950 R-2508455 D-4123, en waarvan de inhoud luidt als volgt:

"1. Kadastrale gegevens:

datum toestand op 01.01.2010

afdeling: 38016 Nieuwpoort 1 afd

straat + nr.: Pieter Deswartelaan +61

sectie : A

nummer: 0076 D

oppervlakte: 0 ha 29 a 73 ca

Verder 'deze grond' genoemd

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1. Uitspraak over de bodemkwaliteit

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 27.05.2008 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam.

2.2. Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

Datum: 27.05.2008

Type: Beschrijvend bodemonderzoek

Titel: Beschrijvend bodemonderzoek EANDIS Pieter Deswartelaan 73 te Nieuwpoort 27/05/2008, Final Uitgave Nr.1.

Auteur: URS Belgium bvba.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling:

www.overdracht.ovam.be.

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

www.ovam.be/grondverzet.

4. Voor inzage van de bovenstaande documenten:

www.ovam.be/inzage

Te Mechelen, 14.09.2010

(getekend)
 Eddy Van Dyck
 afdelingshoofd"

De bouwheer/grondeigenaar bevestigt verder uitdrukkelijk:

1. dat er sinds voormeld beschrijvend bodemonderzoek op de grond voorwerp van onderhavige akte geen risico-activiteit werd/wordt uitgevoerd of risico-inrichting is of was gevestigd;

2. dat de bestemming van de grond conform de vigerende plannen van aanleg sedert het beschrijvend bodemonderzoek niet in die zin zijn gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is.

Uit het schrijven van de Stad Nieuwpoort blijkt met betrekking tot dit perceel dat voor zover bekend een milieuvergunning werd afgeleverd voor hangaar (opslag mazout, Olie). De akte van notaris Paul VERHAEGHE te Veurne hierna vermeld in de oorsprong van eigendom citeert daaromtrent letterlijk : "Dit betreft een Vlaremmeldingsdossier dossier 470/1/E/1 op naam van Van Landtschoote DOR voor perceel PO. Deswartelaan voor volgende rubrieken :

17.3.3.1b Gevaarlijke stoffen (niet onder 17.2 en 17.4 vallend) : opslag voor vloeist. Met een ontvlammingspunt $> 55^{\circ}\text{C}$, maar $\leq 100^{\circ}\text{C}$, uitgezonderd deze bedoeld onder 48, met een tot.inhoud van 100L tem 20.000 L voor andere dan sub a) (Totale eenheden : 5000 liter).

17.3.7.1 Gevaarlijke stoffen (niet onder 17.2 en 17.4 vallend) : opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt $>100^{\circ}\text{C}$, uitgezonderd deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudvermogen van 200L.tem 50.000 L (Totale eenheden : 600 liter)".

Wat betreft de percelen 75/T , 76/C, 77/T en 74/R:

De bouwheer/grondeigenaar legt de inhoud voor van de desbetreffende bodemattesten :

-wat betreft perceel 76/C op 28 september 2009 onder referentie A-1416936 R-2308585

-wat betreft perceel 75/T op 3 december 2010 onder referentie A-1743413 R-2576384

-wat betreft de percelen 77/T en 74/R op 31 december 2010 onder referenties A-1760980 R-2590105 en A-1760981 R-2590106.

waarvan de inhoud luidt:

Voor de attesten inzake perceel 75/T, 77/T en 74/R

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Voor het attest inzake perceel 76/C :

"2. De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten."

c) De bouwheer/grondeigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven goederen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de bouwheer/grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, neemt de toekomstige koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de bouwheer/grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De instrumenterende notaris zal de toekomstige kopers er echter opwijzen dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

De bouwheer/grondeigenaar verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot de voorschreven goederen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. Dertigjarige oorsprong van het eigendomsrecht.

*De grond behoort de grondeigenaar/bouwheer toe als volgt :

Betreffende de percelen 75/T en 76/C

De bouwheer/grondeigenaar is eigenaar geworden van de percelen 75/T en 76/C om ze aangekocht te hebben van 1/ de Heer Frank Idesbald Charles VAN LANDTSCHOOOTE, echtgenoot van Mevrouw Christel DUBOIS te Knokke 2/ de Heer Mark Maria Ides Lode VAN LANDTSCHOOOTE, echtgenoot van Mevrouw An CAEYZEELE te Nieuwpoort en 3/ Mevrouw Regine Désirée VANLANDSCHOOTE, echtgenote van de Heer Dirk DE WULF te Nevele, ingevolge aankoopakte verleden voor instrumenterende notaris op 15 december 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne formaliteitsnummer 66-T-22/12/2010-08976.

*Voormeld goed gekend onder het nummer 75/T, kadastraal gekend als huis, behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Idesbaldus DECRAEMER en zijn echtgenote Mevrouw Juliana VERSCHELDE om het aangekocht te hebben van de Heer Camille DEZAEYER, ingevolge akte verleden voor notaris Egide

DEEREN alsdan notaris te Nieuwpoort op 15 september 1937, overgeschreven.

Voornoemde echtgenoten DECRAEMER-VERSCHELDE zijn respectievelijk overleden te Nieuwpoort op 9 februari 1972 en te Oostende op 14 december 1971, nalatende als wettige reservataire erfgename hun enige dochter, Mevrouw Rachel DECRAEMER, in leven echtgenote van de Heer Lodewijk VAN LANDTSCHOOTE.

De Heer Lodewijk VAN LANDTSCHOOTE was gehuwd met Mevrouw Rachel DECRAEMER onder het beheer der algemene gemeenschap van goederen, ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Michel VILEYN, destijds notaris te Nieuwpoort op 4 oktober 1957.

Mevrouw Rachel DECRAEMER is testamentloos overleden op 13 december 1992.

De nalatenschap van Mevrouw Rachel DECRAEMER is vervallen aan haar overlevende echtgenoot de Heer Lodewijk VAN LANDTSCHOOTE voor één/vierde in volle eigendom en drie/vierden in vruchtgebruik, ingevolge hun huwelijksvoorwaarden en de gifte tussen echtgenoten, verleden voor notaris Marc SWENNEN alsdan te Nieuwpoort op 9 november 1961 geregistreerd en voor het overige in naakte eigendom aan haar drie kinderen Frank, Mark en Regine VAN LANDTSCHOOTE.

Bij akte verleden voor notaris Agnes PORTERS te Middelkerke/Westende op 12 mei 1995, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 6 juli daarna boek 8889 nummer 10, heeft de Heer Lodewijk VAN LANDTSCHOOTE verzaakt aan zijn aandeel in vruchtgebruik en schenking gedaan van zijn aandeel in volle eigendom in voordeel van zijn drie kinderen Frank, Mark en Regine VAN LANDTSCHOOTE. De Heren Frank, Mark VAN LANDTSCHOOTE en Mevrouw Regine VAN LANDTSCHOOTE zijn aldus eigenaar geworden elk voor één/derde deel onverdeeld in volle eigendom. De Heer Lodewijk VAN LANDTSCHOOTE behield zich het recht op bewoning op de eigendom gelegen Pieter Deswartelaan 89.

De Heer Lodewijk VAN LANDTSCHOOTE is overleden te Nieuwpoort op 2 januari 2006, waardoor zijn recht op bewoning is komen te vervallen.

*Voormeld goed gekend onder nummer 76/C, kadastraal gekend als huis, behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer en Mevrouw Lodewijk VAN LANDTSCHOOTE-DE CRAEMER Rachel om het aangekocht te hebben van Eerwaarde Zuster Maria DECHIEVRE ingevolge akte verleden voor notaris Michel VILEYN voornoemd op 12 december 1969, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 30 januari 1970 boek 5032 nummer 9.

Voor de verdere oorsprong van eigendom zie hierboven de oorsprong van eigendom van perceel 75/T.

Betreffende het perceel 76/D

De verkoper is eigenaar geworden van het perceel 76/D, kadastraal bekend als hangar, om het aangekocht te hebben van Mevrouw Regina Godelieve Virginie VAN LANDSCHOOTE te Nieuwpoort ingevolge akte verleden voor instrumenterende notaris op 15 december 2010, neergelegd op het hypotheekkantoor te Veurne formaliteit 66-T-22/12/2010-08975.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan VAN LANDTSCHOOTE Desideer, Octaaf en Regina elk voor één/derde in volle eigendom om het aangekocht te hebben van Eerwaarde Zuster Maria DECHIEVRE ingevolge akte verleden voor notaris Michel VILEYN voornoemd op 12 december 1969, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 30 januari 1970 boek 5032 nummer 8.

De Heer Desideer VAN LANDTSCHOOTE, echtgenoot van Mevrouw Jeanine VAN GLABEKE met wie hij gehuwd was onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, is overleden te Oostende op 1 mei 1999 zonder voorbehouden erfgenamen in de opgaande of neerdalende lijn na te laten, en na bij zijn openbaar testament ontvangen door notaris Paul VERHAEGHE te Veurne op 6 april 1999, geregistreerd, zijn overlevende echtgenote Mevrouw Jeanine VAN GLABEKE te hebben aangesteld als zijn enige en algemene legataris.

Bij akte vereffening-verdeling verleden voor notaris Paul VERHAEGHE, voornoemd, met tussenkomst van notaris Bernard MUYLLE te Middelkerke op 15 juli 2003, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne onder formaliteitsnummer 66-T-13/08/2003-05959 tussen de Heer Octaaf VAN LANDTSCHOOTE, Mevrouw Regina VAN LANDTSCHOOTE en Mevrouw Jeanine VAN GLABEKE werd voormelde eigendom aanbe-deeld aan de Heer Octaaf VAN LANDTSCHOOTE en Mevrouw Regina VAN LANDTSCHOOTE elk voor de onverdeelde helft.

De Heer VAN LANDTSCHOOTE Octaaf is overleden op 7 juli 2004, nalatende zijn zuster Mevrouw Regina VAN LANDTSCHOOTE voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge eigenhandig testament de dato 2 oktober 1999.

Betreffende het perceel 77/T

Voormeld perceel behoort toe aan de bouwheer/grond-eigenaar om het aangekocht te hebben van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van en te Nieuwpoort ingevolge akte-aankoop verleden voor de Heer Werner TYTECA, eerstaanwezend inspecteur-commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge op negen februari tweeduizend en elf, over te schrijven op het hypotheekkantoor te Veurne.

Het goed behoorde toe aan de Openbaar Centrum voor maatschappelijk Welzijn van en te Nieuwpoort om er eigenaar van te zijn voor meer dan 30 jaar voorafgaand aan heden.

Betreffende het perceel 73/R

Voormeld perceel behoort toe aan de bouwheer/grond-eigenaar om het aangekocht te hebben van de Stad Nieuwpoort ingevolge akte-aankoop verleden voor de Heer Werner

TYTECA, eerstaanwezend inspecteur-commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge op negen februari tweeduizend en elf, over te schrijven op het hypotheekkantoor te Veurne.

Het goed behoorde toe aan de Stad Nieuwpoort om er eigenaar van te zijn voor meer dan dertig jaar voorafgaand aan heden.

*De bouwheer zal (na afbraak van de bestaande constructies op zijn kosten en risico) eigenaar zijn van de nieuwbouwresidentie om die op zijn kosten te laten oprichten.

3. Beschrijving van de groep van gebouwen en van de kavels.

De geplande groep van gebouwen zal opgericht worden op de hoek van de Pieter Deswartelaan en de Pieter Braeckelaan.

De groep van gebouwen zal na oprichting volgens de stedenbouwkundige vergunning van 19 juli 2010 bestaan uit volgende gebouwen en privatieve kavels :

- een appartementsgebouw in de vorm van de letter I gelegen aan de rechtse kant wanneer men voor het perceel staat aan de Pieter Deswartelaan en ernaar toe kijkt;
- een appartementsgebouw in de vorm van de letter U gelegen in het midden wanneer men voor het perceel staat aan de Pieter Deswartelaan en ernaar toe kijkt;
- een appartementsgebouw in de vorm van de letter L gelegen aan de linkse kant wanneer men voor het perceel staat aan de Pieter Deswartelaan en ernaar toe kijkt;
- ondergronds een garagecomplex genaamd garagecomplex De Waterfront.

Het appartementsgebouw I bevat 42 private woonkavels die zijn verdeeld over 4 bouwlagen boven de grond.

Het appartementsgebouw U bevat 82 private woonkavels die zijn verdeeld over 4 bouwlagen boven de grond.

Het appartementsgebouw L bevat 40 private woonkavels die zijn verdeeld over 4 bouwlagen boven de grond.

In de ondergrondse verdieping een garagecomplex bestaande uit 96 garages, 65 staanplaatsen, 10 bezoekersstaanplaatsen, 27 shuttles, 1 shuttle met plaats voor aanhangwagen, 140 bergingen en 1 motostaanplaats.

Iedere kavel zal bestaan, vanaf de oprichting, uit een privaat gedeelte, te weten de ruimten met de constructieve elementen die ze omsluiten, waarop de eigenaar een exclusief eigendomsrecht heeft, en een daaraan onafscheidbaar aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, inzonderheid de grond en de gemeenschappelijke ruimten met de constructieve elementen die ze omsluiten en met de constructieve elementen die het geheel dragen en omsluiten.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de privatieven door het enkele feit van hun aankoop geacht worden de bouwheer teneinde desgevallend mede in hun naam alle wij-

zigende basisakten te verlijden tot de oplevering van de gemene delen. Het is evenwel uitdrukkelijk bepaald dat, behoudens andersluidende specifieke en schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de desbetreffende toekomstige kopers van privatieven, de bouwheer op basis van bovenstaande volmacht geen wijziging kan brengen aan het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden werden aan de reeds verkochte privatieven.

Rekening houdende met dit voorbehoud zal de opbouw worden uitgevoerd door de bouwheer en / of andere door de bouwheer aan te wijzen aannemers en ambachtsslieden, volgens de plannen hierna te vermelden onder nummer 10.

Zoals hiervoor gezegd heeft de bouwheer zich het recht voorbehouden de plannen te wijzigen voor de nog niet verkochte privatieven.

Zo wordt in het bijzonder gedacht aan de mogelijkheid om :

- een garage tot een berging of meerdere kleine bergingen en vice versa, een staanplaats om te vormen tot shuttleplaats of meerdere shuttleplaatsen of tot motostaanplaats of tot meerdere motostaanplaatsen en vice versa,
- de binnenschikking van de privatieve ruimten te wijzigen.
- de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, ze onderling te verbinden of te verenigen.
- een kavel te splitsen in twee of meer kavels - de bestemming van de nog niet verkochte privatieven te wijzigen en zelfs privatieve lokalen kunnen toevoegen aan de gemeenschappelijke delen en omgekeerd;
- de gemeenschappelijke huisvuillokalen, fietsenlokalen en bergingen syndicus in de kelderverdieping om te vormen tot privatieve fietsenberging of andere bestemming te bepalen door de bouwheer of zijn rechthebbenden;
- het is wel te verstaan dat de rechten die de bouwheer zich voorbehoudt in huidige akte steeds zo moeten gelezen worden dat de bouwheer, zijn rechthebbenden of de door hem aan te duiden persoon zich deze rechten voorbehoudt.

Telkens wanneer rechten of voorrechten behouden blijven in voordeel van de bouwheer, dan dient dit gelezen te worden als zijnde voorrechten die voorbehouden zijn in voordeel van de NV Sea Coast Invest.

Door het loutere feit van de aankoop van de kopers in huidige residentie, zullen zij de rechten en plichten naleven opgenomen in huidige basisakte, en aldus ook gebonden zijn in verband met deze voorbehouden in voordeel van de bouwheer.

De comparant vestigt daarenboven volgende erfdienstbaarheden lastens huidige groep van gebouwen en dit in alle gevallen steeds gratis en onvergeld :

°erfdienstbaarheid van toegang/doorgang met de auto, per moto, bromfiets, scooter, fiets of tevoet over het perceel langs de aangelegde toegangswegen naar het ondergronds garagecomplex en uit dat complex;

°ter beschikking stelling door het garagecomplex van fietsenbergingen ten voordele van de residenties I, U en L;

°ter beschikking stelling door het garagecomplex van huisvuilnislokalen gelegen in de kelderverdieping ten voordele van de residenties I, U en L;

°ter beschikking stelling door het garagecomplex van bergingen syndicus ten voordele van residenties I, U en L;

°ter beschikking stelling door het garagecomplex van stookplaatsen gelegen in de kelderverdieping ten voordele van de residenties I, U en L;

°ter beschikkingstelling door het garagecomplex van hoogspanningscabine ten voordele van residenties I, U en L;

°ter beschikking stelling door het garagecomplex van plaats voor tellers in voordeel van de residenties I, U en L;

°erfdienstbaarheid van overgang/doorgang aan eigenaars, bewoners, deskundige of afgevaardigde van de toeleveringsmaatschappijen en/of onderhoudsfirma's om zich te begeven naar de gemeenschappelijke fietsenbergingen, stookplaatsen, vuilnislokalen, bergingen syndicus, en tellerlokalen.

°erfdienstbaarheid van overgang/doorgang aan eigenaars, bewoners van de residenties I, U en L, om zich in het garagecomplex te begeven naar de gemeenschappelijke huisvuillokalen/fietsenbergingen. In het garagecomplex zijn er meerdere huisvuillokalen/fietsenbergingen gelegen. Het is wel de uitdrukkelijke bedoeling van de comparant dat steeds het huisvuillokaal/fietsenberging gebruikt wordt dat dichtst is bijgelegen;

Aan de hand van deze bouwplannen kan het onroerend geheel beschreven worden als volgt, waarbij de nummers van de beschreven privatieven deze zijn zoals die op de aan huidige basisakte aangehechte plannen zijn vermeld, tenzij anders vermeld :

GARAGECOMPLEX DE WATERFRONT (lopende onder de 3 gebouwen, deze ook verbindende volgens de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen)

Ganse kelderverdieping :

*de gemeenschappelijke gedeelten:

Inrit, uitrit, 3 afsluitpoorten, 7 trappen en trapzalen, 20 liften en liftschachten , de sassen en de doorgangen, de lokalen voor vuilnis, de lokalen voor gas- tellers, lokalen of ruimte voor watertellers, lokalen voor electriciteitstellers, stookplaatsen, 1 fietsenberging en 1 ruimte

voor fietsenberging, 1 hoogspanningscabine, bergingen syndicus;

*de private gedeelten:

°96 garages genummerd van 1 tot en met 96

°65 staanplaatsen genummerd van 1 tot en met 65

°10 bezoekersstaanplaatsen genummerd van 1 tot en met 10

°27 shuttles genummerd van 21 tot en met 27 en van 30 tot en met 49

°de shuttle met plaats voor aanhangwagen is gekend als shuttle 28-29;

De shuttles met volgende nummers bestaan niet :

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 en 20

°140 bergingen genummerd van 1 tot en met 143

De bergingen met volgende nummers bestaan echter niet :

26,27 en 126

°1 motostaanplaats gelegen tussen shuttle 36 en staanplaats 12

Woonblok I**op de gelijkvloerse verdieping:**

*de gemeenschappelijke gedeelten:

2 inkomsten woonblok I met elk inkomhall met plaats voorberhouden voor brievenbussen en bellenbord met parlofoon en eventuele videofoon, en elk ook de eigenlijke inkom zijnde doorgang leidende naar 3 liften met hun liftschachten naar 3 trappen met hun trapzalen, alsook elk naar bepaalde gelijkvloerse woonprivatieven.

*de privatieve gedeelten:

13 woonprivatieven genummerd van 01 tot en met 013 zoals weergegeven op aangehecht plan 3 :

Woonprivatief 01 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.07) bevattende : inkom, WC, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, berging, douchecel met douche en lavabo , en 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht ;

Woonprivatief 002 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.06) bevattende : inkom, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met keukenhoek en berging uitgevende op terras aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 003 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.05) bevattende : inkom, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht , alsook living met keukenhoek en berging uitgevende op terras aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 004 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.04) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met keukenhoek en berging uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 005 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.03) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met keukenhoek en berging uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 006 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.02) bevattende : inkom, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, alsook slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 007 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.01) bevattende : inkom, berging, WC, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genots-

recht, douchecel met douche en lavabo, alsook slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 008 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.13) bevattende : inkom, WC, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht , nachthal, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 009 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.12) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 010 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.11) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging alsook living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 011 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.10) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging alsook living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht ;

Woonprivatief 012 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.09) bevattende : inkom, slaapkamer met ruimte voor dressing uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek uitgevende op terras aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 013 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.00.08) bevattende : inkom, berging, WC, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, douchecel met douche en lavabo, alsook slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Op de eerste verdieping

*de gemeenschappelijke gedeelten:

6 liften met hun liftschachten , 6 trappen met hun trapzalen alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de eerste verdieping;

*de privatieve gedeelten:

13 woonprivatieven genummerd van 014 tot en met 026 zoals weergegeven op aangehecht plan 4 :

Woonprivatief 014 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.01) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met berging en keukenhoek en terras aan beide zijden;

Woonprivatief 015 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.02) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras,

WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met berging en keukenhoek en terras aan beide zijden;

Woonprivatief 016 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.03) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 017 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.04) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 018 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.05) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 019 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.06) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 020 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.07) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 021 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.08) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 022 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.09) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 023 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.10) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 024 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.11) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 025 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.12) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 026 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.01.13) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras aan beide zijden;

Op de tweede verdieping

*de gemeenschappelijke gedeelten:

5 liften met hun liftschachten , 5 trappen met hun trapzalen alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de tweede verdieping;

*de privatieve gedeelten:

10 woonprivatieven genummerd van 027 tot en met 036 zoals weergegeven op aangehecht plan 5 :

Woonprivatief 027 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.01) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met berging en keukenhoek en terras aan beide zijden;

Woonprivatief 028 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.02) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met berging en keukenhoek en terras aan beide zijden;

Woonprivatief 029 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.03) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 030 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.04) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 031 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.05) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 032 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.06) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 033 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.07) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 034 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.08) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 035 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.09) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, alsook living met terras aan zitgedeelte en aan eetgedeelte de keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 036 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.02.10) bevattende : inkom, nachthal, douchecel met douche en lavabo, WC, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan elk exclusief genotsrecht, berging en living met

keukenhoek uitgevende op terrassen aan twee zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Op de derde verdieping

*de gemeenschappelijke gedeelten:

3 liften met hun liftschachten , 3 trappen met hun trapzalen alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de derde verdieping;

*de privatieve gedeelten:

5 woonprivatieven genummerd van 037 tot en met 041 zoals weergegeven op aangehecht plan 6 :

Woonprivatief 037 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.03.01) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, douchecel met douche en lavabo, WC, slaapkamer met terras, alsook living met berging en keukenhoek met terrassen aan beide zijden;

Woonprivatief 038 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.03.02) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 039 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.03.03) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 040 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.03.04) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, 2 bergingen, WC, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met aan zithoek een terras en een eethoek met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 041 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.03.05): inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, nachthal, 2 slaapkamers elk uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, living met berging en keukenhoek uitgevende op terrassen aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Op de vierde verdieping/Dakverdieping

*de gemeenschappelijke gedeelten:

lift met liftschacht , trap met trapzaal en doorgang leidende naar woonprivatief 042;

*de privatieve gedeelten:

1 woonprivatief genummerd 042 zoals weergegeven op aangehecht plan 7 :

Woonprivatief 042 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als I.04.01): inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, berging , living met berging en keukenhoek uitgevende op terrassen aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht, alsook slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht en aan de andere kant van de lift, eveneens

douchecel met douche en lavabo, en een slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht.

Woonblok U

op de gelijkvloerse verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

4 inkomsten woonblok U met elk inkomhall met plaats voorberhouden voor brievenbussen en bellenbord met parlofoon en eventuele videofoon, en elk ook de eigenlijke inkom zijnde doorgang leidende naar welbepaalde van de 10 liften met hun liftschachten, en naar welbepaalde van de 10 trappen met hun trapzalen, alsook elk naar bepaalde gelijkvloerse woonprivatieven.

*de privatieve gedeelten:

25 woonprivatieven genummerd van 043 tot en met 067 zoals weergegeven op aangehecht plan 3 :

Woonprivatief 043 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.01) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo , WC, berging , living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook 1 slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 044 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.02)bevattende : inkom, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met keukenhoek en berging uitgevende op terras aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 045 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.03) bevattende : inkom, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met keukenhoek en berging uitgevende op terras aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 046 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.04) bevattende : inkom, WC, berging, douchecel met douche en lavabo , living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, alsook 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 047 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.05) bevattende : inkom, WC, berging, douchecel met douche en lavabo , living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, alsook 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 048 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.06) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 049 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.07) bevattende : inkom, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 050 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.08) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, , WC, berging, en living uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 051 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.09) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, WC , douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht ;

Woonprivatief 052 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.10) bevattende : inkom, WC, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht; nachthal, douchecel met douche en lavabo, berging en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 053 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.11) bevattende : inkom, hal, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, living met keukenhoek uitgevende op terras aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 054 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.12) bevattende : inkom, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer met ruimte voor dressing uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 055 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.13) bevattende : inkom, WC, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 056 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.14) bevattende : inkom, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging , 2 slaapkamers (waarvan 1 met ruimte voor dressing) uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, en een douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 057 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.15) bevattende : inkom, WC, berging, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, douchecel met douche en lavabo, en 2

slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 058 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.16) bevattende : inkom in living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, en 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 059 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.17) bevattende : inkom, WC, badkamer met douche en lavabo, berging, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 060 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.18) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en 1 lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 061 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.19) bevattende : inkom, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 062 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.20) bevattende : inkom, nachthal, berging, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 063 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.21) bevattende : inkom, WC, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 064 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.22) bevattende : inkom, WC, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 065 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.23) bevattende : inkom, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met berging en keukenhoek uitgevende op terras aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 066 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.24) bevattende : inkom, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met berging en keukenhoek uit-

gevende op terras aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 067 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.00.25) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, berging, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

op de eerste verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

10 liften met hun liftschachten, 10 trappen met hun trapzalen, alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de eerste verdieping;

*de private gedeelten:

26 woonprivatieven genummerd van 068 tot en met 093 zoals weergegeven op aangehecht plan 4 :

Woonprivatief 068 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.01) bevattende : inkom, hal, 2 slaapkamers met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met berging en keukenhoek en terras aan beide zijden;

Woonprivatief 069 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.02) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met berging en keukenhoek en terras aan beide zijden;

Woonprivatief 070 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.03) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 071 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.04) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 072 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.05) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 073 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.06) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 074 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.07) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 075 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.08) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 076 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.09) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nacht-

hal, WC, berging, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 077 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.10)b bevattende : inkom, badkamer met douche en lavabo, berging, slaapkamer met terras, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 078 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.11)bevattende : inkom, WC, nachthal, 2 slaapkamers met terras, douchecel met douche en lavabo, berging, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 079 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.12) bevattende : inkom, hal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras aan beide zijden;

Woonprivatief 080 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.13) bevattende : inkom, WC, 1 slaapkamer met terras living met keukenhoek en terras, berging, alsook douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 081 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.14) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, living met keukenhoek met terras, berging, slaapkamer met terras, nachthal, douchecel met douche en lavabo, alsook WC;

Woonprivatief 082 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.15) bevattende : inkom, living met keukenhoek met terras, nachthal, douchecel met douche en lavabo, WC , berging, alsook 2 slaapkamers met terras;

Woonprivatief 083 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.16) bevattende : inkom, living met keukenhoek en terras, nachthal, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, alsook 2 slaapkamers met terras;

Woonprivatief 084 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.17) bevattende : inkom in living met keukenhoek en terras, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, badkamer met douche en lavabo;

Woonprivatief 085 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.18) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, WC, badkamer met douche en lavabo, berging, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 086 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.19) bevattende : inkom, WC, badkamer met douche en lavabo, 2 slaapkamers met terras, berging, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 087 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.20) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, nachthal, slaapkamer met terras, berging en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 088 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.21) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, nachthal, 2 slaapkamers met terras, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 089 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.22) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, nachthal, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek met terras;

Woonprivatief 090 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.23) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 091 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.24) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, nachthal, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 092 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.25) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, hal, living met berging en keukenhoek en terrassen aan beide zijden, alsook 2 slaapkamers met terras;

Woonprivatief 093 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.01.26) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek en terrassen aan beide zijden, hal, alsook 2 slaapkamers met terras;

op de tweede verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

10 liften met hun liftschachten, 10 trappen met hun trapzalen, alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de tweede verdieping;

*de private gedeelten:

20 woonprivatieven genummerd van 094 tot en met 113 zoals weergegeven op aangehecht plan 5 :

Woonprivatief 094 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.01) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek en terrassen aan beide zijden, alsook 2 slaapkamers met terras;

Woonprivatief 095 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.02) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek en terrassen aan beide zijden, alsook 2 slaapkamers met terras;

Woonprivatief 096 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.03) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, nachthal, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 097 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.04) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 098 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.05) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, nachthal, WC, douchecel met douche en lavabo, berging, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 099 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.06) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met

terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 100 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.07) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 101 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.08) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 102 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.09) bevattende : inkom, nachthal, slaapkamer met terras, WC, 2 bergingen, douchecel met douche en lavabo, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 103 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.10) bevattende : inkom in living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, hal, WC, douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 104 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.12) bevattende : inkom, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, hal, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, en living met keukenhoek uitgevende op terrassen aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 105 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.11) bevattende : inkom in living met keukenhoek uitgevende op terrassen aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht, berging, hal, WC, 2 slaapkamers elk uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook douchecel met douche en lavabo.

Woonprivatief 106 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.13) bevattende : inkom, plaats voor vestiaire, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende elk op een terras waarvan exclusief genotsrecht, berging en living met keukenhoek uitgevende op terrassen aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 107 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.14) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, nachthal, WC, douchecel met douche en WC, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 108 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.15) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, nachthal, living met terras;

Woonprivatief 109 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.16) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met ter-

ras, WC, douchecel met douche en lavabo, nachthal, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 110 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.17) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, 2 slaapkamers met terras, nachthal, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 111 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.18) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, nachthal, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 112 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.19) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers met terras, en living met berging en keukenhoek met terrassen aan beide zijden;

Woonprivatief 113 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.02.20) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers met terras, en living met berging en keukenhoek met terrassen aan beide zijden;

op de derde verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

5 liften met hun liftschachten, 5 trappen met hun trapzalen, alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de derde verdieping;

*de privatieve gedeelten:

9 woonprivatieven genummerd van 114 tot en met 122 zoals weergegeven op aangehecht plan 6 :

Woonprivatief 114 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.01) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, nachthal, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek met terrassen aan 3 zijden, nachthal, WC en slaapkamer met terras;

Woonprivatief 115 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.02) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 116 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.03) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, nachthal, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 117 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.04) bevattende : inkom, slaapkamer met terras, nachthal, 2 bergingen, douchecel met douche en lavabo, WC, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, en living kant zitplaats met terras en kant keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 118 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.05) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, nachthal, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, living met berging en keukenhoek uitgevende op terrassen aan 2 zijden waarvan ex-

clusief genotsrecht, en slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 119 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.06) bevattende : inkom, nachthal, berging, slaapkamer met terras, WC, 2 douchecellen met elk douche en lavabo, 3 slaapkamers elk uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 120 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.07) bevattende : inkom, living met keukenhoek en terras, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, nachthal en 2 slaapkamers met terras;

Woonprivatief 121 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.08) bevattende : inkom, living met keukenhoek en terras, douchecel met douche en lavabo, WC, nachthal, berging en slaapkamer met terras;

Woonprivatief 122 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.03.09) bevattende : inkom, WC, slaapkamer met terras, living met berging en keukenhoek met terrassen aan 3 zijden, nachthal, douchecel met douche en lavabo, en 2 slaapkamers met terras;

op de vierde verdieping/dakverdieping :

*de gemeenschappelijke gedeelten:

2 liften met hun liftschachten, 2 trappen met hun trapzalen alsook elk een doorgang leidende naar één woonprivatief;

*de private gedeelten:

2 woonprivatieven genummerd 123 en 124 zoals weergegeven op aangehecht plan 7 :

Woonprivatief 123 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.04.01) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, living met keukenhoek en berging uitgevende op terrassen aan 3 zijden waarvan exclusief genotsrecht, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, en aan de andere kant van de lift slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 124 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als U.04.02) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, berging, living met keukenhoek en berging uitgevende op terrassen aan 3 zijden waarvan exclusief genotsrecht, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, en aan de andere kant van de lift slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, en douchecel met douche en lavabo;

Woonblok L

op de gelijkvloerse verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

2 inkomsten woonblok L met elk inkomhall met plaats voorbehouden voor brievenbussen en bellenbord met parlofoon en eventuele videofoon, en elk ook de eigenlijke inkom zijnde doorgang leidende elk naar 2 liften met hun liftschachten en naar 2 trappen met hun trapzalen, alsook elk naar bepaalde gelijkvloerse woonprivatieven.

*de privatieve gedeelten:

11 woonprivatieven genummerd van 125 tot en met 135 zoals weergegeven op aangehecht plan 3 :

Woonprivatief 125 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.01) bevattende: inkom, WC, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, slaapkamer uitgevende op het terras waarvan exclusief genotsrecht, douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 126 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.02) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op het terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, en living met keukenhoek uitgevende op terras aan twee zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 127 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.03) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 128 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.04) bevattende : inkom, WC, slaapkamer met ruimte voor dressing uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, nachthal, douchecel met douche en lavabo, berging, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 129 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.05) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met berging en keukenhoek uitgevende op terrassen aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 130 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.06) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, alsook living met berging en keukenhoek uitgevende op terrassen aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 131 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.07) bevattende : inkom, berging, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, douchecel met douche lavabo en WC;

Woonprivatief 132 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.08) bevattende : inkom, hal, 2 slaapkamers uitgevende

op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek uitgevende op terrassen aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 133 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.09) bevattende : inkom, hal, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek uitgevende op terrassen aan beide zijden waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 134 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.10) bevattende : inkom, WC, berging, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genot , en douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 135 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.00.11) bevattende : inkom, berging, nachthal, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

op de eerste verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

4 liften met hun liftschachten, 4 trappen met hun trapzalen, alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de eerste verdieping;

*de privatieve gedeelten:

12 woonprivatieven genummerd van 136 tot en met 147 zoals weergegeven op aangehecht plan 4 :

Woonprivatief 136 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.01) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek met terras aan 2 zijden;

Woonprivatief 137 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.02) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, living met berging en keukenhoek met terras aan 2 zijden;

Woonprivatief 138 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.03) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, nachthal, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 139 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.04) bevattende : inkom, WC, berging, living met keukenhoek en terras, slaapkamer met terras, en douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 140 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.05) bevattende : inkom, berging, living met keukenhoek en terras aan 2 zijden, 2 slaapkamers met terras, WC, en douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 141 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.06) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en

lavabo, 2 slaapkamers met terras, berging en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 142 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.07) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, slaapkamer met terras, living met keukenhoek met terras, alsook een berging;

Woonprivatief 143 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.08) bevattende : inkom, berging, nachthal, slaapkamer met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 144 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.09) bevattende : inkom, nachthal, berging, 2 slaapkamers met terras, WC, douchecel met douche en lavabo en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 145 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.10) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, nachthal, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 146 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.11) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met berging en keukenhoek met terras aan 2 zijden;

Woonprivatief 147 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.01.12) bevattende : inkom, 2 slaapkamers met terras, hal, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met berging en keukenhoek met terras aan 2 zijden;

op de tweede verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

4 liften met hun liftschachten, 4 trappen met hun trapzalen, alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de tweede verdieping;

*de privatieve gedeelten:

10 woonprivatieven genummerd van 148 tot en met 157 zoals weergegeven op aangehecht plan 5 :

Woonprivatief 148 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.01) bevattende : inkom, WC, living met keukenhoek uitgevende op terrassen aan drie zijden waarvan exclusief genotsrecht, en douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 149 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.02) bevattende : inkom, nachthal, berging, slaapkamer met terras, WC, douchecel met douche en lavabo alsook living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 150 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.03) bevattende : inkom, WC, berging, living met keukenhoek en terras, slaapkamer met terras en douchecel met douche en lavabo;

Woonprivatief 151 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.04) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers met terras, berging alsook living met keukenhoek en terras aan 2 zijden;

Woonprivatief 152 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.05) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers met terras , berging en living met keukenhoek met terras;

Woonprivatief 153 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.06) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, slaapkamer met terras, living met berging en keukenhoek met terras;

Woonprivatief 154 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.07) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, slaapkamer met terras, berging , nachthal, en living met keukenhoek met terras;

Woonprivatief 155 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.08) bevattende : inkom, nachthal, 2 slaapkamers met terras, berging, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 156 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.09) bevattende : inkom, nachthal, berging, slaapkamer met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 157 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.02.10) bevattende : inkom, WC, living uitgevende op terrassen aan 2 zijden waarvan exclusief genotsrecht, douchecel met douche en lavabo, en berging;

op de derde verdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

2 liften met hun liftschachten, 2 trappen met hun trapzalen, alsook doorgangen leidende elk naar bepaalde woonprivatieven op de derde verdieping;

*de privatieve gedeelten:

6 woonprivatieven genummerd van 158 tot en met 163 zoals weergegeven op aangehecht plan 6 :

Woonprivatief 158 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.03.01) bevattende : inkom, WC, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, berging, douchecel met douche en lavabo, living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

Woonprivatief 159 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.03.02) bevattende : inkom, douchecel met douche lavabo en WC, slaapkamer met terras, en living met berging en keukenhoek met terras aan 2 zijden;

Woonprivatief 160 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.03.03) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, 2 slaapkamers met terras, berging, en living met keukenhoek en terras;

Woonprivatief 161 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.03.04) bevattende : inkom, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek en terras, alsook berging studio op de gang gelegen;

Woonprivatief 162 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.03.05) bevattende : inkom, berging, slaapkamer met terras, WC, douchecel met douche en lavabo, en living met keukenhoek met terras;

Woonprivatief 163 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.03.06) bevattende : inkom, 2 slaapkamers uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, WC, douchecel met douche en lavabo, berging, en living met keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

op de vierde verdieping/dakverdieping:

*de gemeenschappelijke gedeelten:

1 lift met zijn liftschacht, trappen met zijn trapzaal alsook doorgang naar woonprivatief;

*het privatieve gedeelte:

1 woonprivatief genummerd 164 zoals weergegeven op aangehecht plan 7 :

Woonprivatief 164 (genummerd volgens stad Nieuwpoort als L.04.01) bevattende : inkom, douchecel met douche en lavabo, WC, slaapkamer uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht, 2 slaapkamers uitgevende op ander terras waarvan exclusief genotsrecht, en living met 2 berging en keukenhoek uitgevende op terras waarvan exclusief genotsrecht;

4. Aandeel van de verschillende kavels in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten :

Het aandeel van elke kavel in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarvan het deel uitmaakt wordt, en dat aan ieder privatief deel verbonden is dient overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek beschreven te worden in die zin dat een met redenen omkleed verslag van een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

Aan deze akte zal dan ook dat verslag gehecht worden.

Zoals blijkt uit de verslaggeving is de waarde bepaald in functie van :

- netto-grondoppervlakte,
- de bestemming
- de ligging van het privatieve deel.

Woonblok I

tienduizendsten

a.op de gelijkvloerse verdieping:

woonprivatief 01	142
woonprivatief 002	175
woonprivatief 003	179
woonprivatief 004	179
woonprivatief 005	236
woonprivatief 006	220
woonprivatief 007	183
woonprivatief 008	138

woonprivatief 009	224
woonprivatief 010	179
woonprivatief 011	179
woonprivatief 012	236
woonprivatief 013	183
b.op de eerste verdieping:	
woonprivatief 014	273
woonprivatief 015	264
woonprivatief 016	195
woonprivatief 017	252
woonprivatief 018	191
woonprivatief 019	256
woonprivatief 020	195
woonprivatief 021	252
woonprivatief 022	191
woonprivatief 023	256
woonprivatief 024	195
woonprivatief 025	252
woonprivatief 026	285
c.op de tweede verdieping :	
woonprivatief 027	277
woonprivatief 028	260
woonprivatief 029	191
woonprivatief 030	256
woonprivatief 031	187
woonprivatief 032	256
woonprivatief 033	195
woonprivatief 034	256
woonprivatief 035	330
woonprivatief 036	298
d.op de derde verdieping :	
woonprivatief 037	408
woonprivatief 038	187
woonprivatief 039	252
woonprivatief 040	330
woonprivatief 041	343
e.op de vierde verdieping :	
woonprivatief 042	464

TOTAAL TIENDUIZENDSTEN WOONBLOK I:

10.000

Woonblok U

twintigduizendsten

a.op de gelijkvloerse verdieping:

woonprivatief 043	182
woonprivatief 044	237
woonprivatief 045	233
woonprivatief 046	190
woonprivatief 047	190
woonprivatief 048	182
woonprivatief 049	148
woonprivatief 050	190

woonprivatief 051	246
woonprivatief 052	237
woonprivatief 053	190
woonprivatief 054	216
woonprivatief 055	186
woonprivatief 056	360
woonprivatief 057	207
woonprivatief 058	225
woonprivatief 059	216
woonprivatief 060	157
woonprivatief 061	182
woonprivatief 062	174
woonprivatief 063	186
woonprivatief 064	186
woonprivatief 065	225
woonprivatief 066	237
woonprivatief 067	182
b.op de eerste verdieping:	
woonprivatief 068	284
woonprivatief 069	275
woonprivatief 070	199
woonprivatief 071	263
woonprivatief 072	199
woonprivatief 073	263
woonprivatief 074	199
woonprivatief 075	263
woonprivatief 076	199
woonprivatief 077	216
woonprivatief 078	258
woonprivatief 079	284
woonprivatief 080	207
woonprivatief 081	216
woonprivatief 082	263
woonprivatief 083	263
woonprivatief 084	237
woonprivatief 085	195
woonprivatief 086	199
woonprivatief 087	199
woonprivatief 088	263
woonprivatief 089	199
woonprivatief 090	263
woonprivatief 091	199
woonprivatief 092	275
woonprivatief 093	284
c.op de tweede verdieping :	
woonprivatief 094	288
woonprivatief 095	271
woonprivatief 096	195
woonprivatief 097	267
woonprivatief 098	195

woonprivatief 099	263
woonprivatief 100	195
woonprivatief 101	267
woonprivatief 102	297
woonprivatief 103	226
woonprivatief 104	213
woonprivatief 105	200
woonprivatief 106	128
woonprivatief 107	207
woonprivatief 108	263
woonprivatief 109	195
woonprivatief 110	263
woonprivatief 111	195
woonprivatief 112	271
woonprivatief 113	288
d.op de derde verdieping :	
woonprivatief 114	483
woonprivatief 115	190
woonprivatief 116	263
woonprivatief 117	340
woonprivatief 118	361
woonprivatief 119	446
woonprivatief 120	259
woonprivatief 121	190
woonprivatief 122	483
e.op de vierde verdieping :	
woonprivatief 123	485
woonprivatief 124	485

TOTAAL WOONBLOK U:

20.000

Woonblok L

tienduizendsten

a.op de gelijkvloerse verdieping:

woonprivatief 125	191
woonprivatief 126	273
woonprivatief 127	273
woonprivatief 128	296
woonprivatief 129	264
woonprivatief 130	246
woonprivatief 131	151
woonprivatief 132	273
woonprivatief 133	269
woonprivatief 134	196
woonprivatief 135	191

b.op de eerste verdieping:

woonprivatief 136	304
woonprivatief 137	295
woonprivatief 138	218
woonprivatief 139	190
woonprivatief 140	331
woonprivatief 141	290

woonprivatief 142	218
woonprivatief 143	213
woonprivatief 144	281
woonprivatief 145	218
woonprivatief 146	295
woonprivatief 147	304
c.op de tweede verdieping :	
woonprivatief 148	214
woonprivatief 149	227
woonprivatief 150	204
woonprivatief 151	236
woonprivatief 152	290
woonprivatief 153	218
woonprivatief 154	213
woonprivatief 155	286
woonprivatief 156	227
woonprivatief 157	214
d.op de derde verdieping :	
woonprivatief 158	228
woonprivatief 159	290
woonprivatief 160	286
woonprivatief 161	159
woonprivatief 162	213
woonprivatief 163	282
e.op de vierde verdieping :	
woonprivatief 164	433

TOTAAL WOONBLOK L:	10.000
<u>Ondergronds Garagecomplex</u>	tienduizendsten
90 gewone garages met elk	57,00
6 grote garages 56/59/62/73/82/89 met elk	59,50
65 staanplaatsen met elk	37
10 bezoekersstaanplaatsen met elk	27,50
27 shuttles met elk	10
1 shuttle met plaats voor aanhangwagen	20
140 bergingen met elk	11
1 motostaanplaats	3

TOTAAL GARAGECOMPLEX : 10.000

ALGEMEEN TOTAAL: vijftigduizend/vijftigduizendsten

De comparant heeft zich zoals voorzeggd bepaalde rechten voorbehouden, en ook erfdienstbaarheden gevestigd.

Indien om welkdanige reden ook , de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen zou noodzakelijk zijn, dan verplichten de mede-eigenaars zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de stroken grond of het toestaan van hogervermelde erfdienstbaarheden, en dit zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoeding.

Door de totstandkoming van de aankoop van een privaat in huidig appartementsgebouw op zichzelf, geeft elke koper van rechtswege volmacht aan de comparant om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van de comparant, voorwerp van huidig voorbehoud, derwijze dat de comparant alleen en zonder tussenkomst van de mede-eigenaars alle akten en stukken zal mogen tekenen en alles zal kunnen wat nodig of nuttig is om haar taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

5. Nadere beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken:

De algemeen gemeenschappelijke gedeelten worden verbonden aan de algemene mede-eigendom van het complex. Deze categorie omvat :

- de grond, zoals hiervoren beschreven;
- de wegen , paadjes en manoeuvreerruimten met hun verharding buiten gelegen ;
- het netwerk van riolen, leidingen en kanalisaties dienende voor het hele complex, uitrusting en voorzieningen, ondermeer voor bediening van water, telefoon, radio-en TV distributie voor zover door alle gebouwen gebruikt, anders worden ze beschouwd als bijzonder gemeen deel;
- groenpartijen;
- de bergplaatsen voor watermeters en de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter;
- de fietsenberging en plaats voor fietsenberging
- de 2 bergingen syndic
- de 3 stookplaatsen
- de 3 vuilnislokalen
- hoogspanningscabine

De bijzonder gemene delen verwijzen naar de mede-eigendom van elk gebouw apart. Deze categorie omvat :

- de funderingen en de betonconstructie, alle dragende muren zo horizontaal als vertikaal;
- de hoofdgevels;
- alle daken en dakbedekkingen;
- de toegangen naar de algemene inkomdeuren van elke residentie alsook deze van het garagecomplex;
- het voegwerk tussen gevels, balkons en terrassen;
- de terrassen dak vormend van het gebouw;
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor de afloop van regenwater en afvalwater alsmede de schepput met reukafsnijder;
- het net van de riolen en toebehoren;
- alle elektriciteitsleidingen en licht- en of contactpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- alle leidingen kabeltelevisie tot aan het privaatief;

- de afwateringsbuizen van lavabo's, ligbadinrichtingen, waterclosets alsmede de verluchttingsinstallaties, alleen echter voor zover ze gemeen zijn aan verschillende kavels;
- alle kokers, rook- en luchtkanalen, ventilatiesysteem, extractoren en alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkele kavel;
- alle binnenschilderingen en muurbekledingen van de gemeenschappelijke lokalen;
- de liftinstallaties met alle leidingen, liftcabines, liftschachten, machines en alle verdere toebehoren;
- de parlofoon en videofoon met bellenbord - dat wat de naamaanduiding betreft uniform moet zijn - aan de toegangsdeur met de nodige leidingen, maar niet de toestellen binnen de privatieve ruimten;
- de brievenbussen wat het uitzicht betreft;
- verluchttingsruimten en sas;
- de hoofdtoegangen en de hallen;
- de trappen met bergingen, trappenhuisen en de overlopen;
- haspels op iedere verdieping;

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels worden de zaken of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars geacht algemeen gemeenschappelijke delen te zijn, en worden de gedeelten van de gebouwen die tot het gebruik van alle mede-eigenaars van dat gebouw of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht bijzonder gemeenschappelijk te zijn.

De comparant behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk als privatief in deze beschreven.

6. Nadere beschrijving van privatieve gedeelten en zaken:

De privatieve gedeelten en zaken zijn de ruimten met de constructieve elementen die ze omsluiten, waarop de eigenaar een exclusief eigendomsrecht heeft, alsook alle zaken en bestanddelen daarin aanwezig en aldus bij wijze van voorbeeld:

- de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, kamerbreed tapijt, enzovoort);
- de bekleding van de muren;
- de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringsen;
- de niet dragende binnenmuren;
- de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort;
- de deuren, de vensters en ramen met de opspuiting ervan, met eventueel hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen (het is wel te verstaan dat zij wat het uitzicht betreffen collectief zijn zowel wat tekening, als schilderwerk als kleur van de opspuiting betreft);

- de toegangsdeuren of -poorten tot de privatieve lokalen, en hun toebehoren;
- de binnenleidingen die slechts dienen voor één kavel, de verlenging van deze leidingen door de gemeenschappelijke gedeelten of zelfs eventueel door andere privatieve gedeelten tot aan de meters of tot aan de gemeenschappelijke leidingen of installaties, het toestel voor parlofoon en eventuele videofoon binnen de privatieve ruimten;
- de individuele leidingen voor verwarming en warm water, radiatoren;
- de sanitaire installatie;
- de terrassen op de verschillende verdiepingen alsook de bevoering van de dakterrassen op de verschillende verdiepingen;
- alle oppervlakten, ruimten en lokalen hiervoren als privatieve eigendom beschreven.

Samengevat zijn privatieve eigendom al wat zich binnen in de privatieve lokalen bevindt en wat uitsluitend ten dienste van hun eigenaars, bewoners of exploitanten staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke privatieve ruimten bestaan maar uitsluitend te hunnen dienste zijn zoals :

- de bel aan de toegangsdeur van de privatieve eigendommen;
- de plaat met opgave van naam en beroep van de bewoners of exploitanten;
- de brievenbus in de toegangshal met uitzondering wat het uitzicht betreft;
- de privatieve meters voor water, elektriciteit enzovoort...

7. Nadere regels voor het genot en het gebruik van bepaalde ruimten.

Het is verboden in de privatieve gedeelten handel te drijven, een kantoor te houden of een vrij beroep uit te oefenen; ze mogen enkel gebruikt worden voor bewoning en slechts door een aantal personen als waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

Op de gelijkvloerse verdieping met uitbreiding voor annexen naar de ondergrondse verdieping alsook naar de eerste verdieping, is het echter wel toegelaten een handel te drijven, een kantoor te houden en een vrij beroep uit te oefenen mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de bouwheer of zijn rechthebbenden én mits naleving van alle wetgeving in verband met stedenbouw, milieu en leefbaarheid, op hun initiatief en verantwoordelijkheid én op hun kosten. Dit mag in geen geval een hinderlijke activiteit zijn zoals nachtcafé, vishandel en dergelijke zaken. Deze opsomming is niet limitatief.

8. Nummering van de appartementen en bergingen

De nummering van alle privatieven stemt overeen met de nummering opgenomen op de verschillende plannen aangehecht aan huidige akte.

9. Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden van verkoop

1. Door de juridische opsplitsing in privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de kavels.

Deze erfdienstbaarheden vloeien voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong, hetzij in de bestemming van de huisvader, volgens de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten gesloten met de partijen die door hun akte van aankoop deze statuten onderschrijven.

Ingevolge de verwerving van een privaatief op zichzelf reeds, bezwaren de verkrijgers van een privaatief hun privé-eigendom in het voordeel van de andere privé-eigendommen met al de erfdienstbaarheden die nuttig of noodzakelijk zijn.

Bovenvermelde bepalingen gelden voornamelijk voor de uitzichten, voor de gemeenschappelijke afloop der afvoerbuizen, de leidingen van water, gas en elektriciteit, teledistributie, telefoon enzomeer, en in het algemeen alles wat gemeen is en voor al de erfdienstbaarheden bestaande tussen de diverse privé-eigendommen enerzijds en tussen deze privé-eigendommen en de gemene delen anderzijds, en dit naar aanleiding van zowel hun uitvoering als van het gebruik van de privatieve en / of gemeenschappelijke ruimten.

Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid -en waarbij ieder privaatief zowel heersend als lijdend erf is dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels, en dit met het oog op verhuizing, van meubels en meubilaire voorwerpen naar en van de verschillende privatieven.

Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt echter steeds onder de volledige verantwoordelijkheid van diegene die de desbetreffende verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren en moet minstens acht dagen vooraf aan de syndicus gemeld worden.

Ieder privaatief zal ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubelen en meubilaire voorwerpen opgetrokken of neergelaten worden, en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen in het voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van gezegde meubels en meubilaire voorwerpen.

De bouwheer, zijn rechthebbenden of de door hem aan te duiden persoon behoudt zich daarenboven uitdrukkelijk het recht voor om zonder nieuwe instemming van de andere mede-

eigenaars volgende erfdienstbaarheden te vestigen lastens huidige residentie, zo hij dat wenst. De beslissing om de voorschreven erfdienstbaarheden al dan niet te vestigen, behoort uitsluitend en alleen toe aan de bouwheer van de residentie voorwerp van huidige akte, zijn rechthebbenden of door hem aan te duiden persoon.

In alle voorkomende gevallen heeft cfr artikel 143 de bouwheer, zijn rechthebbenden of door hem aan te duiden persoon zich het recht voorbehouden de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking, niettegenstaande het feit dat de gevelmuren deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid.

Indien om welkdanige reden ook , de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen zou noodzakelijk zijn, dan verplichten de mede-eigenaars zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de stroken grond of het toestaan van hogervermelde erfdienstbaarheden, en dit zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoeding.

Door de totstandkoming van de aankoop van een privatief in huidig appartementsgebouw op zichzelf, geeft elke koper van rechtswege volmacht aan de bouwheer om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van de bouwheer, voorwerp van huidig voorbehoud, derwijze dat de bouwheer alleen en zonder tussenkomst van de mede-eigenaars alle akten en stukken zal mogen tekenen en alles zal kunnen wat nodig of nuttig is om haar taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

In alle voorkomende gevallen heeft cfr artikel 143 de bouwheer, zijn rechthebbenden of door hem aan te duiden persoon zich het recht voorbehouden de vergoeding in welke vorm dan ook te bedingen en op te strijken voor gemeenmaking, niettegenstaande het feit dat de gevelmuren deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid.

Indien om welkdanige reden ook , de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen zou noodzakelijk zijn, dan verplichten de mede-eigenaars zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de stroken grond of het toestaan van hogervermelde erfdienstbaarheden, en dit zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoeding.

Door de totstandkoming van de aankoop van een privatief in huidig complex op zichzelf, geeft elke koper van rechtswege volmacht aan de bouwheer om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van de bouwheer, voorwerp van huidig voorbehoud, derwijze dat de bouwheer alle akten en stukken zal mogen tekenen en alles zal kunnen wat nodig of nuttig is om haar taak als last-

hebben te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

2. Alle privatieven liggende in de huidige groep van gebouwen worden verkocht mits het doorrekenen door de bouwheer aan de kopers van bepaalde kosten naast de verkoopprijs.

Zijn aldus niet inbegrepen in de verkoopprijs en worden extra doorgerekend :

Alle aansluitingen voor gas (tot en met de gasteller), water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de teller en de tellerkap), riool, aansluiting telefoon, TV, TV-distributie, BTW, elektriciteitscabine, hoogspanningscabine, de bouwaks, de taks op de ontbrekende autotandplaats, recupel voor de elektrische toestellen, registratie, opmaak individueel postinterventiedossier en energieprestatiecertificaat (EPC-attest), coördinatiekosten vijf (5) procent van de totale constructiewaarde, aandeel in de kosten van de statutenakte, kosten voor keuring van gas-, water- en elektriciteitsinstallatie, de metingskosten, de notariskosten, vaste of losse meubels in het privaatief, alsook de kosten sociale huisvesting.

De koper geeft hierbij volmacht aan de verkoper om de aansluitingen op de nutsvoorzieningen in zijn naam aan te vragen, indien zij bij de ondertekening van huidig document nog niet gebeurd zijn.

De koper erkent kennis te hebben genomen van deze bijzondere voorwaarden, in het bezit te zijn van een kopie van voormelde akte, en bijgevolg ontslaat hij de instrumenterende notaris deze bijzondere voorwaarden alhier over te nemen.

De comparanten en de toekomstige kopers verbinden er zich toe deze voormelde voorwaarden na te leven, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het goed voorwerp van huidige akte, zonder tussenkomst van de verschijners noch verhaal tegen hen.

10. Stedenbouwkundige vergunning, plannen en uitvoering.

De stedenbouwkundige vergunning op grond waarvan huidige statuten worden verleden, is afgegeven door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op 19 juli 2010 en draagt als dossiernummer 10/52.

Een kopij ervan wordt aan deze akte gehecht.

De bouwverordeningen of de interpretatie ervan, voor zover deze rechtmatig is, zijn zonder verdere formaliteiten dwingend voor de mede-eigenaars, en alle bepalingen van de statuten welke ermee in strijd zouden zijn dienen beschouwd te worden als niet geschreven.

Volgende plannen, opgesteld door architect Paret kantoorhoudende te 8890 Dadizele, Azalealaan nummer 50, wor-

den aangehecht, maar zullen niet ter overschrijving worden aangeboden :

Plan 1 : inplantings-omgevings-en liggingsplan, foto's, terreinprofiel AB, groenplan;

Plan 2 : kelderplan;

Plan 2 : kelderplan : uitvoeringsplan 9/12/2010

Plan 2 : kelderplan : uitvoeringsplan 15/02/2011

Plan 3 : gelijkvloers

Plan 4 : 1^{ste} verdieping

Plan 5 : 2^{de} verdieping

Plan 6 : 3^{de} verdieping

Plan 7 : dakverdieping

Plan 8 : doorsnedes

Plan 9 : gevels woonblok 1 en woonblok 3

Plan 10 : gevels woonblok 2

En plan 10b : gevels woonblok 2 deel 2.

De plannen aangehecht aan deze akte of waarnaar verwezen wordt vormen met deze akte één geheel en alles dient gelezen en uitgelegd te worden het één in functie van het andere.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voorkomende op de plannen en die ter plaatse opgenomen zal gedoogd worden zonder recht op vergoeding.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

1. Naam, aard, zetel, vermogen, doel.

De eigenaars van de kavels van de groep van gebouwen vormen samen de Vereniging van Mede-eigenaars (afgekort : VME).

Die vereniging draagt de naam: Vereniging van de Mede-eigenaars van het gebouw "Residentie De Waterfront" gelegen te Nieuwpoort, op de hoek van de Pieter Deswartelaan en de Pieter Braeckelaan.

Deze vereniging verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Zij heeft haar zetel in het complex.

Zij kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

Het doel van de vereniging bestaat uitsluitend in de instandhouding en het beheer van de groep van gebouwen.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten

aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

Het boekjaar van de VME loopt van één januari tot eenendertig december.

2. Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars zal ontbonden zijn vanaf het oogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging van een gebouw, of de ganse groep van gebouwen zelfs een volledige, heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Dit besluit wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van ieder belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

3. Vereffening

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

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

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meerdere vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, 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 van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

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

4. Verjaring

Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf

de overschrijving van de notariële akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt (art. 577 - 13 § 5 B.W.).

5. Nadere regels - verwijzing.

Nadere regels betreffende de werking van de Vereniging, inzonderheid betreffende de algemene vergadering, de besluitvorming en de vertegenwoordiging, worden bepaald in het navolgende Reglement van Mede-eigendom.

2. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

INLEIDING

Aard - Inhoud - Begrippen - Werking

ARTIKEL 1

1. Dit Reglement bepaalt samen met de akte van splitsing (basisakte) het zakelijk statuut van het gebouw of de groep van gebouwen beschreven in de vorenstaande akte van splitsing.

2. De bepalingen van dit reglement vinden slechts toepassing in zover ze dienend zijn voor dat complex, overeenkomstig de bepalingen van de voorgaande akte van splitsing en de daarbij gevoegde plannen.

Dit reglement bevat in acht hoofdstukken regels betreffende:

HOOFDSTUK I - DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS

Afdeling een : ten aanzien van hun kavel in het algemeen - art. 4-5-6

Afdeling twee : ten aanzien van de privatieve gedeelten - art. 7 ...

Afdeling drie : ten aanzien van de gemeenschappelijke gedeelten - art. 20 ...

HOOFDSTUK II - HET BEHEER VAN HET GEBOUW

Afdeling één : de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars - art 27 ...

Afdeling twee : de syndicus - art 69 ...

Afdeling drie : de raad van mede-eigendom - art 84 ...

Afdeling vier : de commissaris - art 87 bis

HOOFDSTUK III - DE KOSTEN

Afdeling een : privatieve kosten - art. 88 ...

Afdeling twee : gemeenschappelijke kosten - art. 92 ...

1. begrip

2. omslag : algemene regel
uitzonderingen

3. begroting

4. afrekening - invordering

5. sancties bij niet betaling van bijdragen

6. bijdrage bij eigendomsoverdracht van een kavel

HOOFDSTUK IV - DE VERZEKERINGEN - HERSTEL NA SINISTER - WEDEROPBOUW - ART. 119 ...

HOOFDSTUK V - HET GENOT EN GEBRUIK VAN BEPAALDE RUITEN - ART. 131 ...

HOOFDSTUK VI - VOORSCHRIFTEN BIJ OVERDRACHT VAN HET EIGENDOMSRECHT VAN EEN KAVEL - ART. 134 ...

HOOFDSTUK VII - DE RECHTSVORDERINGEN - ART. 138 ...

HOOFDSTUK VIII - ALLERHANDE BEPALINGEN : DE RECHTEN DIE DE BOUWHEER ZICH VOORBEHOUDT - ART. 140 ...

SLOTBEPALINGEN : ART. 151.

ARTIKEL 2 : BEGRIPPEN

In dit reglement, zoals in de voorafgaande akte en in het reglement van orde, wordt verstaan onder :

-het complex: het geheel van het onroerend goed, zijnde de grond met de daarop staande gebouwen;

-kavel: een gedeelte van het gebouw dat uitsluitend aan een eigenaar toebehoort, samen met diens aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw ; een kavel kan zijn : een woonprivatief, een garage, een autostaanplaats, een bezoekersstaanplaats, een shuttleplaats, een moto- staanplaats of een berging.

-eigenaar of medeëigenaar: een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die het eigendomsrecht ten aanzien van een kavel bezit, of zodanige persoon die met anderen het onverdeelde of gesplitste eigendomsrecht van een kavel bezit;

-bouwheer: degene door wie of voor wiens rekening het gebouw wordt opgericht en de splitsing in kavels, wordt doorgevoerd;

-privatief gedeelte: die elementen, ruimten en zaken in het gebouw, die uitsluitend ten dienste staan van een der mede-eigenaars en waarvan hij uitsluitend eigenaar is;

-gemeenschappelijke gedeelten: die elementen, ruimten en zaken die ten dienste staan van alle kavels of van meer dan één kavel en waarin iedere medeëigenaar een onverdeeldbaar en van zijn kavel onafscheidbaar aandeel heeft;

-vereniging : de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw;

-vergadering : de algemene vergadering van de vereniging;

-appartement/studio : een kavel met woonbestemming;

-gemeenschap : de gezamenlijke mede-eigenaars;

-mede-eigendom : de gemeenschappelijke gedeelten, of ook de gemeenschap als hierboven bepaald.

ARTIKEL 3 : WERKING VAN HET STATUUT

Dit reglement en de akte die eraan voorafgaat kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld. Zij kunnen eveneens worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom onder de voorwaarden zoals voorzien in artikel 577-10 §4.

HOOFDSTUK I - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.

Afdeling een : Rechten en plichten ten aanzien van de kavel in het algemeen.

ARTIKEL 4 :

1. Iedere medeëigenaar heeft recht van eigendom, genot en beheer ten aanzien van de gehele kavel zoals hierna nader wordt bepaald.

2. Hij kan ten aanzien van zijn kavel alle daden van beschikking en van beheer verrichten binnen dezelfde grenzen.

3. Hij kan zijn kavel met zakelijke rechten bezwaren en vervreemden met inachtneming van de hierna bepaalde regels.

4. Bij het gebruiken van de kavel moet hij de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

ARTIKEL 5 : Iedere medeëigenaar kan het beheer van zijn kavel toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze (natuurlijke of rechtspersoon).

ARTIKEL 6 : Iedere medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Afdeling twee : Rechten en plichten ten aanzien van de private gedeelten.

ARTIKEL 7 :

1. Iedere medeëigenaar heeft het recht te genieten van de private gedeelten van zijn kavel binnen de perken vastgesteld door deze akte en op voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schaden.

2. Iedere medeëigenaar mag de binnenschikking van zijn private vertrekken veranderen naar goeddunken buiten de schoolvakanties mits de syndicus hiervan voorafgaandelijk te verwittigen per aangetekend schrijven en mits alle veiligheidsvoorschriften in acht te nemen.

ARTIKEL 8 : De eigenaar van een kavel mag deze niet verdeelen in verschillende kavels dan met instemming van de algemene vergadering.

ARTIKEL 9 : De bouwheer heeft het recht de private gedeelten van twee of meer kavels die binnen het gebouw hetzij horizontaal hetzij vertikaal aan elkaar palen, samen te voegen in één enkele kavel zonder instemming van de algemene vergadering, indien zij aan dezelfde eigenaar toebehooren.

Zoals voorzegd dienen stedenbouwkundige reglementeringen steeds nageleefd te worden op kosten van de opdrachtgevende eigenaar.

ARTIKEL 10 : Parkeerplaatsen mogen afzonderlijk of samen afgesloten worden om aldus een garage tot stand te brengen, op voorwaarde dat de gebruikers van de andere parkeerplaatsen daardoor niet worden gehinderd.

ARTIKEL 11 :

1. De in artikel negen en tien hierboven bedoelde aanpassingswerken alsook kosten met betrekking tot stedenbouwkundige voorschriften zijn ten uitsluitende laste en verantwoordelijkheid van de opdrachtgevende eigenaar die ze laat

uitvoeren. Deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden buiten de schoolvakanties en onder toezicht van een architect, wiens naam vóór de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld per aangetekend schrijven. Het honorarium van de architect is ten laste van de opdrachtgevende eigenaar, eveneens als de coördinatiekosten daaromtrent van de syndicus.

2. De opdrachtgevende eigenaar is aansprakelijk voor alle schade welke door de bedoelde werken wordt veroorzaakt aan gemeenschappelijke gedeelten of aan privaatieve gedeelten van andere eigenaars.

ARTIKEL 12 : Het aandeel in de mede-eigendom van de nieuwe kavel is de som van de aandelen van de samengevoegde kavels.

ARTIKEL 13 :

1. Al het voorgaande geldt ook voor het voegen van één of meer ruimten van een kavel bij de aanpalende kavel, hetzij horizontaal hetzij vertikaal.

2. In dit geval zal het aandeel in de mede-eigendom van de aldus veranderde kavels herberekend worden volgens de netto-grondoppervlakte, bestemming en ligging met gemotiveerd verslag daaromtrent opgesteld door landmeter-expert, architect, of vastgoedmakelaar (zie artikel 140.2).

ARTIKEL 14 :

Privatieve zaken en gedeelten die van buiten zichtbaar zijn, mogen niet gewijzigd worden, zelfs niet wat betreft de schildering, dan na een besluit van de algemene vergadering. Dit betreft voornamelijk de ingang deur of -poort van de privatieve vertrekken, de ramen en vensters, de blinden en vensterluiken en rolluiken, de zonneweringen, de glasgordijnen enz....

De bouwheer behoudt zich eveneens het recht voor zonneweringen aan de gevels aan te brengen of daartoe toestemming te geven. De bouwheer, zijn rechthebbenden of bij ontstentenis later de syndicus zal het type bepalen of aanvaarden. Zonder deze schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming mogen dergelijke zonneweringen niet en nergens aangebracht worden.

ARTIKEL 15 :

De kelders, de garages, autostaanplaatsen, shutlleplaatsen en motostaanplaats in de kelderverdieping mogen toebehoren, gebruikt of verhuurd worden door niet-bewoners van de residentie De Waterfront.

ARTIKEL 16 : Indien de privatieve lokalen op de hoogste verdieping ten aanzien van één of meer hoofdgevels achteruitgebouwd worden, zal het aldus vrijgekomen dak, voor zover het als terras is aangelegd door de bouwheer, uitsluitend gebruikt kunnen worden door de bewoners van de erop aansluitende privatieve lokalen, maar dan uitsluitend voor

rust en ontspanning, met verbod er vaste inrichtingen op aan te brengen.

ARTIKEL 17 : Het uitsluitend gebruik van de terrassen op de gelijkvloerse verdieping alsook van de dakterrassen komt toe aan de eraanpalende kavel gelegen op hetzelfde niveau, met absoluut verbod daarin voorlopige of vaste inrichtingen aan te brengen, er mag ook niets op geplaatst worden dat hinder meebrengt voor andere bewoners door het uitzicht of door het lawaai of de geur. Tuinhuisjes of bergruimten zijn ten allen tijden verboden.

De tuinen behoren zoals voorzeggd tot de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex waarover een exclusief genotsrecht wordt toegekend aan de betreffende kopers van de aanpalende privatieven, dit met verplichting tot onderhoud zonder schade te berokkenen aan andere eigenaars en aan de waterdichtheid van het garagecomplex. De Bouwheer zorgt voor de uitvoering van de tuin bij het oprichten van het gebouw, en de genotshebbers van de aanpalende privatieven mogen absoluut niets wijziggen aan de uitvoering.

ARTIKEL 18 : De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven door hun privaatieve ruimten voor elke herstelling of schoonmaak van gemeenschappelijke gedeelten of zelfs privaatieve gedeelten van andere kavels, die anders niet of moeilijk bereikbaar zijn.

De eigenaars van de privatieven zullen steeds moeten dulden dat de bouwheer, zijn rechthebbenden of bij gebreke daaraan de syndicus het recht heeft met leidingen door hun privatieven te gaan indien noodzakelijk of anders moeilijk haalbaar alsook door de gemene delen en dit zonder vergoeding.

ARTIKEL 19 : In geval van scheur, barst, lek of van enig ander defect in een installatie van het gebouw en/of privaatief, dat belangrijke schade zou kunnen veroorzaken, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar en/of bewoner, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus of promotor ten tijde van de afwerking van de opleveringspunten. Deze kunnen alle maatregelen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verschaffen tot het gesloten vertrek als om schade te voorkomen, te beperken of te herstellen.

Indien de eigenaar nagelaten heeft een sleutel van alle sloten die moeten geopend worden teneinde hem toe te laten toegang te nemen tot het privaatief, ter beschikking te stellen van de syndicus of promotor ten tijde van de afwerking van de opleveringspunten, zal alle daardoor veroorzaakte meerschade ten laste worden gelegd van de eigenaar van het desbetreffend privaatief en dit zonder verhaal.

ARTIKEL 19 BIS:

De eigenaar/bewoner/huurder/bezetter moet de nodige maatregelen nemen als voorzichtige huisvader teneinde vorstschade te voorkomen.

Afdeling drie : Rechten en plichten ten aanzien van de gemeenschappelijke gedeelten.

ARTIKEL 20 :

1. De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

2. Een aandeel in de gemeenschappelijke goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen worden, dan samen met het privaat gedeelte, waarvan het onafscheidbaar is.

ARTIKEL 21 : Iedere eigenaar mag gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimten, zaken en diensten die nodig zijn om hem het normale genot van zijn privaat gedeelten te verstrekken. Hij kan dat gebruik opeisen tegen de vereniging van mede-eigenaars, zo nodig in rechte.

ARTIKEL 22 :

1. Een medeëigenaar alleen mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken, ook niet aan die gelegen binnen zijn privaat gedeelten, behoudens de rechtsmiddelen hierna in de artikelen 57 tot 61 vermeld.

2. Wijzigingen of veranderingswerken aan gemeenschappelijke gedeelten of zaken mogen slechts uitgevoerd worden met instemming van de algemene vergadering.

3. Aan gemeenschappelijke gedeelten mag geen verandering worden aangebracht die de stijl of het algemeen uitzicht van het gebouw verandert, zelfs niet wat betreft de schildering, dan met goedkeuring van de algemene vergadering.

ARTIKEL 23 : niet van toepassing - betreft handelspand

ARTIKEL 24 : De mede-eigenaars en de bewoners moeten, zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtneming van de bepalingen van het reglement van mede-eigendom besloten zal worden, toestaan en vergemakkelijken.

HOOFDSTUK II : BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 25 : Het gebouw wordt beheerd door de algemene vergadering van de Vereniging en door haar vertegenwoordiger, de syndicus.

ARTIKEL 26 : De algemene vergadering van een gebouw of groep van gebouwen omvattende tenminste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, zal een raad van mede-eigendom benoemen uit de mede-eigenaars.

Deze Raad wordt belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

Daartoe kan de Raad van Mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De Raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

In elke mede-eigendom omvattende minder dan 20 kavels met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen over de oprichting, samenstelling en evenredige samenstelling vanuit de verschillende gebouwen betreffende de raad van mede-eigendom.

Afdeling één : Algemene vergadering van de vereniging

1. Bevoegdheid.

ARTIKEL 27 : De algemene vergadering beschikt over de meest uitgebreide bevoegdheid voor alles wat betreft de gemeenschappelijke goederen en de gemeenschappelijke belangen, wijst een commissaris van de rekeningen aan die al dan niet medeëigenaar is, en beslist mits bijzondere motivering ook over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2. Samenstelling:

ARTIKEL 28 : Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en kan persoonlijk of door een gemachtigde deelnemen aan de beraadslagingen en de besluitvorming.

ARTIKEL 29 : In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De echtgenoot/medeëigenaar die in het kader van echtelijke moeilijkheden door de rechter gemachtigd wordt om alleen in het appartement te blijven wonen met verbod voor de andere echtgenoot om het appartement te betreden, zal diegene zijn die toegang heeft tot en stemrecht heeft op de algemene vergadering (tenzij zij anders daarover beslissen op de voorgeschreven wijze) en stelt de syndicus daarvan eveneens schriftelijk in kennis. Deze regeling geldt dan zolang de voorlopige maatregelen duren.

ARTIKEL 30 : Minderjarigen, onbekwaamverklaarden, onder bewind gestelde geesteszieken worden van rechtswege vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordigers.

ARTIKEL 31 : Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door hun statutaire bestuursorgaan.

3. Oproeping:

ARTIKEL 32 : Er wordt minstens eenmaal per jaar een algemene vergadering of jaarvergadering bijeengeroepen en dit tijdens de periode van 15 dagen daarvoor vastgelegd in het reglement van mede-eigendom, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden.

ARTIKEL 33 : Deze jaarlijkse algemene vergadering wordt voor huidige residentie voorzien tussen de 16de en 30ste van de maand maart.

ARTIKEL 34 : De jaarlijkse algemene vergadering wordt eveneens bijeengeroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, en voorts wanneer een goed beheer het vereist.

ARTIKEL 35 : Een algemene vergadering wordt eveneens bijeengeroepen, indien de syndicus daartoe verzocht wordt door één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL 36 : Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Wordt de algemene vergadering aldus samengeroepen, dan is men verplicht de syndicus daarop uit te nodigen.

ARTIKEL 37 : De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel,

uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, tenminste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De oproeping vermeldt eveneens volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er één is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8 §4 1° 1-1.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende vergadering geplaatst.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de voorlopige syndicus zoals bepaald in artikel 150.

ARTIKEL 38 :

1.Elke overdracht of aanwijziging van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden moet bij aangetekend schrijven meegedeeld worden aan de syndicus.

2.In geval van overgang bij overlijden moet terzelfder tijd ook meegedeeld worden wie als lasthebber de rechten verbonden aan de kavel zal uitoefenen op de algemene vergadering.

3.Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen/e-mailadresverandering of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. Zulks geldt ook voor persoonlijke rechten die elke medeëigenaar op zijn privaatieve kavel zou toegestaan hebben.

ARTIKEL 39 : De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

ARTIKEL 40 : Indien op de agenda een punt staat waarvoor de vergadering met versterkte meerderheid moet besluiten,

wordt deze vereiste zo veel mogelijk in de oproeping vermeld.

ARTIKEL 41 : Enkel en alleen over de punten die regelmatig op de agenda werden gebracht, kan rechtsgeldig beraadslaagd en besloten worden.

ARTIKEL 42 :

De syndicus of degene die de vergadering bijeenroept, moet zorgen dat elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of een zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kennis kan nemen van de datum van de vergaderingen teneinde hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. Bedoelde mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

ARTIKEL 43 :

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

4. Aanwezigheidsquorum.

ARTIKEL 44 :

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in die gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaar die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

2. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

3. De oproeping tot die tweede algemene vergadering, met dezelfde agenda, zal eveneens bij aangetekend schrijven gedaan worden (tenzij individueel uitdrukkelijk en schriftelijk ontslag daarvan) en uitdrukkelijk vermelden dat het gaat om een tweede vergadering waarin beslist zal worden, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars of aandelen.

Deze tweede algemene vergadering moet niet noodzakelijk op dezelfde dag van de week gehouden worden waarop normaal de gewone algemene vergadering gehouden werd.

5. Verloop van de vergadering.

ARTIKEL 45 :

1. De algemene vergadering kiest haar voorzitter uit de mede-eigenaars voor de desbetreffende vergadering.

2. De syndicus kan geen voorzitter van de algemene vergadering zijn.

ARTIKEL 46 : De voorzitter van de algemene vergadering wordt bijgestaan door de aanwezige leden van de raad van mede-eigendom en door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris.

ARTIKEL 47 : De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden alsook hun motivatie daaromtrent.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de genomen beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars moet eveneens een exemplaar van het kontrakt met de syndicus ter inzage liggen.

Indien de medeëigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

ARTIKEL 48 : Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld bij het begin van de algemene vergadering, echt verklaard door de syndicus onder toezicht van een lid van de raad van mede-eigendom of van een daartoe door de algemene vergadering aangeduide medeëigenaar.

6. Stemkracht - stemrechtbeperking - volmacht.

ARTIKEL 49 : Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 50 :

1. Alleen diegenen die moeten bijdragen in de kosten, hebben stemrecht voor de daarop betrekking hebbende punten op de algemene vergadering.

2. Over punten omtrent kosten en uitgaven uitsluitend ten laste van enkel een groep mede-eigenaars, en zonder belang voor de andere mede-eigenaars, kunnen de belanghebbende mede-eigenaars alleen beraadslagen en besluiten.

ARTIKEL 51 : In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, op-

stal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

ARTIKEL 52 : 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.

ARTIKEL 53 :

1. Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

2. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

3. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

4. De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslaging van de vergadering.

5. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan 3 volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

6. Echtgenoten worden wat hun gemeenschappelijke of hun onverdeelde kavel betreft, steeds zonder geschreven volmacht door een der echtgenoten vertegenwoordigd.

ARTIKEL 54 : Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

7. Meerderheidsquorum.

ARTIKEL 55 : Regel

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of

vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen de blanco- en ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 56 : Uitzonderingen: de algemene vergadering beslist :

1. 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 mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer, ingeval van een gebouw met minder dan twintig kavels;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8 §4 4° bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2. 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 ervan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 vierde lid (oprichting deelvereniging);

g) onverminderd artikel 577-3 vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3. Er wordt met EENPARIGHEID VAN STEMMEN van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de

aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

8. Rechtsmiddelen van de mede-eigenaars.

ARTIKEL 57 : Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een besluit te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

De eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de medeëigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017 vierde lid Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

De medeëigenaar die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als die vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de medeëigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 58 :

1. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de

rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder geldige reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van één van zojuist voormelde vorderingen, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

ARTIKEL 59 :

1. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onregelmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

2. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

ARTIKEL 60 :

1. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

2. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van het besluit worden ingesteld.

ARTIKEL 61 : Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen in de beide gevallen voorzien in artikel 60.

9. Notulen - Register.

ARTIKEL 62 : De besluiten van de algemene vergadering worden door de syndicus opgesteld.

ARTIKEL 63 : De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen op de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden alsook hun motivatie daaromtrent.

ARTIKEL 64 : De notulen, na lezing ondertekend aan het einde van de zitting door de Voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebber, worden binnen de dertig dagen na de algemene vergadering, in het register ingekleefd of samengebundeld dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 65 :

De notulen van de algemene vergadering worden door de syndicus meegedeeld binnen de dertig dagen na de algemene vergadering aan de mede-eigenaars en andere syndici.

ARTIKEL 66 : Het register met de besluiten van de algemene vergadering, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging, kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, na vervulling van de eventuele formaliteiten die kunnen worden voorgeschreven in het reglement van orde (bv. voorafgaandelijke afspraak met de syndicus binnen de kantooruren).

ARTIKEL 67 : De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De kosten van deze notariële akte worden omgeslagen over alle woonprivatieven elk voor een gelijk deel als de aangebrachte wijziging de woonprivatieven betreft, over de bergingen elk voor een gelijk deel als de aangebrachte wijzigingen een wijziging van de bergingen betreft, over de staanplaatsen/bezoekersstaanplaatsen elk voor een gelijk deel als de aangebrachte wijzigingen een wijziging van de (bezoekers)staanplaatsen betreft, over de garages als de aangebrachte wijzigingen een wijziging betreft van de garages, en over de shuttles als de aangebrachte wijzigingen een wijziging betreft van de shuttles. Als de aangebrachte wijziging een wijziging betreft die iedereen aangaat, dan zullen alle panden bijdragen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

10. Werking

ARTIKEL 68 :

1. Iedere beslissing van de algemene vergadering en iedere bepaling van het reglement van orde kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan wie zij tegenstelbaar zijn.

2. Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder devolgende voorwaarden :

a. met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen VOOR het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register waarin de notulen worden opgetekend, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan

op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of afwezigheid van kennisgeving;

b. met betrekking tot de bepalingen en beslissingen aangenomen, NA het verlenen van een persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Afdeling twee : De syndicus

1. Benoeming - bekendmaking.

ARTIKEL 69 : De syndicus kan een natuurlijk persoon of een rechtspersoon zijn.

Zelfs al is hij medeëigenaar, dan nog moet de syndicus steeds ingeschreven zijn op het tableau van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ingesteld bij Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig en moet hij eveneens beschikken over een verplichte aansprakelijkheidsverzekering.

ARTIKEL 70 : De bouwheer stelt in dit reglement voor onbepaalde tijd de eerste syndicus aan. Diens ambt neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars.

ARTIKEL 71 : De algemene vergadering benoemt de syndicus. De algemene vergadering geeft mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom als er die is, om het schriftelijk contract met de syndicus af te sluiten en te ondertekenen. Zoniet moet het schriftelijk contract met de syndicus afgesloten en ondertekend worden door alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 72 :

Bij ontstentenis van benoeming door de algemene vergadering van syndicus, kan de rechter een syndicus benoemen op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde.

ARTIKEL 73 :

1. Zijn ereloon en kostenvergoeding worden bepaald volgens de barema's van de syndicale kamers B.I.V. vermeerderd met de bijzondere voorzieningen C.I.B. en worden verdeeld per eenheid.

2. De administratiekosten zijn verschuldigd boven het ereloon en mogen forfaitair worden vastgesteld en worden eveneens verdeeld per eenheid.

3. Bijzondere opdrachten maken deel uit van supplementaire kostennota's.

ARTIKEL 74 : Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

ARTIKEL 75 :

1. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

2. 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 rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

3. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus op kosten van de mede-eigenaars.

2. Ontslag.

ARTIKEL 76 : Alleen de algemene vergadering heeft te allen tijde, het recht de door haar benoemde syndicus te ontslaan en de persoon die hem voorlopig of definitief zal vervangen aan te wijzen, inzonderheid in geval van verhindering of tekortkoming.

ARTIKEL 77 : De algemene vergadering kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

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

ARTIKEL 78 :

De syndicus kan te allen tijde ontslag nemen, mits hij daarvan bij aangetekende brief kennis geeft aan de raad van mede-eigendom of bij ontstentenis van raad van mede-eigendom aan de algemene vergadering, met inachtneming van een opzeggingstermijn nodig om in zijn vervanging te voorzien en ten minste twee maanden vooraf.

ARTIKEL 79 :

Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, moet de syndicus binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip

van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

3. Bevoegdheid van de syndicus.

ARTIKEL 80 : De syndicus is ermee belast de goede en de voortdurende werking van alle gemeenschappelijke diensten/delen in de meest ruime zin van het woord te laten verzekeren en het rustig en ordelijk genot van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken te vrijwaren ten aanzien van alle eigenaars en gebruikers, en eventueel derden.

ARTIKEL 81 : Hij heeft aldus tot opdracht :

1.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 genomen worden;

Meent de syndicus te moeten kunnen overgaan tot uitvoering van een goedgekeurd agendapunt vóór het verloop van vier maanden na de goedkeuring op de algemene vergadering, dan vermeldt hij dit uitdrukkelijk in de dagorde.

2.de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren, in het register daarvoor bedoeld en mee te delen zoals hiervoor beschreven;

3.de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4.alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen ;

5.het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Aldeze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.

6.de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7.de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 §2 over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen vanaf het verzoek van de notaris;

Kosten van deze opzoeking vallen ten laste van de verkoper;

8.aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft , de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling

wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

9. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is

10. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; ingeval van een mandaat om niet, wordt de verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

12. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

Bedoeld postinterventiedossier dat zich bevindt op de zetel van de vereniging, kan ter plaatse of in de kantoren van de syndicus voor zover deze zich bevinden in dezelfde stad als de residentie en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, na vervulling van de formaliteiten die kunnen worden voorgeschreven in het reglement van orde;

13. ten behoeve van de in artikel 577-7 §1 1° d) bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de 3° graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder

daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering , geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

16. de lijst van de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1 eerste lid van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam , het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11 §5 2° en 3° lid van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten ; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

19. de syndicus mag na gunstig advies van de meerderheid van de raad van mede-eigendom, in onvoorziene gevallen nieuwe uitgaven, werken, of aankopen doen tot een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro per geval, voor zover ze

de goede werking van het gebouw ten goede komen. Voormeld bedrag is gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen en de basisindex is deze van de maand vóór het houden van de eerste algemene vergadering.

4. Beperking.

ARTIKEL 82 :

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

2. Zoals hiervoren is gezegd onder artikel 53 lid 4, kan hij ook niet krachtens volmacht namens een medeëigenaar deelnemen aan de algemene vergadering, zelfs al is hij medeëigenaar.

3. Hij kan evenmin deelnemen aan de beraadslaging en de stemming die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

5. Aansprakelijkheid van de syndicus.

ARTIKEL 83 :

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; (behoudens wat hiervoor bepaald onder artikel 81- 19) hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.]1

Afdeling drie : De Raad van mede-eigendom

ARTIKEL 84 :

1. Zoals hiervoren is bepaald onder de artikelen 26 en 56 lid 1, c, beslist de algemene vergadering met een gewone meerderheid van de stemmen tot de samenstelling van een raad van mede-eigendom ingeval van mede-eigendom met twintig of meer kavels.

Ingeval van minder dan twintig kavels, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen tot oprichting en samenstelling van een raad van mede-eigendom.

2. Bij aanstelling raad van mede-eigendom zijn volgende bepalingen van toepassing:

a. De leden van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering verkozen uit de mede-eigenaars.

De algemene vergadering bepaalt de duur van hun mandaat dat in geen geval drie maatschappelijke jaren zal teboven gaan, bevestigt hun wettelijk omschreven bevoegdheid.

De algemene vergadering bepaalt eveneens de modaliteiten van ontslag van de beheerders ingeval van afwezigheid op drie opéénvolgende vergaderingen van de beheerders of inge-

val de beheerders nalaten hun wettelijk omschreven taak uit te voeren.

b.De raad van mede-eigendom bestaat uit een voorzitter en twee bijzitters.

c.Een lid van de raad van mede-eigendom is van rechtswege ontslagen zodra hij geen medeëigenaar meer is, of indien hij drie opéénvolgende vergaderingen niet aanwezig is.

d.De raad van mede-eigendom adviseert met gewone meerderheid van stemmen, tegenwoordig of vertegenwoordigd door een ander lid van de Raad van mede-eigendom.

e.Indien de Raad van Mede-eigendom zijn wettelijk omschreven functie niet uitvoert, zal hij automatisch vervangen worden.

f.De raadsleden zullen zelf ten allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de algemene vergadering.

g.Het mandaat van de raadsleden is onbezoldigd.

h.De raadsleden zullen niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij ingeval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

ARTIKEL 85 :

1.De Raad staat de syndicus bij in de uitvoering van zijn opdracht en houdt namens de mede-eigenaars toezicht dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert en kan zich alle documenten en stukken ter verantwoording doen voorleggen, onverminderd artikel 577-8/2.

2.De Raad is verplicht met de syndicus een contract af te sluiten, en zal daartoe van alle mede-eigenaars mandaat krijgen in de algemene vergadering (cfr artikel 71).

ARTIKEL 86 : Na gunstig advies van de meerderheid van de raad van mede-eigendom, mag de syndicus in onvoorziene gevallen nieuwe uitgaven, werken, of aankopen doen tot een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro exclusief BTW per geval, voor zover ze de goede werking van het gebouw ten goede komen. Voormeld bedrag is gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen en de basisindex is deze van de maand vóór het houden van de eerste algemene vergadering.

ARTIKEL 87 :

De Raad brengt op de eerstkomende algemene vergadering verslag uit zowel over de wijze waarop de syndicus zijn mandaat heeft volbracht als over het eigen gevoerde beleid.

Afdeling vier : De Commissaris

ARTIKEL 87 bis :

De algemene vergadering dient een Commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze Commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De algemene vergadering benoemt een Commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De Commissaris dient geen medeëigenaar te zijn.

De Commissaris dient wel over de nodige kwalificaties te beschikken.

De Commissaris mag niet de syndicus zijn.

Er zal slechts één commissaris worden benoemd.

De Commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar.

Het mandaat van de Commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen.

De Commissaris zal zelf te allen tijde ontslag kunnen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de Algemene Vergadering.

Het mandaat van de Commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van zijn mandaat.

De Commissaris zal aansprakelijk kunnen gesteld worden indien de VME schade ondervindt door fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.

De Commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

De Commissaris mag ten alle tijden inzage nemen van alle documenten en geschriften van de VME, en mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. De Commissaris mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschafft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De Commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen.

De Commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een verslag maken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De Commissaris is tenslotte bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkoming van de syndicus.

HOOFDSTUK III : KOSTEN

Afdeling een : Privatieve kosten

ARTIKEL 88 :

1. Privatieve kosten zijn alle kosten en uitgaven die de privatieve gedeelten en zaken betreffen.
2. Daartoe behoren de kosten van reiniging, onderhoud en herstelling van de bevloering van alle terrassen.
3. De algemene vergadering beslist met drie vierden van de stemmen mits bijzondere motivering over de werken aan be-

paalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

4. De eigenaar of gebruiker van terrassen staat in voor het regelmatig reinigen ervan en het nemen van de nodige voorzorgen om ophoping van zand of vuil te vermijden.

Het algemeen onderhoud van de fronten van de terrassen beïnvloedt echter het algemeen uitzicht van het gebouw en behoort bijgevolg tot de gemeenschap.

5. Moeten uniform zijn :

- de buitenkant van de toegangsdeuren tot de privé-lokalen, de buitenkant van de ramen en de kleur van de opspuiting, de eventuele zon- en rolluiken alsook de buitengordijnen en alle privatieve gedeelten die het uitzicht van het gebouw mede bepalen, zelfs de schildering of andere wijze van bescherming;

- de kleur van de kant van de gordijnen die hangen tegen de ramen die uitgeven op de hoofdgevels moet wit of écru zijn.

ARTIKEL 89 :

1. De schilderwerken die het uitzicht van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten bepalen, moeten samen uitgevoerd worden voor gans het gebouw en de kosten ervan zullen verdeeld worden rekening houdende met de aandelen. De algemene vergadering kan besluiten tot vervanging van oude materialen door nieuwe of door andere algemeen ingeburgerde materialen.

2. De algemene vergadering kan beslissen dat ieder eigenaar verplicht zelf die schilderwerken moet uitvoeren of laten uitvoeren op zijn kosten. De algemene vergadering bepaalt dan de kleur, de kwaliteit en zelfs het merk van de te gebruiken verf of product en de datum waarvoor het werk moet zijn uitgevoerd.

Blijft een eigenaar in gebreke, dan kan de syndicus, dat werk laten uitvoeren door een vakman, op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar; iedere medeëigenaar wordt krachtens deze bepaling geacht daartoe volmacht te hebben gegeven.

ARTIKEL 90 : niet van toepassing - betreft voorzetterras luifel en open terras van handelsingeljkvloers

ARTIKEL 91 :

1. Indien een lokaal ter beschikking gesteld wordt voor het plaatsen van een hoogspanningscabine of transformatiecabine blijft de uitrusting eigendom van de maatschappij of regie, die ook instaat voor alle kosten van onderhoud en herstelling van dit lokaal, maar die voor het overige niet tussenkomt in welke kosten dan ook van het gebouw.

2. Indien de administratie daarvoor onroerende voorheffing opvoert, behoort deze tot de gemeenschappelijke onkosten onder voorbehoud van eventuele terugvordering tegen de maatschappij of regie.

Afdeling twee : Gemeenschappelijke kosten.

1. Begrip.

ARTIKEL 92 : Onder gemeenschappelijke kosten wordt verstaan alle kosten betreffende de instandhouding of het onderhoud, de herstelling, vervanging of vernieuwing van gemeenschappelijke gedeelten, zaken en ruimten; de kosten van het gebruik van de gemeenschappelijke installaties en diensten; de kosten van aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijke meubilair; de verzekeringspremies betreffende het gebouw en betreffende de aansprakelijkheid van de eigenaars en/of van de vereniging van de mede-eigenaars, de daarop aansluitende eventuele schadevergoedingen; de kosten van wederopbouw; de kosten van beheer met inbegrip van het loon, de kostenvergoeding en de administratiekosten van de syndicus en van degenen die hem bijstaan.

ARTIKEL 93 : De kosten betreffende de ruwbouw van de terrassen zijn gemeenschappelijk.

ARTIKEL 94 : Gevolgen van burgerrechtelijke aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt in verband met het gebouw (artikel 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek), wordt verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, onverminderd het verhaal tegen iedere persoon die aansprakelijk kan worden gesteld, met uitzondering van mede-eigenaars.

ARTIKEL 95 : Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

ARTIKEL 96 : Wanneer een medeëigenaar aan de rechter vraagt binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door die eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen en te besluiten, omdat de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen, alsook wanneer een medeëigenaar aan de rechter toestemming vraagt om als enige op kosten van de vereniging dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten, is hij vanaf het instellen van de vordering, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een besluit.

ARTIKEL 97 : Belastingen.

De belastingen die op het gebouw zullen worden geheven, zullen onder de mede-eigenaars verdeeld en door hen worden gedragen in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij de bevoegde overheid zelf de verdeling anders bepaalt.

2. Omslag van de gemeenschappelijke kosten en uitgaven.

Algemene regel

ARTIKEL 98 :

1. De kavels dragen bij aan de gemeenschappelijke kosten naar verhouding van hun aandeel in mede-eigendom, tenzij het reglement sommige kosten ten laste legt van een groep kavels of in een andere verdeelsleutel voorziet.

2. Sommen geïnd uit hoofde van gemeenschappelijke delen komen toe aan ieder medeëigenaar in verhouding tot zijn aandeel in die delen.

UITZONDERINGEN

ARTIKEL 99 :

Kosten van onderhoud, herstelling, gebruik en verbruik betreffende gemeenschappelijke gedeelten, zaken en diensten worden niet meebetaald noch gedragen door kavels die daarvan geen gebruik kunnen maken en derhalve daaruit geen nut kunnen trekken. Deze kavels zullen echter wel moeten tussenkomen in deze kosten zodra ze ingevolge toegestane veranderingswerken toch ervan gebruik kunnen maken.

ARTIKEL 100 :

1. Alle hoegenaamde kosten in de meest ruime zin van het woord betreffende de I-residentie vallen uitsluitend ten laste van de mede-eigenaars van de I-residentie.

Alle hoegenaamde kosten in de meest ruime zin van het woord betreffende de U-residentie vallen uitsluitend ten laste van de mede-eigenaars van de U-residentie.

Alle hoegenaamde kosten in de meest ruime zin van het woord betreffende de L-residentie vallen uitsluitend ten laste van de mede-eigenaars van de L-residentie.

Alle hoegenaamde kosten in de meest ruime zin van het woord betreffende het garagecomplex De Waterfront vallen uitsluitend ten laste van de mede-eigenaars van dat garagecomplex met uitzondering van alle liftkosten en trap met trapzalen en de kosten van het onderhoud van de vuilnislokalen en fietsenbergingen tot aan dekking die respectievelijk ten laste zijn van de privatieven die er gebruik kunnen van maken.

2. Alle hoegenaamde kosten in de meest ruime zin van het woord betreffende de residentie De Waterfront in het algemeen vallen ten laste van alle mede-eigenaars van de residentie De Waterfront.

3. Alle hoegenaamde kosten in de meest ruime zin van het woord betreffende een personenlift zijn ten laste van de private kavels op de verschillende verdiepingen en in de kelderverdieping die er gebruik kunnen van maken.

4. De bedoelde kosten betreffende een hoofdtoegang, trappen en trappenhuis en gangen naar hogere verdiepingen zijn ten laste van de private kavels op de verschillende verdiepingen en in de kelderverdieping die er gebruik kunnen van maken.

ARTIKEL 101 :

De bedoelde kosten betreffende parkeerplaatsen, bezoekersstaanplaatsen, shuttleplaatsen en motostaanplaats en garages worden niet meebetaald of -gedragen door kavels die daarin geen deel hebben.

ARTIKEL 102 :

1. Zoals voorzeggd zijn de kosten van onderhoud en herstel van de bevloering van de terrassen van het ganse gebouw ten laste van de eigenaar van de kavel.

De armleuningen/borstweringen/windschermen van het ganse gebouw zijn ten laste van de gemeenschap.

2. Betreffende deze laatste werken en voornamelijk betreffende de schilderwerken wordt verwezen naar artikel 89.

3. De vloerplaat van alle terrassen behoort bij de ruwbouw en de kosten desaangaande zijn derhalve gemeenschappelijk voor alle aandelen.

Indien aan de ruwbouw werken moeten worden uitgevoerd waardoor de bevloering worden beschadigd of weggenomen, zijn de kosten van herstel ook gemeenschappelijk voor alle aandelen, behalve wanneer de schade het gevolg is van een abnormaal gebruik ("goede huisvader").

ARTIKEL 103 :

1. Het waterverbruik wordt bepaald door individuele geijkte tussentellers. Het huurgeld en het jaarabonnement is per éénheid; verbruik en taksen oppervlaktewater volgen de teller.

2. Indien de intercommunale één of meer hoofdmeters plaatst, brengt zij per hoofdmeter zoveel maal het jaarabonnement in rekening als er kavels door bediend worden;

3. Worden geen individuele meters geplaatst, dan wordt het totale bedrag omgeslagen enerzijds in een vast gedeelte voor abonnement en het resterende gedeelte volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

4. De syndicus staat in voor het toezicht op, het onderhoud en de controle van de meters en zal overgaan tot vervanging van de geijkte tussentellers conform de vigerende wetgeving terzake en dit op kosten van de erdoor bediende particulieren.

5. De algemene vergadering kan beslissen de tussentellers weg te nemen en alsdan over te gaan tot verdeling van het verbruik, hetzij per eenheid, hetzij volgens de fracties in mede-eigendom.

6. De hierna opgesomde kosten zijn kosten van het opgangbrengen van het appartementsgebouw, en vallen ten laste van de kopers volgens de hierna vermelde verdeelsleutels:

-het vereist aantal blusapparaten volgens de richtlijnen van de brandweer zullen in de gemeenschappelijke gedeelten geplaatst worden, kosten vallen ten laste van de gemeenschap volgens het aantal quotiteiten in de gemeenschappelijke delen.

7. De syndickosten (tarief BIV) worden verdeeld per privaatief ieder voor een gelijk deel. Idem voor de administratiekosten of buitengewone kosten, tenzij zij bestemd zijn voor welbepaalde kavels.

8. Kosten voor afficheren van wettelijke bepalingen alsook kosten voor creëren maatschappelijke zetel vallen ten laste van de gemeenschap volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

9. De bouwheer of zijn rechthebbenden behouden zich het recht voor de eerste elektriciteits/gasleverancier aan te duiden teneinde de tellers te kunnen installeren tegen de voorlopige oplevering.

ARTIKEL 104 :

1. Is er een verwarmingsinstallatie of een installatie voor warm water, waarop meerdere of alle kavels aangesloten zijn, dan worden de kosten van onderhoud en herstelling daarvan gedragen door die kavels naar verhouding van hun aandeel in mede-eigendom.

2. Het verbruik wordt verdeeld volgens de gegevens van individuele meters, of bij gebrek daaraan ieder voor een gelijk deel.

3. De syndicus staat in voor het toezicht op de meters zoals hiervoren bepaald is voor de watermeters.

ARTIKEL 105 : Het gebouw is aangesloten op kabeldistributie; de kosten van deze collectieve aansluiting behoort tot de gemeenschappelijke kosten die gedragen worden door alle kavels voor een gelijk deel, of indien de maatschappij per aansluiting zou aanrekenen en niet per privaatief, dan vallen de kosten van de supplementaire aansluitingen per privaatief lastens de desbetreffende aanvrager.

ARTIKEL 106 : Als richtlijn geldt dat elk privé-verbruik zoveel mogelijk wordt vastgesteld door privé-meters, doch dit blijft een beslissing van de bouwheer zonder verhaal.

3. BEGROTING.

ARTIKEL 107 :

1. De jaarvergadering van de mede-eigenaars beslist ieder jaar over de begrotingsraming opgemaakt door de syndicus omtrent de lopende uitgaven alsook omtrent de buitengewone te verwachten kosten en beslist over het bedrag van de voorschotten en de tijdstippen van opvraging.

2. De syndicus zorgt voor de inning van die voorschotten en beschikt daartoe over de dwangmaatregelen die hierna worden opgesomd.

3. Bij ontoereikendheid van voorschotten kan de syndicus aanvullende bijdragen vorderen.

ARTIKEL 108 : De jaarvergadering beraadslaagt en besluit over het werkkapitaal. Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarming- en verlichtingskosten van de ge-

meenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor het gewone onderhoud van de gemene delen.

ARTIKEL 109 :

1. De algemene vergadering beraadslaagt en besluit of er al dan niet een reservekapitaal wordt aangelegd, en bepaalt het bedrag en de periodiciteit van de opvraging, de wijze van belegging en de eventuele herziening van het bedrag.

2. Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

3. Het aangelegde reservekapitaal is definitief verkregen door de vereniging, tenzij deze tenzij deze besluit tot gehele of gedeeltelijke terugbetaling van niet gebruikte bedragen.

ARTIKEL 110 : De algemene vergadering kan ook beslissen een waarborgfonds op te richten en het bedrag van de bijdrage eraan bepalen en dit tot dekking van eventuele achterstand bij de betaling van bijdragen aan het werkkapitaal. Dit waarborgfonds bedraagt principieel de totale bijdrage van een werkjaar. Iedere eigenaar blijft recht hebben op zijn aandeel in dit fonds maar hij kan het niet terugvorderen behalve bij de eigendomsoverdracht van zijn kavel en op voorwaarde dat hij geen achterstallen heeft, hetzij ten aanzien van het werkkapitaal, hetzij ten aanzien van het reservekapitaal, en op voorwaarde dat de nieuwe verkrijger een gelijk bedrag stort in dit fonds.

Elke nieuwe eigenaar verbindt zich tot de storting van het werkkapitaal, reservefonds en het waarborgfonds en dit op eerste verzoek van de syndicus.

4. Afrekening - invordering.

ARTIKEL 111 : De beheersrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarvergadering. De syndicus geeft mededeling ervan aan de commissaris en eventueel ook aan de raad van mede-eigendom. De commissaris heeft de opdracht om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken, de boekhouding van de syndicus te controleren, en na te gaan of deze gevoerd wordt volgens de normen vastgelegd bij Koninklijk Besluit. De Commissaris brengt verslag uit aan de algemene vergadering en doet eventueel voorstellen.

ARTIKEL 112 : De syndicus geeft aan iedere eigenaar een gedetailleerde staat waarin staat vermeld hetgeen deze verschuldigd is als aandeel in de gemeenschappelijke kosten, en de syndicus verrekent dit met de gestorte voorschotten, draagt het saldo over op het nieuwe werkjaar of vordert onmiddellijk het nadelige saldo op.

ARTIKEL 113 : Ingeval een kavel onverdeelde eigendom is of indien het eigendomsrecht gesplitst is tussen vruchtgebruiker en naakte eigenaar, is elk van de betrokken personen solidair en ondeelbaar gehouden en kan de syndicus er zich toe beperken één onder hen aan te spreken voor het geheel van al de bijdragen, tenzij zij schriftelijk voordien aan de syndicus hebben kenbaar gemaakt wie zij als lasthebber hebben aangesteld.

ARTIKEL 114 : Alle betalingen (zowel de voorschotten als de aanvullende bijdragen) aan de syndicus moeten verricht worden binnen veertien dagen na opvraging.

5.Sancties bij niet-betaling van bijdragen.

ARTIKEL 115 :

1.Ingeval een medeëigenaar in gebreke blijft de door de syndicus gevorderde bedragen (zowel de voorschotten als de aanvullende bijdragen) te betalen binnen veertien dagen na een schriftelijke aanmaning aan hem gericht bij aangegetekende brief of tegen ontvangstbewijs afgegeven bij drager, beschikt de syndicus namens de vereniging over de hierna vermelde dwangmiddelen:

a. de syndicus kan de levering van water, gas en elektriciteit en T.V. distributie aan de in gebreke gebleven medeëigenaar stopzetten, voor zover de wet het niet verbiedt.

b. hij kan de in gebreke gebleven medeëigenaar dagvaarden tot betaling.

c. hij kan tot beloop van de achterstallige bijdragen en de rente daarvan de huurgelden die toekomen aan de in gebreke gebleven medeëigenaar ontvangen; te dien einde doet iedere medeëigenaar reeds nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden in het voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, voor het geval dat hij in gebreke mocht zijn. De huurder verkrijgt dan rechtsgeldig kwijting van de syndicus.

2.Op alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor rekening van de vereniging is een som verschuldigd gelijk aan een en half procent per maand van het verschuldigde bedrag ten titel van interest. De algemene vergadering kan ook besluiten daarenboven een dwangsom te vorderen wanneer de wet het toelaat.

3.Als vast bepaalde schadeloosstelling is de medeëigenaar die in gebreke blijft, aan de vereniging een som verschuldigd die overeenstemt met de administratieve kosten, en dit boven alle andere veroordelingen welke tegen hem uitgesproken worden.

Tevens mag de syndicus in voorkomend geval het deel van de eigenaar in het waarborgfonds steeds onmiddellijk overschrijven naar het werkkapitaal.

6. Bijdrage bij eigendomsoverdracht van een kavel.

ARTIKEL 116 :

1. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht ;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, als ook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe medeëigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden.

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe medeëigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

De uittredende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging zo voor het waarborgfonds als voor het saldo van de afrekening van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op datum van zijn overdracht als hiervoren bepaald.

2. De algemene vergadering kan besluiten dat die afrekening verdaagd wordt tot de goedkeuring van de afrekening door de jaarvergadering; zij geschiedt dan samen met de afrekening

ten aanzien van de nieuwe medeëigenaar en wel pro rata temporis tussen de uittredende en de nieuwe medeëigenaar.

3. De terugbetaling van het saldo van het werkkapitaal en waarborgfonds gebeurt eerst na integrale betaling van de voorschotten door de nieuwe medeëigenaar en na de eerstvolgende jaarafrekening.

Het nadelig slot van het werkkapitaal wordt eventueel verrekend met het aandeel in het waarborgfonds.

4. In geen geval is rente verschuldigd door de vereniging.

ARTIKEL 117 :

1. In geval van eigendomsoverdracht blijft het aandeel van de uittredende medeëigenaar in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

2. Mochten tussen overdrager en verkrijger onderling andersluidende overeenkomsten dienaangaande gemaakt zijn, dan kunnen deze niet worden tegengeworpen aan de vereniging.

ARTIKEL 118 :

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

HOOFDSTUK IV : VERZEKERINGEN

Verzekeringopolissen - herstel na sinister - heropbouw.

ARTIKEL 119 :

Bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij (teneinde lacunes te vermijden) en dit zonder uitzondering zullen voor zowel de privaatieve als de gemeenschappelijke gedeelten en met inbegrip van borstweringen, balustrades en terrasafscheidings, alsook de inboedel van de privaatieve gedeelten gemeenschappelijke verzekeringspolissen, en wel een gecombineerde verzekeringspolis, worden afgesloten welke de meest uitgebreide risico's dekken, met name :

a/ het risico van brand, bliksemingslag, gasontploffing, ongevallen veroorzaakt door voertuigen of vliegtuigen, door gebruik van elektriciteit, stormschade, glasbraak of waterschade, reddingswerken.

b/ de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van de vereniging, te weten die wegens fout of wegens gebreken van het gebouw, als bepaald in de artikelen 1382 tot 1386 van het Burgerlijk Wetboek en onder meer wegens ongevallen binnen of buiten het gebouw, die kunnen voortvloeien uit het gebruik van de lift, het vallen van stenen, glas of antennes, gebreken aan de trappen, het verkeerd plaatsnemen van vuilnisbakken of -containers, het niet ruimen van sneeuw, het gebrekkig of onvoldoende verlichten van gangen en trappen.

c/ de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars belast worden met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van ongevallen op de weg van en naar het werk.

d/ de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw te weten de schade die veroorzaakt wordt aan derden of aan eigenaars of gebruikers van de kavels ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden (bv. werklieden), of besturen (bv. de syndicus). De schade veroorzaakt aan de reeds bezette privatieven tijdens de afwerking en niet gedekt door de Algemene Bouwplaats Risico van de bouwheer of door de globale verzekering van het gebouw, valt ten laste van de vereniging van mede-eigenaars en dit zonder verhaal op de bouwheer.

e/ de rechtsbijstand voor de syndicus, wanneer hij namens de vereniging als eiser of verweerder optreedt in betwistingen of in gedingen met derden, particulieren of overheid.

f/ indirect verlies - de bijpremie voor indirect verlies maakt integraal deel uit van kosten van de gemeenschappelijke verzekeringspolis.

ARTIKEL 120 : Alle verzekerde kapitalen worden geïndexeerd.

ARTIKEL 121 :

1. Alle premies maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, worden betaald door de syndicus en worden gedragen in de verhouding als hiervoren bepaald.

2. Indien in de polissen een franchise bedongen is, zal het bedrag ervan in geval van sinister ten laste komen van de gemeenschap en omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars in dezelfde verhouding als de premies, behalve in geval van repetitieve fout.

In voorkomend geval zal de algemene vergadering de bevoegdheid wanneer een fout als répitief dient te worden aanzien delegeren naar de raad van mede-eigendom, en bij gebrek aan raad van mede-eigendom of bij persoonlijke betrokkenheid van één van de leden, aan de syndicus.

De eigenaar blijft aansprakelijk voor zijn eventuele huurder of bewoner. Alleen aan de eigenaar wordt de vrijstel-

ling aangerekend. Hij dient zelf verhaal uit te oefenen op zijn huurder of bewoner.

ARTIKEL 122 : Indien een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep uitgeoefend door een bewoner of exploitant, of wegens het personeel in zijn dienst of in het algemeen wegens één hem eigen reden, is die bijpremie uitsluitend te zijnen laste. Dit dient aan de syndicus tijdig te worden medegedeeld.

ARTIKEL 123 :

1. Heeft een medeëigenaar verfraaiingwerken laten uitvoeren aan zijn privatieve gedeelten, dan is hij verplicht de meerdere waarde op zijn kosten te verzekeren door bij-schrijving op de algemene polis, zo hij die meerdere waarde wil verzekeren, op voorwaarde dat hij zelf de bijpremie betaalt en in geval van sinister de betreffende kosten van herstel of wederopbouw zelf betaalt en eventueel voorschiet zonder medewerking van de andere mede-eigenaars.

2. Een medeëigenaar die tegen het gevoelen van de meerderheid in van oordeel is dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, heeft het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch bij dezelfde verzekeringsmaatschappij als de globale polis, mits hij zelf de bijpremie en kosten betaalt en draagt.

3. In beide gevallen, sub 1 en sub 2 hiervoor, zullen alleen de eigenaars die de bijpremie betaald hebben, recht hebben op de bijkomende vergoeding die uitgekeerd wordt wegens de bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dat verkiezen.

ARTIKEL 124 : De polissen moeten bepalen dat afstand gedaan wordt van elk verhaal tegen de mede-eigenaars die zelf hun kavel bewonen of uitbaten, of tegen de bij hen inwonende leden van hun familie, of personen in hun dienst, vrienden, kennissen of relaties van de medeëigenaar welke het privaatief mogen gebruiken op voorwaarde echter dat geen huur-overeenkomst afgesloten werd en dat de aansprakelijkheid van de gebruiker niet gewaarborgd is door een afzonderlijk contract.

ARTIKEL 125 :

1. Alle contracten worden gesloten of aangepast door de syndicus handelende namens de vereniging, volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering en onder toezicht van de raad van mede-eigendom.

2. Iedere medeëigenaar heeft recht op een afschrift of uittreksel van de polis of polissen.

ARTIKEL 126 : De meubelen en roerende zaken die de privatieve delen van de woonkavels stofferen, dienen verzekerd te worden op de algemene verzekeringspolis. Elke medeëigenaar bepaalt de som waarvoor de inhoud van zijn privatieve kavel moet verzekerd worden. De minimumwaarde voor dewelke de inhoud van elk van de private kavels per type moet ver-

zekerd worden, wordt door de syndicus bepaald en door de algemene vergadering bevestigd.

Deze premies betreffende de verzekering van de inhoud van de privatieve kavels vallen ten laste van elke medeëigenaar in functie van het verzekerde kapitaal.

ARTIKEL 127 :

1. In geval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd ter uitvoering van de polis, geïnd worden en bij een financiële instelling in bewaring gegeven worden door de syndicus voor rekening van de vereniging, onder toezicht van de Commissaris en de raad van mede-eigendom, en volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering.

2. In geval van gehele vernietiging, zullen de vergoedingen in de plaats komen van het vernietigde goed, en bij voorrang worden aangewend tot heropbouw indien daartoe beslist wordt, één en ander onverminderd de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers als bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet.

ARTIKEL 128 : Is het sinister slechts gedeeltelijk, dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het herstellen van het beschadigde gedeelte of aan de betrokken eigenaar uitbetaald worden conform het expertiseverslag.

ARTIKEL 129 :

1. Is het sinister volledig, dan zal een buitengewone algemene vergadering met eenparigheid van alle mede-eigenaars moeten beslissen.

2. Wordt beslist tot wederopbouw en is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken, dan komt het verschil ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in het appartementsgebouw, en het is opeisbaar binnen drie maanden na de beslissing van de vereniging.

3. Bij gebreke van betaling binnen die drie maanden, zullen de interesten op voet van drie percentpunten boven de wettelijke interest van rechtswege en zonder aanmaning beginnen te lopen.

4. De mede-eigenaars die binnen de voormelde termijn hun aandeel in de kosten van de heropbouw niet betaald hebben, zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden, na ingebrekestelling bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, al hun rechten in het goed over te dragen aan die eigenaars welke het vragen, samen met hun aandeel in de vergoeding toegekend door de verzekeringsmaatschappij.

5. Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van de overdracht, dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of, bij gebrek daaraan, door de vrederechter van de ligging van het gebouw en dit op verzoek van de meest gerede partij.

6. Bij weigering de notariële akte van overdracht te ondertekenen ondanks een aanmaning daartoe bij deurwaardersex-

ploot, zal op de vordering van de vereniging verkregen rechterlijke beslissing die de in verzuim zijnde medeëigenaar veroordeelt, als akte van overdracht gelden en als zodanig op het hypotheekkantoor worden overgeschreven.

ARTIKEL 130 :

1. Wordt beslist het gebouw niet te herbouwen, dan wordt de vereniging van mede-eigenaars ontbonden en in vereffening gesteld zoals wettelijk is bepaald.

2. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

HOOFDSTUK V : NADERE REGELS VOOR HET GENOT EN GEBRUIK VAN
BEPAAALDE RUITEN.

ARTIKEL 131 : Het is verboden in de privaatieve gedeelten handel te drijven, een kantoor te houden of een vrij beroep uit te oefenen (met uitzondering van wat hierna gestipuleerd); ze mogen enkel gebruikt worden voor bewoning en slechts door een aantal personen als waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

ARTIKEL 132 :

Op de gelijkvloerse verdieping en de eventuele annexen in de kelderverdieping of de eerste verdieping, is het echter wel toegelaten een handel te drijven, een kantoor te houden, een vrij beroep uit te oefenen uit te baten mits :

-de kelderverdieping of de eerste verdieping met het kantoor verbonden zijn en onderling bereikbaar zijn zonder daarvoor te moeten gebruik maken van de gemeenschappelijke delen;

-voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de bouwheer of zijn rechthebbenden, of later van de eigenaar van het desbetreffende privaatief;

-naleving van alle wetgeving in verband met stedenbouw, milieu en leefbaarheid in de meest ruime zin van het woord, op uitsluitende kosten, initiatief en kosten van de desbetreffende eigenaar.

ARTIKEL 133 : Garage

1. De garage/staanplaats/bezoekersstaanplaats/shuttleplaats mag in principe slechts gebruikt worden voor het parkeren of onderbrengen van een personenwagen.

2. Auto's gebruikt in het kader van een bedrijf voor personenvervoer zijn niet toegelaten.

3. In de garage mogen motorrijwielen, fietsen, strandrijwielen, surfplanken en ander sportgerei ondergebracht worden.

4. Uitzonderlijk is ook een kleine plezierboot toegelaten.

5. De garage/staanplaats/staanplaats voor bezoekers en shuttleplaats mag nooit als werkplaats gebruikt worden.

HOOFDSTUK VI : NADERE VOORSCHRIFTEN BIJ OVERDRACHT VAN DE
EIGENDOM VAN EEN KAVEL.

ARTIKEL 134 : Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of een persoonlijk recht, zoals huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten (akte van splitsing en reglement van mede-eigendom) en van het reglement van orde, als er één is, alsook van het register met de besluiten van de algemene vergadering en van de plaats waar en de voorwaarden waaronder het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en van de verkrijger voor de schade die ontstaat door vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

ARTIKEL 135 : In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de syndicus verplicht aan de optredende notaris, op diens verzoek, een staat te bezorgen binnen de 30 dagen vanaf het verzoek van de notaris belast met het opstellen van de notariële akte, van:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De kosten voor de syndicus van de noodzakelijke opzoekingen en van de kostenverdeling zijn ten laste van de verkoper. Iedere eigenaar geeft bij deze volmacht aan de instrumenterende notaris om bij verkoop de hiervoor bedoelde kosten af te houden van de overdrachtsom en aan de syndicus door te storten.

ARTIKEL 136 : De notaris stelt de partijen in kennis van hogerbedoelde staat; indien de syndicus niet antwoordt binnen 30 dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

ARTIKEL 137 : Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende ieders bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en

zijn aandeel in de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht als bepaald in artikel 116. Hij zal tevens zijn aandeel in het waarborgfonds betalen op eerste verzoek van de syndicus.

HOOFDSTUK VII : RECHTSVORDERINGEN.

ARTIKEL 138 :

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden als eiser en als verweerder; zij wordt van rechtswege vertegenwoordigd door de syndicus.

2. Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

ARTIKEL 139:

1. Iedere medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht per aangetekend schrijven, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. Een medeëigenaar die een beroep heeft gedaan op de rechter om een algemene vergadering bijeen te roepen, of om bepaalde werken te mogen uitvoeren tegen een besluit van de algemene vergadering in, is van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, vanaf het instellen van de vordering en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt. Wordt de algemene vergadering aldus samengeroepen, dan is men verplicht de syndicus daarop uit te nodigen.

3. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° 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 of

onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

4. Verder wordt verwezen naar de andere mogelijkheden van beroep op de rechter die hiervoren reeds zijn aangegeven.

HOOFDSTUK VIII : ALLERHANDE BEPALINGEN

ARTIKEL 140 :

1. De bouwheer, zijn rechthebbenden of de door hem aan te duiden persoon heeft het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars, zelfs wanneer dit werken of wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken meebrengt, zoals hoger beschreven.

2. De herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten zal gebeuren bij een gemotiveerd verslag opgesteld door landmeter-expert, architect, of vastgoedmakelaar. In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden rekening houdende met de netto grondoppervlakte, bestemming en ligging en de daaruit voortvloeiende wijziging in waarde.

ARTIKEL 141 : De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen in zover deze wijzigingen nodig of nuttig zijn ter wille van de bouwkunst, of omdat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke gedeelten of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd worden; maar daarbij zal generlei wijziging mogen worden aangebracht in de privaatieve gedeelten van de alsdan reeds verkochte kavels.

ARTIKEL 142 : De plannen zullen ook te allen tijde mogen worden aangepast in overeenstemming met de betonstudie voor zover het complex nog in opbouw is.

ARTIKEL 143 :

1. Niettegenstaande het feit dat de gevelmuren deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldeheid, heeft de bouwheer of zijn rechthebbenden zich het recht voorbehouden de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking. Hij krijgt hierbij onherroepelijk volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te verrichten en documenten te tekenen, maar zonder kosten voor de mede-eigenaars of voor de vereniging.

Indien om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen zou noodzakelijk zijn, dan verplichten de mede-eigenaars zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en dit zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoeding.

Door de totstandkoming van de aankoop van een privaatief in huidig appartementsgebouw op zichzelf, geeft elke koper van rechtswege volmacht aan de bouwheer om op te treden in

zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van de bouwheer, voorwerp van huidig voorbehoud, derwijze dat de bouwheer alle akten en stukken zal mogen tekenen en alles zal kunnen wat nodig of nuttig is om haar taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

De vereniging van mede-eigenaars kan zo nodig de eigenaar van de zijgevel op zijn laatst gekende adres in gebreke stellen en kan alsdan aanspraak maken op de vergoeding wegens overname. De vereniging van mede-eigenaars zal zelf deze overnameprijs ontvangen ingeval van stilzitten, afwezigheid of onverschilligheid of faling van de bouwheer. Bij latere opvordering door deze laatste is de vereniging schuldenaar van de bouwheer gezien zijn voorbehoud hiervoren.

2. Dit houdt niet in dat de bouwheer aansprakelijk zou zijn voor of moeten bijdragen aan de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van die muren.

ARTIKEL 144 :

1. De bouwheer heeft het recht de bestemming van de niet verkochte kavels te wijzigen.

2. Hij heeft het recht de daarmee gepaard gaande verbouwingen uit te voeren.

3. Dit alles zonder enige nieuwe tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op schadevergoeding uit welken hoofde ook.

Zoals hiervoor gezegd heeft de bouwheer zich het recht voorbehouden de plannen te wijzigen voor de nog niet verkochte privatieven.

Het is wel te verstaan dat de rechten die de bouwheer zich voorbehoudt in huidige akte steeds zo moeten gelezen worden dat de bouwheer, zijn rechthebbenden of de door hem aan te duiden persoon zich deze rechten voorbehoudt.

ARTIKEL 145 :

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop én aanvaarding van de bedingen van de akte van splitsing en van het reglement van mede-eigendom, volmacht aan de bouwheer:

1. zoalsb reeds voorzegt om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsvoorzieningen te sluiten en daartoe de vereiste lokalen en ruimten aan te wijzen en recht van doorgang te verlenen, alsook om alle terugbetalingen ervan te vorderen aan de kopers.

2. om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten namens alle mede-eigenaars.

3. om alle wijzigingen aan te brengen in de statuten, voor zover die geen nadelige gevolgen hebben voor de reeds ver-

kochte kavels. Dit recht bestaat tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

ARTIKEL 146 :

1.De bouwheer heeft het recht windschermen aan te brengen of te laten aanbrengen op terrassen en de modaliteiten daaromtrent te bepalen.

2.De bouwheer behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, plaatsen of terrassen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk als privatief in deze beschreven.

ARTIKEL 147 : Wat betreft de aansluiting op de openbare waterbedeling staat het de bouwheer vrij, ofwel één of meer hoofdmeters, ofwel één individuele meter per kavel te laten plaatsen.

ARTIKEL 148 :

1.De bouwheer bouwt de kavels met het oog op de verkoop. Zolang hij medeëigenaar is zal hij voor de niet verkochte kavels niet hoeven tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten, behalve wat de verzekeringspolissen betreft, en dit tot aan het verlijden van de notariële akte van verkoop. Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat de kwestieuze kavels door of voor rekening van de bouwheer gebruikt, geëxploiteerd of verhuurd worden.

2.Als ingebruikneming door de bouwheer wordt ook aangezien het inrichten van een kavel als modelappartement.

3.Deze uitzondering geldt ten hoogste gedurende vijf jaar vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

ARTIKEL 149 : De bouwheer stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 70 de eerste syndicus aan. Dit zal zijn Immo L'Atelier , Distellaan 49 te 8434 Middelkerke/Westende. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

ARTIKEL 150 :

De algemene vergadering komt voor het eerst bijeen uiterlijk bij de voorlopige oplevering van de gemene delen, behoudens beroep op de rechter om vóór dat tijdstip een vergadering te beleggen.

De eerste algemene vergadering benoemt of herbenoemt de syndicus en stelt de periode vast binnen dewelke de algemene vergadering zal bijeengeroepen worden.

VOLMACHT :

De NV Sea Coast Project en de BVBA Danro geven bij deze volmacht aan :

-Mevrouw Ann MAERTENS, NN 70.07.13-180.76, notarieel medewerkster, wonende te 8450 Bredene, Ibislaan 21;

-Mevrouw Katrien HUYGHE, NN 65.01.05-270.79, notarieel medewerkster, wonende te 8630 Veurne, Daniel Dehaenelaan 44;

-Mevrouw Fien LANNOYE, NN 85.01.09-262.96, licentiate notariaat, wonende te 8647 Reninge, Oostvleterenstraat 11;

Elk dezer kunnende afzonderlijk en alleen optreden.

Om in haar naam akte te geven aan de verkoop van de constructies en de overeenstemmende grondfractie en dit onder de lasten, bedingen en voorwaarden en mits de prijs gekend door de volmachtgever of die de volmachtgever passend zal oordelen.

De NV Sea Coast Project en de BVBA Danro geven volmacht om deze prijs te ontvangen, er geldig kwijtschrift over te verlenen, de bevoegde hypotheekbewaarder te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen, onverschillig of de betaling gebeurde of niet, toe te stemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, voor of na betaling, toelating geven om voor volledige betaling het goed te vervreemden of te bezwaren met hypotheek, in de plaats stellen.

Toestemmen in alle wijzigingen aan plannen en aan de statuten van het flatgebouw en deze akteren.

De verkopeningen zo van de grondfracties als van de constructies zullen moeten gedaan worden mits de lasten, bedingen en voorwaarden opgenomen in de basisakte, het reglement van medeëigendom en het reglement van orde van de residentie De Waterfront.

De verkopeningen van de constructies zullen gedaan worden onder het stelsel van belasting over de toegevoegde waarde, de grond onder het stelsel van registratierechten of onder het stelsel van belasting over de toegevoegde waarde naargelang het geval.

Ieder van deze volmachten en opdrachten houdt in het recht alle akten, zelfs notariële, en stukken te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld, deze desnoods goed te keuren en te bekrachtigen.

SLOTBEPALINGEN.

ARTIKEL 151 :

Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van huidige statuten en reglement van inwendige orde zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

ARTIKEL 152 :

1.De niet met de huidige vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

2.Voor alles wat in deze statuten niet uitdrukkelijk is geregeld, vinden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek be-

treffende de gedwongen mede-eigendom overeenkomstige toepassing.

Artikel 153 : Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro is verschuldigd en wordt betaald op aangifte door de minuuthoudende notaris.

SLOT VAN DE AKTE.

Nadat de notaris de comparanten gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door de Organieke Wet Notariaat hebben dezen verklaard:

- dat hen door de notaris gewezen werd op de vrije keuze die elke partij heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld;
- dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt;
- dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

Verder bevestigen zij dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Partijen verklaren dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van hun onderlinge overeenkomst, zelfs indien de bedingen en voorwaarden zouden afwijken van wat dienaangaande voordien tussen hen werd overeengekomen.

De comparanten erkennen sinds meer van vijf dagen een ontwerp van huidige akte ontvangen te hebben.

De kosten van deze akte zijn ten laste van de kopers van de kavels.

Ingeval van deze akte of van haar bijlagen een vertaling wordt verstrekt:

- zal die enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheid tussen de teksten zal alleen die van de notariële akte rechtsgeldig zijn;
- zullen de kosten van bedoelde vertaling volledig en uitsluitend ten laste van de aanvrager(s) vallen.

Bestemming van identiteit

- a) De minuuthoudende 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 de juistheid van de namen, voornamen, plaats en data van geboorte van de comparanten op zicht van officiële door de wet vereiste stukken.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokken partijen. De partijen verklaren verder in te stemmen met het gebruik en de verwerking van de identiteitsgegevens in het kader van dit dossier.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Nieuwpoort ter studie, datum als boven.

En na gedeeltelijke voorlezing en toelichting heeft grondeigenaar en de bouwheer, vertegenwoordigd als voorzeggd samen met mij notaris deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd vijfenveertig bladen geen renvooien te Nieuwpoort op 21.02.2011 boek 5/109 blad 78 vak 19. Ontvangen vijftwintig euro (25,00EUR), De Ontvanger, de eerstaanwezend inspecteur Rudy Rycx.

Overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 28/02/2011 onder formaliteitsnummer 66-T-28/02/2011-01685.

Geregistreerd ^{Orb}bladen ⁶³renvooien
te Nieuwpoort op 21 02. 2011
boek ⁶³blad ⁶³.....vak ¹³
Ontvangen vijftwintig Euro (25,00 EUR)
De Ontvanger.


DE EERSTAAKWEZEND
INSPECTEUR
R'DY RYCX

STAD NIEUWPOORT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

AFGELEVERD AAN : **N.V. SEA COAST INVEST**

DOSSIERNR. : **10/S2** DATUM : **19/07/2010**

De Secretaris,


BENOIT WILLAERT.



De Burgemeester,


ir. ROLAND CRABBE.

Geregistreerd *61*, bladen *61* renvooien

te Nieuwpoort op 21. 02. 2011

boek *61*, blad *63*, vak *13*
Ontvangen vijftwintig Euro (25,00 EUR)
De Ontvanger,



DE EERSTAAFWEZEND
INSPECTEUR
R'IDY RYCX

STAD NIEUWPOORT**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP 19 JULI 2010.**

Aanwezig: Ir. Roland Crabbe, Burgemeester-Voorzitter;
Rik Lips, mevr. Greet Ardies-Vyncke en Kris Vandecasteele, Schepenen;
Frans Lefevre, OCMW-Voorzitter;
Willaert Benoit, Secretaris;

Aanvraag Nr. 38016/7435/B/2010/52.

Dossiernr. Agentschap R-O Vlaanderen: 8.00/38016/2084.1.

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatie-dossiernummer is **38016_G_2010_61**

FORMULIER I**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de n.v. Sea Coast Invest, met als adres Albert I laan 98 8620 Nieuwpoort, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 31 maart 2010, werd ontvangen op 31 maart 2010.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd aangetekend verzonden op 7 april 2010.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Pieter Deswartelaan en met als kadastrale omschrijving Nieuwpoort 1^e Afd., sectie A, nr(s) 0075^B, 0076^C, 0076^D en 0077^L.

Het betreft een aanvraag tot bouwen van appartementencomplex 'Waterfront' na afbraak woning en loods.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

ADVIES GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn niet vrijgesteld van het voorafgaand eensluitende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000, tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, is niet van toepassing op voorliggende aanvraag om redenen dat het voorliggend ontwerp het bouwen van een appartementencomplex met meer dan 1.000 m² voorziet.

Het voorontwerpdossier werd besproken op het drie-partijenoverleg (3PO) dd. 2 maart 2010.

Het college van burgemeester en schepenen dd. 17 mei 2010 verleende gunstig pré-advies met voorwaarden;

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 20 mei 2010 (aangetekende verzenddatum). De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 15 juli 2010 ref. 8.00/38016/2084.1 verleende gunstig advies met voorwaarden:

*Het ingediende bouwvoorschrift is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Het bouwterrein omvat een bestaande woning, een iets lager gelegen weide en een loods.

Het terrein wordt achteraan afgezoomd met de tuinzones van rijbebouwing Pieter Braeckelaan.

Langs de rechter perceelgrens paalt het terrein aan de brandweerkazerne en een braakliggende site van Eandis waar ook een ontwikkeling gepland is. De rooilijn ligt langs de Pieter Deswartelaan met uitzicht op het voorliggend kanaal Nieuwpoort-Duinkerken en de polders.

Langs de Pieter Braeckelaan en de Gassiraat start de stadskern met voornamelijk eengezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen en een dak in de vorm van aaneengesloten bebouwing. Met de recentste ontwikkelingen langs de Pieter Deswartelaan werd er hoofdzakelijk geopteerd voor meergezinswoningen. Met het oog op alle leegstaande en verloederde sites langs deze laan werd door de gemeente een kader geschapen zijnde het 'Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-stad' (goedgekeurd in de gemeenteraad van 29/7/2004). Het project is in grote mate conform aan de doelstellingen van dit actieplan.

De bebouwde ruimte wordt ingericht met 3 woonentiteiten (L-U-I) met een bouwhoogte variërend van 2 bouwlagen met een teruggetrokken 'technische verdieping' tot 4 bouwlagen met een teruggetrokken 'technische verdieping'. Naast 3 de woonblokken zijn buiten de in- en uitrit van de parkeergarage enkel voorzien nog een 2-tal parkings voor andersvaliden en achteraan een dagparking voorzien voor de shuttles. Rond de woonblokken L-U-I wordt in samenspel met de privé terrassen, zoveel mogelijk groen voorzien in haagmassieven en groenparken. De middelste woonblok omsluit een grote verkeersvrije binnentuin. Tussen de woonblokken onderling

CBS 19 juli 2010. Bouwdossier: 2010.52

[Handwritten signature]
1

is er een noodzakelijke doorgang van 4m voor de brandweer. De aanleg van deze brandweg werd aangegrepen om die positie in te vullen met een toegangspad van 2m in kleinechalige klinkerverharding en daarnaast grasdallen om de 4m doorgang te laten overgaan in het omliggend groen kader. Dit pad krijgt een multifunctionele rol met name: toegangspad voor de woonblokken; aan de straatkant toegang tot de brievenbusgehelen die geïntegreerd worden in de haagmassieven, geleidelijk voor de brandweer en de toegankelijkheid en doorgang voor stil fiets- en shuttlevaer. Bij het invallen van de duisternis wordt dit versterkt door de voorziene LED-verlichting langsheen dit pad.

Overwegende dat het ontwerp functioneel inpasbaar is gezien alle leegstaande en verloederde sites langs de Pieter Deswartelaan reeds een woonbestemming hebben gekregen en er reeds een aantal sites ontwikkeld zijn in de vorm van projecten voor meergezinswoningen.

Overwegende dat het terrein bijna volledig wordt voorzien met een ondergrondse parkeergerage waar voor iedere wooneigenheid een parkeerplaats is voorzien. Verder zijn er nog een 10-tal bezoekersparkings voorzien in de kelder. Gezien de grootte van de parkeerkeider, werd er geopteerd voor een aparte inrit in de Pieter De Swarteelaan en een aparte uitrit in de Pieter Braeckelaan om zo een vlotte circulatie met minimale verkeersbinder te waarborgen. In de garage worden ook een 50-tal plaatsen voorzien voor shuttles (kleine elektrische wagentjes) en worden er ook 3 ruime fietsbergingen voorzien in de kelder. Met deze maatregelen werkt het ontwerp mee om de toekomstige bewoners "koning auto" wat meer op stal te laten staan.

Overwegende dat het project langs achter zoveel mogelijk afgebouwd wordt naar de buurpercelen toe. De accenten (met een peacenterfueerd met doorlopende stroken van 3m in een esthetische leienbekleding lopende vanaf het buitenpas tot het bovenste dak. Deze wordt versterkt door een in dezelfde richting lopende LED-verlichtingstrook. De platte daken worden voorzien van een extensief groendak om zo een groene tuin te creëren voor de hoger gelegen wooneenheden en zo ook levens te zorgen voor een stuk natuurlijke waterbuffer. De prefabterrassen en luifel worden afgebouwd van 1,5m over 1m (terrassen) tot 0,5m (luifel) langsheen de verdiepingen om zo een slank geheel te bekomen binnen het gabarit.

Overwegende dat de bouwdichtheid van een gelijkaardige grootte is als de reeds ontwikkelde projecten langsheen de Pieter Deswartelaan. Er wordt tevens een ruime bouwrijze strook voorzien van 9,5m t.o.v. de achterperceelsgrens en 7,5m t.o.v. de zijperceelsgrens.

Overwegende dat langs de achterperceelsgrens en de zijperceelsgrens eveneens een houtwal van ±2,5m breed voorzien wordt in streekeigen snelgroeiende heesters en bomen die in trapvormige massieven worden geschoren rekening houdend met de toegestane afstanden volgens het B.W. Overwegende dat op deze manier de privacy van de omliggende woningen en achtertuintjes behouden en versterkt wordt.

Gelet op artikel 4 §2 van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium dat stelt dat de eigenaar en de gebruiker ertoe gehouden zijn de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden. Overwegende dat de bouwplaats gelegen is aan de rand van de stad Nieuwpoort, voor zover gekend met buiten de vesten. Overwegende dat op deze locatie geen archeologische vindplaatsen geïnventariseerd zijn maar de site nooit grondig werd onderzocht. Overwegende dat de locatie potentieel archeologisch waardevol is omwille van haar ligging binnen het bereik van de middeleeuwse stad, op een locatie die zich mogelijk leent voor activiteiten die zich afspeelden in de periferie van de stad (bv. bepaalde ambachten, stortactiviteiten, ...) en omwille van de ligging aan een sleutelzone in het front Eerste Wereldoorlog, met name direct naast de sluis die aanteking gaf tot de onderwaterzetting van de IJzervlakte.

Overwegende dat daarom voorafgaand aan de realisatie van het project het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te worden onderzocht. Dit dient uitdrukkelijk zo te worden opgenomen in een eventueel vergunningsbesluit (zie voorwaarden).

Overwegende dat de bouwheer wenst te voldoen aan de sociale last door het betalen van een uitzonderlijke bijdrage-regeling zoals voorzien in art. 4.1.19 van het decreet grond- en pandenbeleid. Overwegende dat deze last dient gekoppeld te worden aan een eventueel vergunningsbesluit en deze sociale bijdrage dient te worden ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod.

Overwegende dat het project voldoet aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.

Gelet op de adviezen van Waterwegen en Zeekanaal en van VMM in het kader van de watertoets; gelet dat de voorwaarden die in deze adviezen werden gesteld dienen overgenomen te worden in de vergunning.

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 7 bezwaarschriften werden ingediend waaronder 1 petitie. Ik kan mij vinden in de analyse en evaluatie van deze bezwaren door het CBS. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

Voorwaarden:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, met als doel een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. De prospectie met ingreep in de bodem dient te voldoen aan bijzondere voorschriften. De bouwheer vraagt deze bijzondere voorschriften op bij Ruimte en Erfgoed Afdeling West-Vlaanderen. Deze prospectie, inclusief de rapportage, dient te worden uitgevoerd door een archeoloog conform artikel 12 of artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006 en 4 december 2009. De archeoloog vraagt hier toe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Ruimte en Erfgoed, Directie Coördinatie, Koning Albert II laan 19 bus 3, 1210 Brussel) conform artikel 15 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006 en 4 december 2009. De bijzondere voorschriften worden aan deze prospectievergunning gekoppeld.
3. De archeologische prospectie met ingreep houdt in dat voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven dienen te worden gegraven over een oppervlakte van ca. 12% van het plangebied en tot op de diepte bepaald door de archeoloog; deze sleuven worden aangevuld met een aantal (manuele) boringen die toelaten om inzicht te bekomen in de verticale bodemopbouw. De exacte modaliteiten van deze prospectie met ingreep in de bodem worden nader uitgewerkt in de bijzondere voorwaarden van de prospectievergunning.
4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem behelst eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet binnen een redelijke termijn na het afronden van het onderzoek door de bouwheer aan Ruimte en Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan de bevoegde erfgoedconsulent van Ruimte en Erfgoed oordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen. Indien daarentegen wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moeten er door de bouwheer de nodige tijd en financiële middelen worden voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving, voorafgaand aan de werken.

E. G. al
2

5. Ruimte en Erfgoed Afdeling West-Vlaanderen moet betrokken worden bij de werkplanning en uitgenodigd worden voor de coördinatie- en werfvergaderingen om de archeologische prospectie met ingreep in de bodem in te passen in de werken."

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 9 april 2010 tot 8 mei 2010 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 7 bezwaarschriften ingediend, waaronder 1 petitie ondertekend door 18 personen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelend over:

- 1) Het appartementscomplex past niet in de rustige buurt qua bouwstijl, grootte en hoogte;
- 2) De omgeving vraagt familiale woningen in plaats van appartementsgebouwen;
- 3) Project is ten behoeve van toeristen en tweede verblijvers in plaats van eigen bewoners;
- 4) Project doet een deel van de groene ring rond Nieuwpoort en een rustpunt voor fietsers en wandelaars verdwijnen;
- 5) Nu wordt Nieuwpoort-stad ook volgebouwd;
- 6) de wijkbewoners worden niet op de hoogte gehouden van de toekomstige projecten;
- 7) aantrekken van criminelen door dergelijke grote complexen;
- 8) ongerustheid ingevolge het verleden van de bouwheer;
- 9) Bij het bouwen op het perceel van een decretaal vervallen verkavelingsdeel moest de omgevende bebouwing worden gevolgd. Thans hoeft dit niet meer?;
- 10) Degelijk project creëert parkeerproblemen op openbaar domein en veroorzaakt verkeersdrukte;

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1) Het appartementscomplex past niet in de rustige buurt qua bouwstijl, grootte en hoogte; 2) De omgeving vraagt familiale woningen in plaats van appartementsgebouwen; 5) Nu wordt Nieuwpoort-stad ook volgebouwd;	Betreffende project is gelegen binnen het Strategisch Beeldbepalend ActiePlan voor het polderfront van Nieuwpoort-Stad, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 juli 2004. Naar aanleiding van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bleek dat het ordenen van het gebied aan de binnenrand van de Veurnevaart zich opdrong. Dit bleek eveneens uit de studie Strategisch projectgebied Nieuwpoort van de provincie. Dit SBA- plan voorzag toen reeds nieuwe wontypologieën.
3) Project is ten behoeve van toeristen en tweede verblijvers in plaats van eigen bewoners.	Het voormelde SBA-plan voorziet hoofdzakelijk wonen. Betreffende project noch enig reglement bepaalt wie daar al dan niet mag of kan wonen.
4) Project doet een deel van de groene ring rond Nieuwpoort en een rustpunt voor fietsers en wandelaars verdwijnen	Ook de groene gordel wordt aangeduid in het SBA-plan. Deze bevindt zich aan de zuid-oostelijke rand van de Veurnevaart met stadsgroen, buffergroen en poldergroen.
6) de wijkbewoners worden niet op de hoogte gehouden van de toekomstige projecten	Op 24 maart 2004 wrd een informatieavond over de toekomstige ontwikkeling van het polderfront gehouden. Intussen zijn verschillende infosessies gehouden rond de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarvan het SBA-plan een onderdeel vormt.
7) aantrekken van criminelen door dergelijke grote complexen	Er is niet bewezen dat een dergelijk project criminelen aantrekt. Er ontstaat immers een grotere sociale controle door het groter aantal bewoners.
8) ongerustheid ingevolge het verleden van de bouwheer	Een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning is een louter zakelijk recht. Zie hiervoor art. 4.2.22 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
9) Bij het bouwen op het perceel van een decretaal vervallen verkavelingsdeel moest de omgevende bebouwing worden gevolgd. Thans hoeft dit niet meer?	Aangehaald bouwproject werd opgericht tussen twee bestaande eengezinswoningen op een perceel aan de westzijde van de Pieter Braeckelaan waarvan het verkavelingsdeel decretaal vervallen was geacht. Voorliggend ontwerp is niet in een verkaveling noch vervallen verkaveling gelegen en heeft geen uitstaans met de vernoemde bebouwing.
10) Degelijk project creëert parkeerproblemen op openbaar domein en veroorzaakt verkeersdrukte	Betreffende project voorziet in en rond de bebouwing voldoende parkermogelijkheden ten opzichte van de voorzienige woongelegenheden. Door de heraanleg

van het openbaar domein langsheen de P. Deswartelaan kunnen bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden.

EXTERNE ADVIEZEN

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos West-Vlaanderen werd op 1 april 2010 gevraagd. Het advies dd. 27 mei 2010 ref. AVES/10/2270 is gunstig.

*Adviesbepalingen:

Het betrokken perceel is volgens het gewestplan gelegen in 'woongebied'. Het perceel is biologisch minder waardevol met waardvolle elementen (biologische waarderingskaart versie 2.1.).

De aanvraag betreft het afbreken van een bestaand gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel dat momenteel reeds bebouwd is.

De aanvrager voegde een voorstel tot compensatie voor een geplande ontbossing toe aan het dossier. Bij ons weten is hier echter geen sprake van bos op het perceel. Bijgevolg dient er ook niet gecompenseerd te worden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos is van mening dat er geen natuurwaarden worden aangetast ten gevolge van de geplande werken en heeft dan ook geen bezwaar tegen deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Conclusie:

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een gunstig advies voor bovenvermelde aanvraag.*

Het advies van de brandweer werd op 1 april 2010 gevraagd. Het advies dd. 12 april 2010 ref. 10.436 is gunstig met voorwaarden:

*Er op het gebied van de brandveiligheid geen bezwaren bestaan tegen de ingediende plannen mits rekening te houden met onderstaande opmerkingen:

1. Het gebouw is voortdurend bereikbaar voor autovoertuigen. Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstapplaats: ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg, ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende kenmerken vertoont: min. wijde breedte: 4 m; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt; de afstand van de rand van deze weg tot aan het vlak van de gevel dient tussen de 4 m en 10 m te bedragen.
2. De toegangswegen zijn vlot toegankelijk vanaf de openbare weg (o.a. door het invoeren van een parkeerverbod en aangepaste signalisatie).
3. Iedere berijdbare zone met grasdalen moet visueel herkenbaar zijn. Aangepaste signalisatie wijst op de aanwezigheid van een brandweg. Parkeren is verboden op de zone van de brandweg.
4. Elk compartiment heeft minimaal één uitgang indien de gebruikers zonder door het trappenhuis te moeten gaan een opening kunnen bereiken die toegankelijk is voor de ladders van de brandweer. Niet alle appartementen zijn bereikbaar voor de ladder van de brandweer.
5. Er is geen aanduiding dat de garages uitgerust zullen worden om voertuigen met een LPG reservoir toe te laten. Voertuigen met LPG reservoir worden dan ook niet toegelaten. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst. Aan de toegang naar de ondergrondse garage wordt een bord L1 geplaatst.
6. Toegangsdeuren, naar de trappenhuizen in de garages mogen nooit afgesloten worden. Iedere gebruiker van de kelder moet ze in geval van nood onmiddellijk kunnen openen. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
7. Deuren die toegang geven tot het trappenhuis mogen nooit afgesloten worden. Dit is vooral van toepassing voor de appartementen waar slechts één appartement voorzien is per compartiment. De brandweer moet steeds vrije toegang hebben tot de liftdeur en axiaal gevoude haspel. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
8. De ondergrondse parkeergarage, indien de oppervlakte >1000 m², moet uitgerust worden met een RWA-systeem conform de norm NBN S21-208-2.
9. De deuren van de appartementen die op de evacuatielieg op het niveau 0 uitgeven zijn zelfsluitend en hebben Rf 1/2 h.
10. Er moeten ook muurhaspels voorzien worden op het niveau 0.
11. De muurhaspels moeten voorzien zijn van een DSP koppeling Ø 45.
12. In de inkomassen wordt een sleutelkluis ingebouwd met daarin de sleutels van de gemeenschappelijke delen.
13. n iedere inkomas wordt een plannetje opgehangen met daarop de trappenhuisen en de appartementen die ze bedienen.
14. De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de NBN L 13-005 (fotometrische en calorimetrische voorschriften); C 71-100 (installatieregels en instructies voor controle en onderhoud) en C 71-598-222 (autonome noodverlichtingsvoorzieningen). De evacuatielieg, de vluchtrassen, de overlopen van de trappenhuisen, de liftkooien, de zalen of lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek, de lokalen waarin de autonome stroombronnen of de pompen voor de businstallaties opgesteld zijn, de stookafdelingen en de van de grond of van trap treden, in de as van de vluchtweg, op plaatsen van de vluchtweg waar een gevaarlijke toestand bestaat, bedraagt de minimale horizontale verlichtingssterkte 5 lux.
15. Een verluchtingsopening moet voorzien worden in het trappenhuis die de dakverdieping van blok 3 toegang biedt.
16. Deuren die toegang geven tot het trappenhuis mogen nooit afgesloten worden. De brandweer moet steeds vrije toegang hebben tot de liftdeur en axiaal gevoude haspel. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
17. De dakbedekkingen voldoen aan de klassering Broof(11). Dit is ook van toepassing op de houten terrassen, omgekeerde daken of tegel dragers.
18. Van de hellende daken heeft de onderdakvloer een Rf 1 h.
19. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van houten bekleding. De gevelbekleding en de afwerking van de onderkant van de terrassen moeten van klasse A2 zijn.
20. De lift moet voldoen aan het besluit van 4 april 2003 betreffende de wijziging van de basisnormen.
21. Er moet rekening gehouden worden met de nieuwe richtlijnen inzake de brandveiligheid van wanddoorvoeringen (aanvulling en/of interpretatie van de basisnormen).
22. De brandwerende deuren dienen goedgekeurde Benor/Atg deuren zijn. Zij worden geplaatst door personen, gecertificeerd door een geaccrediteerd organisme zoals ISIB.
23. De architect zal de nodige attesten aan de brandwerdienst bazorgen van al de elementen waarvoor een Rf of R-E-I gevraagd wordt.
24. Voor de voorlopige oplevering van het gebouw of delen van het gebouw moet een brandpreventieverslag worden opgemaakt op basis van de werkelijk uitgevoerde werken. Tot voorlopige oplevering en ingebruikname van (delen van) het gebouw kan pas worden overgegaan na het bekomen van een gunstig brandpreventieverslag. De tekst van deze afnemer alsook de tekst van het brandpreventieverslag houdende bij de stedenbouwkundige vergunning moeten integraal worden overgenomen in de basisakte. Het uitgebrachte advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn.

CBS 19 juli 2010, Bouwdossier: 2010.52

E. G. J.

Tevens is het uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen op de plannen. Het werd gegeven overeenkomstig de bepalingen van de wettelijke reglementering en de richtlijnen dewelke aanzien worden als de goede regels van het vakmanschap waarbij zij tot doel hebben het ontstaan van een brand te voorkomen, elk begin van brand op te sporen en de uitbreiding ervan te verhinderen, de hulpdiensten te alarmeren en zowel de redding van de personen als de bescherming van de goederen in geval van brand te vergemakkelijken.

Het advies van de cel wegen riolering werd op 1 april 2010 gevraagd. Het advies dd. 9 juli 2010 is gunstig met voorwaarden:

"Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

De cel wegen en rioleringen geeft gunstig advies mits:

- het DWA-rioolstelsel van het nieuwbouwproject wordt aangesloten op het openbaar rioolstelsel in de Pieter Braeckelaan;
- het hemelwater van de verhardingen, daken en drainages 100% worden afgekoppeld om te worden geloosd in het Kanaal Nieuwpoort-Duinkeke."

Het advies van n.v. Waterwegen en Zeekanaal - Afdeling Bovenschelde werd op 1 april 2010 gevraagd. Het advies dd. 27 mei 2010 ref. AB/2010/154 V2010N305154 is gunstig met voorwaarden:

"In antwoord op uw brief van 1 april 2010, deel ik u mee dat het agentschap n.v. Waterwegen en Zeekanaal - afdeling Bovenschelde aan vermelde vraag voor het bouwen van 3 appartementsgebouwen na afbraak van een woning en loods, een gunstig advies verleent. W&Z wenst echter de volgende opmerkingen te maken:

- Cfr. artikel 4, § 1 van het hemelwaterbesluit dient te worden aangegeven voor welke laagwaardige toepassingen het opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt. Dit kan door middel van de ingevulde aanstijpt hemelwater. Alsook dient de totale verharde grondoppervlakte te worden vermeld op het plan.
- Door aanleg van een ondergrondse parkeergarage met een diepte van meer dan 3 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m in zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 1) kan de grondwaterstroming verstoord worden. Men dient voor dit aspect advies te vragen aan de VMM afdeling Operationeel Waterbeheer Dienst Grondwater.

Hierna vindt u de details waarop het advies is gebaseerd.

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden:

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van 3 appartementsgebouwen en een ondergrondse parkeergarage in de P. Deswartelaan te Nieuwpoort (kadaster, 1st afdeling, sectie A, nrs. 75^e, 76^e, 76^e, 77^e). Het projectgebied heeft als gewestplanbestemming woongebied. De percelen zijn gelegen langs en watenen af naar het kanaal Nieuwpoort-Duinkeke en de Oude Veurnevaart (beheerder: W&Z).

De volgende elementen in het project zijn relevant voor de waterloets:

- de nieuwe horizontale dakoppervlakte bedraagt 3.047,93 m² en bestaat uit:
 - niet - groendak: 2.695,93 m²
 - groendak: 352 m²
- de bijkomende verharde oppervlakte bestaat uit de volgende verhardingen:
 - grasdalen: hemelwaterbesluit niet van toepassing
 - grind: hemelwaterbesluit niet van toepassing
 - waterdoorlatende verhardingen: 820,60 m² (interne ontsluiting in betonklinkers)
 - waterondoorlatende verhardingen: 1.580,40 m² (terrassen en inritten garage) (eigen berekeningen bij ontbreken gegevens).
- er worden 3 hemelwaterputten met een totale capaciteit van 131.400 liter voorzien:
 - kleine regenput diepte 1,5 m met een onbekend volume (blok 1). Gezien het ontbreken van het volume van de hemelwaterput wordt uitgegaan van een worst-case scenario, m.a.w. geen hemelwaterput onder blok 1 (idem voor blok 3). Overloop naar buffervoorziening
 - 131.400 liter (blok 2), volgens de plannen goed voor een toevoerende oppervlakte van 2.680 m², doch volgens het hemelwaterbesluit slechts goed voor 2.650 m². Overloop naar buffervoorziening.
 - kleine regenput diepte 1,5 m met een onbekend volume (blok 3).
- het opgevangen regenwater wordt hergebruikt, doch er zijn geen gegevens beschikbaar over voor welk laagwaardige toepassingen het hemelwater zal worden hergebruikt.
- er wordt een buffervoorziening voorzien van 109.500 liter, volgens de plannen en het hemelwaterbesluit goed voor een toevoerende oppervlakte van 5.475 m². De overloop van de buffer leidt naar het gescheiden rioleringstelsel of naar het kanaal Nieuwpoort-Duinkeken.
- de aanstijpt 'Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater' is niet bij het dossier gevoegd.
- het bestaand maaiveld wordt opgehoogd. Er zijn geen gegevens beschikbaar over het volume van de relatiefwijziging.
- er worden ondergrondse constructies (parkeergarage) aangelegd met een diepte van 5 m t.o.v. het maaiveld.

Het projectgebied is gelegen in niet-overstromingsgevoelig gebied, niet in recent overstroomd gebied (ROG), niet in een risicozone voor overstromingen en niet in het winterbed van een grote rivier. Het projectgebied is van nature overstroombaar (NOG) vanuit zee.

De bodem is niet-infiltratiegevoelig (kunstmatige grond: bebouwde zone en sterk vergraven grond), niet-erosiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

2) Op het project toepasselijke voorschriften van het waterbeheerplan:

Het bekkenbeheerplan van de Lizer formuleert maatregelen om wateroverlast (en waterkort) in het bekken te voorkomen door zoveel mogelijk retentie ter plaatse van het opvangpunt voor hemelwater te realiseren:

- het maximaal benutten van de opvang- en infiltratiemogelijkheden van hemelwater;
- hemelwater vortraagd afvoeren waar infiltratiebeperk of niet mogelijk is;
- hemelwater zoveel mogelijk afkoppelen van het rioleringstelsel;

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem:

De aanvraag kan een gewijzigde afstroming, een gewijzigde infiltratie naar het grondwater en een gewijzigde grondwaterstromingspatroon met zich meebrengen.

3.1 Gewijzigde afstroming:

Het hemelwater dat neerslaat op het groendak (352 m²), kan infiltreren en verdampen. Het is onduidelijk naar waar de overloop van de groendaken leidt. Groendaken zijn vrijgesteld van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater/het hemelwaterbesluit. Het hemelwater dat neervalt op de niet-groendaken (2.695,93 m²), vloeit af naar een hemelwaterput met een totale capaciteit van 131.400 liter met hergebruik. Deze hemelwaterput is cfr. het hemelwaterbesluit goed voor een toevoerende horizontale dakoppervlakte van 2.650 m².

Cfr. artikel 4 § 1 van het hemelwaterbesluit dient te worden aangegeven voor welke laagwaardige toepassingen het opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt, bijvoorbeeld door middel van de ingevulde aanstijpt hemelwater. 'Op de plannen wordt naast de

2 5 6

exacte inplanting, de inhoud van de hemelwaterput, in liters, de totale horizontale dakoppervlakte en de totale overige verharde grondoppervlakte in vierkante meter, alsook de aftappunten van het hemelwater vermeld". De overloop van de hemelwaterput leidt naar een buffervoorziening met een capaciteit van 109.500 liter, volgens het hemelwaterbesluit goed voor een toevoerende verharde oppervlakte van 3.475 m². De overloop van de buffervoorziening leidt naar het gescheiden rioleringsstelsel of naar het kanaal Nieuwpoort-Duinkeken. Let wel, voor lozingen van hemelwater in het kanaal Nieuwpoort-Duinkeken dient een machtiging te worden bekomen van W&Z. Bovendien mag het lozingsdebiet van dergelijke lozingen maximum 10l/s/ha bedragen met een terugkeerperiode van 20 jaar. Het hemelwater dat op de waterdoorlatende verhardingen valt, kan op natuurlijke wijze maar in beperkte mate (niet-infiltratiegevoelige bodem) via of naast de verharding in de ondergrond infiltreren. Het overtollige hemelwater vloeit af naar de buffervoorziening. De totale op te vangen verharde oppervlakte bedraagt 1.990,70 m². Om deze verharde oppervlakte te compenseren, wordt de buffervoorziening aangewend. De capaciteit van deze voorziening is voldoende om het overtollige hemelwater afkomstig van de verharde oppervlaktes en het overtollige hemelwater afkomstig van de dakoppervlakte op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het project voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, waardoor verwacht wordt dat er geen negatieve effecten zullen optreden op het watersysteem. Bijgevoeg kan voor dit aspect een gunstig advies verleend worden, mits de opmerking dat men dient aan te geven voor welke laagwaardige toepassingen het opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt. Dit kan door middel van de ingevulde sanstijljet hemelwater. Alsook dient de totale overige verharde grondoppervlakte te worden vermeld op het plan.

Tenslotte wenst W&Z erop te wijzen dat voor lozingen van hemelwater in het kanaal Nieuwpoort-Duinkeken een machtiging dient te worden bekomen van W&Z. Bovendien mag het lozingsdebiet van dergelijke lozingen maximum 10l/s/ha bedragen met een terugkeerperiode van 20 jaar.

3.2. Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt een aanzienlijke verharde oppervlakte aangelegd in een gebied met niet-infiltratiegevoelige bodems. Aangezien er echter voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, wordt verwacht dat er geen schadelijke effecten zullen optreden op het watersysteem waardoor voor dit aspect een gunstig advies kan worden verleend.

3.3. Gewijzigd grondwaterstromingspatroon

Door de aanleg van ondergrondse constructies (parkeergarage) met een diepte van meer dan 3 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m in zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 1) kan de grondwaterstroming verstoord worden. Men dient voor dit aspect advies te vragen aan de VMM afdeling Operationeel Waterbeheer Dienst Grondwater.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB:

Het project is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen in artikel 5 en 6 van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Het advies van de VMM werd op 1 juni 2010 gevraagd. Het advies dd. 1 juli 2010 ref. WT 2010 G 0807 is gunstig.

*Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De percelen te Nieuwpoort, 1^{ste} Afdeling, Sectie A, nr(s) 0075^a, 0076^a, 0076^b en 0077^a zijn volgens de waterloetskaarten niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming. Volgens de verzillingskaart komt er op een diepte van 10-15 m onder het maaiveld verzilt grondwater voor. De aanvraag betreft de bouw van drie woonblokken met bijhorende terreinaanleg en een ondergrondse parkeergarage. De woonblokken hebben een totale dakoppervlakte van ca. 3.047 m². Er wordt ook wegenis en een parking aangelegd met een klinkerverharding rondom het gebouw. Het terrein wordt ook voor een groot deel opgehoogd tot ca. 1 meter. Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De afwatering van het dak wordt aangesloten op drie hemelwaterreservoirs. Een groot reservoir van 131,4 m³ (compenseert 2.680 m³) en twee kleinere hemelwaterputten die overlopen naar een bufferreservoir met een vertraagde afvoer naar de openbare riolering via een pompput. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt met behulp van een hydrofoorgroep. Het hemelwater moet ook effectief worden hergebruikt bv. voor het spoelen van toiletten, als kuiswater of voor een buitenkraan. Aangezien er geen oprang en afvoer voorzien is voor het hemelwater dat op de klinkerverharding terecht komt, nemen we aan dat deze kan afwateren naar de onverharde randzones. Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd naar de perceelgrens.

Voor het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse parking een bronbemaling met zich zal meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlaam (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan echter vergunningsplichtig zijn en zelf MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemaling moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1 van Vlaam II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater verwijzen wij eveneens naar Vlaam II art 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redenwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

Voor de grondwaterkwaliteit wijzen we op de aanwezigheid van verzilt grondwater op een diepte van 10-15 m onder het maaiveld. Bemaling van (verzilt) grondwater kan een grondwaterkwaliteitsdaling tot gevolg hebben. Regelmatige analyses en indien nodig tijdig bijsturen door het beperken van de bemaling in tijd en in volume moet een goede grondwaterkwaliteit garanderen. Uitbreiding van de verzilting door overmatig oppompen van grondwater moet worden vermeden. Er wordt geadviseerd om te werken met een waterdichte bouwkuip met onderwaterstorting van de betonnen vloerplaat. Dit moet bij voorkeur in de vergunning worden vastgelegd. Zo kan de kwaliteit van het grondwater beschermd worden en wordt het risico op schade aan omringende constructies vermindert. De voorziene werken gaan gepaard met een grote hoeveelheid grondverzet. De regelgeving van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, meer bepaald hoofdstuk XIII inzake het gebruik van uitgegraven bodem en de bijhorende wijzigingen door het Decreet van 12 december 2008 houdende diverse bepalingen inzake energie, leefmilieu, openbare werken, landbouw en visserij, die hebben geleid tot het geconsolideerde bodemdecreet, moet gerespecteerd worden. Indien relevant dienen eveneens de voorwaarden van hoofdstuk V van Vlaam inzake de aanwending van afvalstoffen als secundaire grondstoffen strikt opgevolgd te worden. Door het respecteren van het bestaande juridische kader worden er geen significante schadelijke effecten verwacht op de waterkwaliteit ten gevolge van het grondverzet.

De ondergrondse parkeerkelder moet volledig waterdicht uitgeoefend worden, zodat geen permanente drainage nodig is, aangezien dit in strijd is met de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid en eveneens een negatieve impact kan hebben op de verzilting van het grondwater indien permanent zoet water wordt gedraineerd.

CBS 19 juli 2010. Bouwdossier: 2010.52

Besluit:

Het project wordt gunstig geadviseerd.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- het verplichte hergebruik van hemelwater met een pomp en apart leidingsysteem voor bv. de toiletspoeling, een buitenkraan of als kuiswater wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente;
- voor de bronbemaalingen moet worden voldaan aan de Vlaamse reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag);
- voor de lozing van bemalingswater moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlaamse Reguleerwet;
- er moet een kwaliteitscontrole op het opgepompte grondwater voorzien worden i.v.m. verzilting en indien nodig moeten beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling voorzien worden;
- de regelgeving met betrekking tot het grondverzet moet strikt worden nageleefd;
- we adviseren te werken met een gesloten bouwkup om het risico op verzilting van grondwater tegen te gaan;

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

De bestemming volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976 is woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg. Het ontwerp is niet gelegen binnen een goedgekeurd b.p.a. of een behoorlijk vergunde verkaveling.

Het ontwerp is gelegen binnen het "Strategisch beeldbepalend actieplan voor het polderfront van Nieuwpoortstad", door de gemeenteraad dd. 14 oktober 2004 definitief aanvaard; dat de voorliggende site in volgende "hefboomproject" in dit actieplan werd opgenomen: "Sas van Dierendonck"; dat de projectzone volgende ruimtelijke krachtlijnen voorziet:

- richten van het bouwvlak naar het sas van Dierendonck en de polderruimte via het inspringen van de straatwand en het creëren van een open ruimte kamer (vb. plein);
- accentueren van de hoeken met de Pieter Braeckelaan en de Gasstraat;
- bebouwing langs de Pieter Deswarteleaan kan maximaal 4 (3 + 1) bouwlagen hebben, de bebouwing dieper in het binnengebied en langs de Gasstraat kan slechts 3 (2 + 1) bouwlaag tellen;
- groene buffer en voldoende ruimte t.o.v. de achterliggende bebouwing;
- gemotoriseerde ontsluiting via noordzijde en binnensloten;
- zoeken naar nieuwe woontypologieën afhankelijk van oriëntatie, zichten en relatie tot het plein;

dat voorliggend ontwerp de doelstelling naleeft van het actieplan; dat het voorliggend ontwerp een afwerking en versterking voorziet van de stadsrand en uitstraling biedt naar het polderfront toe;

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake plaatsen van terrassen - hervaststelling** (BD 27/03/2008) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. ruimtes voor het stockeren van selectief afval** (BD 27/02/2003) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing op voorliggend ontwerp.

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afsluitingen van de percelen, grootte van de percelen en uitzicht van de gebouwen in de Simli-wijk** (BD 09/11/2006) geldt. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overvelven van baangrachten** (MB 23/06/2008) geldt. De provinciale stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **Algemene verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer** (VR 29/04/1997) geldt. De Algemene verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en geschieden lozing van afvalwater en hemelwater** (VR 29/06/1999) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing op voorliggend ontwerp.

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven** (VR 08/07/2005) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op voorliggend ontwerp.

De aanvraag ligt in een gebied waarin een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid** (VR 1/06/2009) geldt. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing op voorliggend ontwerp.

Het voorliggend ontwerp voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van het appartementencomplex 'Waterfront' na afbraak bestaande woning en loods, het ontwerp voorziet 164 appartementen met een grootte van 24 m² tot 85 m² (totale oppervlakte woonvertrekken volgens bijgevoegd statistisch formulier) en 169 parkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse sokkel van het project; de appartementen worden voorzien in 3

blokken waarvan woonblok 1 dwars op de Pieter Deswartelaan, de woonblok 2 in u-vorm met de benen naar de Pieter Deswartelaan en woonblok 3 is een L-vormige blok evenwijdig aan dezelfde straat en met één been uitkomend in de Pieter Braeckelaan; dat het project aan de Pieter Deswartelaan in totaal 5 bouwlagen onder plat dak voorziet waarvan de vierde en vijfde bouwlaag in oppervlakte verkleinen naar de achterperceelgrens toe en naar de Pieter Braeckelaan toe verkleint het aantal bouwlagen naar 3 bouwlagen waarvan de derde bouwlaag in oppervlakte verkleint; de bedieningswegen op het perceel blijven private toegangswegen; de tussenuitruimtes tussen de blokken worden aangelegd als tuin; de gevels worden aangekleed met een doorlopende strook van 3 m in esthetische leienbekleding lopende vanaf het buitenpas tot het bovenste dak, deze worden versterkt door een in dezelfde richting lopende LED-verlichtingsstrook. De platte daken worden voorzien van een extensief groendak ten behoeve van de hoger gelegen wooneenheden;

Overwegende dat de ruime omgeving gekenmerkt wordt door de rand van het stadscentrum Nieuwpoort-stad met hoofdzakelijk rijwoningen tot twee bouwlagen en hellend dak met een uitschieter van 3 bouwlagen en begrensd door het kanaal 'Nieuwpoort-Duinkerke', een brandweerkazerne, een aardgasinstallatie ten behoeve van de toelivering naar het centrum toe; dat de omliggende omgeving gekenmerkt wordt door rijwoningen waarvan de tuinen palen aan het bouwperceel, de brandweerkazerne en de vroegere oude gasketel/site op de hoek met de Gasstraat en de Pieter Deswartelaan; het perceel sluit aan op de Pieter Deswartelaan met de Veurnevaart en de Pieter Braeckelaan; op het bouwperceel bevindt zich een woongebouw en een landbouwloods;

Overwegende dat het ontwerp gelegen is aan de rand van de stadskern van Nieuwpoort-stad; dat de volgende voorwaarden werden overeengekomen met ROHM Brugge voor het stadscentrum;

- bouwdiepte hoofdgebouw maximaal 13 m;
- bouwhoogte hoofdgebouw max. 3 bouwlagen met hellend dak;
- bijgebouwen toegelaten met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- 20 % van het perceel dient vrij te blijven ten behoeve van een tuin;

dat het ontwerp hieraan voldoet;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zitting op 6 juli 2009 n.a.v. de opmaak van het B.P.A. Nieuwpoort Stad deelzone centrum besliste om in de commerciële straten, zijnde Oostendestraat, Marktstraat, Marktplein, Langestraat, Kaai en zijstraten tussen Kaai en Langestraat, Astridlaan 3 bouwlagen toe te laten + 20% regel te schrappen, en daarnaast in de woonstraten P. Deswartelaan en Willem De Rooiaan vanaf de Arsenaalstraat tot de Langestraat 3 bouwlagen toe te laten + 20% regel te behouden;

Overwegende dat de Gecoro in zitting van 24 februari 2010 besliste om het voorstel van het college van burgemeester en schepenen dd. 6 juli 2009 gunstig te adviseren;

Overwegende dat naar aanleiding van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gebleken is dat het ordenen van het gebied zich opdrong; dit bleek eveneens uit de studie Strategisch Project Nieuwpoort van de provincie; hierdoor werd het Strategisch Beeldbepalend Actieplan voor het polderfront van Nieuwpoort-Stad (SBA), goedgekeurd bij raadsbesluit van 29 juli 2004 opgemaakt; dit SBA-plan is enkel een middel om randvoorwaarden aan te reiken, en is niet als een uitvoeringsplan te gebruiken; dat voormelde aanvraag gelegen is in het SBA-plan onderdeel 'Sas', dat dit actieplan aldaar de volgende krachtlijnen voorziet:

- richten van het bouwblok naar het sas van Dierendonck en de polderruimte via het inspringen van de staatwand en het creëren van een open ruimtekamer (bvb een plein)
- accentueren van de hoeken met de Pieter Braeckelaan en de Gasstraat;
- bebouwing langs de Pieter Deswartelaan kan maximum 4 (3+1) bouwlagen hebben, de bebouwing dieper in het binnengebied en langs de Gasstraat kan slechts 3 (2+1) bouwlagen tellen;
- groene buffer en voldoende ruimte t.o.v. de achterliggende bebouwing
- gemotoriseerde ontsluiting via noordzijde en binnenstraten;
- zoeken naar nieuwe woontypologieën afhankelijk van oriëntatie, zichten en relatie tot het plein;

Overwegende dat voorliggende ontwerp voldoet aan de krachtlijnen van het SBA-plan met uitzondering van de bouwhoogte dewelke in totaal 5 bouwlagen voorziet terwijl er maximaal 4 (3+1) in het SBA-plan beschreven zijn; dat de bouwheer ervan uitgaat dat het ontwerp past in de door het SBA-plan opgelegde bouwhoogte door gebruik te maken van de twee gabariten van 3 en 2 bouwlagen met een respectievelijke gevelhoogte van 9 m en 6 m en diepte van telkens 15 m waarop een hellend dak van 45° is voorzien; dat het hoogteaccent gelegen is aan de straat-vaartzijde terwijl het aantal bouwlagen tot 2 + 1 zakt naar de achterperceelgrenzen en de P. Braeckelaan toe; dat deze bouwhoogte aan de straat-vaartzijde besproken is op het 3-partijenoverleg (zie verslag hierboven) en aanvaardbaar werd bevonden, verwijzend naar de opgelegde bouwhoogtes in het SBA-plan;

Overwegende dat het ontwerp appartementen voorziet met oppervlaktes van 24 m² tot 85 m² (totale oppervlakte woonvertrekken volgens bijgevoegd statistisch formulier); dat de gemiddelde grootte van de appartementen 37 m² (oppervlakte berekend volgens de gegevens van het statistisch formulier) bedraagt; dat in redelijkheid kan gesteld of deze appartementen bewoonbaar zijn voor residentiële bewoners; dat het college van burgemeester en schepenen reeds eerder, voor een project op de hoek Willem De Rooiaan met de Kokstraat, de grootte van de appartementen heeft laten vergroten; dat de mogelijkheid bestaat de appartementen tot 30 à 35 m² samen te voegen zodat deze leefbaar worden;

CBS 19 juli 2010. Bouwdossier: 2010.52

Overwegende dat de bouwheer bij schrijven van 30 maart 2010 opteert om de decretaal opgelegde sociale last voor hun project gelegen P. Deswarfelaan, kadastraal gekend 1^o afdeling sectie A nr. 75s, 76c, 76d, 77i, wenst uit te voeren volgens de uitzonderlijke bijdrageregeling bepaald in art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid; dat het college van burgemeester en schepenen dd. 10 mei 2010 dit voorstel heeft aanvaard met volgende vaststelling:

- het project, volgens de statistisch formulier bij het aanvraagdossier gevoegd, 164 appartementen voorziet waardoor het aantal te verwezenlijken sociale last aldus $164 \times 10\% = 17$ eenheden bedraagt en dat het ontwerp niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied;

- in toepassing van artikel 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid de sociale bijdrage vast te stellen door het aantal principeel te verwezenlijken sociale woningen, zijnde 17, te vermenigvuldigen met 50.000 euro,- en dat bedrag te indexeren aan de hand van de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008;

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

WATERTOETS

Inzake de watertoets heeft het voorliggend project geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect veroorzaakt wordt. Enkel door de toename van de verharde oppervlakte is de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 19 JULI 2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1^o Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen;

2^o De voorwaarden in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 15 juli 2010 ref. 8.00/38016/2004.1 dienen strikt nageleefd.

Voorwaarden:

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, met als doel een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. De prospectie met ingreep in de bodem dient te voldoen aan bijzondere voorschriften. De bouwheer vraagt deze bijzondere voorschriften op bij Ruimte en Erfgoed Afdeling West-Vlaanderen. Deze prospectie, inclusief de rapportage, dient te worden uitgevoerd door een archeoloog conform artikel 12 of artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006 en 4 december 2009. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Ruimte en Erfgoed, Directie Coördinatie, Koning Albert II laan 19 bus 3, 1210 Brussel) conform artikel 15 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006 en 4 december 2009. De bijzondere voorschriften worden aan deze prospectievergunning gekoppeld.
3. De archeologische prospectie met ingreep houdt in dat voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven dienen te worden gegraven over een oppervlakte van ca. 12% van het plangebied en tot op de diepte bepaald door de archeoloog; deze sleuven worden aangevuld met een aantal (manuele) boringen die toelaten om inzicht te bekomen in de verticale bodemopbouw. De exacte modaliteiten van deze prospectie met ingreep in de bodem worden nader uitgewerkt in de bijzondere voorwaarden van de prospectievergunning.
4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem behelst eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet binnen een redelijke termijn na het afronden van het onderzoek door de bouwheer aan Ruimte en Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan de bevoegde erfgoedconsulent van Ruimte en Erfgoed oordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen. Indien daarentegen wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moeten er door de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen worden voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving, voorafgaand aan de werken.

CBS 19 Juli 2010, Bouwdossier: 2010.52

5. Ruimte en Erfgoed Afdeling West-Vlaanderen moet betrokken worden bij de werkplanning en uitgenodigd worden voor de coördinatie- en werfvergaderingen om de archeologische prospectie met ingreep in de bodem in te passen in de werken.

3° Het college van burgemeester en schepenen legt volgende bijzondere voorwaarden op:

- het DWA-rioolstelsel van het nieuwbouwproject moet op kosten van de bouwheer aangesloten worden op het openbaar rioolstelsel in de Pieter Braeckelaan;
- het hemelwater van de verhardingen, daken en drainages moet 100% afgekoppeld worden om op kosten van de bouwheer rechtstreeks te worden geloosd in het Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke;

4° De brandweer legt volgende voorwaarden op:

Er op het gebied van de brandveiligheid geen bezwaren bestaan tegen de ingediende plannen mits rekening te houden met onderstaande opmerkingen:

1. Het gebouw is voortdurend bereikbaar voor autovoertuigen. Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats: ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg, ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende kenmerken vertoont: min. vrije breedte: 4 m; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt; de afstand van de rand van deze weg tot aan het vlak van de gevel dient tussen de 4 m en 10 m te bedragen.
2. De toegangswegen zijn vlot toegankelijk vanaf de openbare weg (o.a. door het invoeren van een parkeerverbod en aangepaste signalisatie).
3. Iedere berijdbare zone met grasdallen moet visueel herkenbaar zijn. Aangepaste signalisatie wijst op de aanwezigheid van een brandweg. Parkeren is verboden op de zone van de brandweg.
4. Elk compartiment heeft minimaal één uitgang indien de gebruikers zonder door het trappenhuis te moeten gaan een gevelopening kunnen bereiken die toegankelijk is voor de ladders van de brandweer. Niet alle appartementen zijn bereikbaar voor de ladder van de brandweer.
5. Er is geen aanduiding dat de garages uitgerust zullen worden om voertuigen met een LPG reservoir toe te laten. Voertuigen met LPG reservoir worden dan ook niet toegelaten. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst. Aan de toegang naar de ondergrondse garage wordt een bord L1 geplaatst.
6. Toegangsdeuren, naar de trappenzalen in de garages mogen nooit afgesloten worden. Iedere gebruiker van de kelder moet ze in geval van nood onmiddellijk kunnen openen. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
7. Deuren die toegang geven tot het trappenhuis mogen nooit afgesloten worden. Dit is vooral van toepassing voor de appartementen waar slechts één appartement voorzien is per compartiment. De brandweer moet steeds vrije toegang hebben tot de liftdeur en axiaal gevoede haspel. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
8. De ondergrondse parkeergarage, indien de oppervlakte >1000 m², moet uitgerust worden met een RWA-systeem conform de norm NBN S21-208-2.
9. De deuren van de appartementen die op de evacuatieweg op het niveau 0 uitgeven zijn zelfsluitend en hebben Rf 1/2 h.
10. Er moeten ook muurhaspels voorzien worden op het niveau 0.
11. De muurhaspels moeten voorzien zijn van een DSP koppeling Ø 45.
12. In de inkomssassen wordt een sleutelkuis ingebouwd met daarin de sleutels van de gemeenschappelijke delen.
13. In iedere inkomssas wordt een plannetje opgehangen met daarop de trappenhuizen en de appartementen die ze bedienen.
14. De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de NBN L 13-005 (fotometrische en calorimetrische voorschriften); C 71-100 (installatieregels en instructies voor controle en onderhoud) en C 71-598-222 (autonome noodverlichtingstoestellen). De evacuatiewegen, de vluchtterrassen, de overlopen van de trappenhuizen, de liftkoolen, de zalen of lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek, de lokalen waarin de autonome stroombronnen of de pompen voor de blusinstallaties opgesteld zijn, de stookafdelingen en de voornaamste borden, zijn voorzien van een veiligheidsverlichting met een horizontale verlichtingssterkte van ten minste 1lux ter hoogte van de grond of van trap treden, in de as van de vluchtweg; op plaatsen van de vluchtweg waar een gevaarlijke toestand bestaat, bedraagt de minimale horizontale verlichtingssterkte 5lux.
15. Een verluchttingsopening moet voorzien worden in het trappenhuis die de dakverdieping van blok 3 toegang biedt.
16. Deuren die toegang geven tot het trappenhuis mogen nooit afgesloten worden. De brandweer moet steeds vrije toegang hebben tot de liftdeur en axiaal gevoede haspel. Dit moet vermeld worden in de notariële akte of in de huurovereenkomst.
17. De dakbedekkingen voldoen aan de klassering Broof(t1). Dit is ook van toepassing op de houten terrassen, omgekeerde daken of tegels op tegel dragers.
18. Van de hellende daken heeft de onderdakvoer een Rf 1h.
19. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van houten bekleding. De gevelbekleding en de afwerking van de onderkant van de terrassen moeten van klasse A2 zijn.

20. De lift moet voldoen aan het besluit van 4 april 2003 betreffende de wijziging van de basisnormen.
21. Er moet rekening gehouden worden met de nieuwe richtlijnen inzake de brandwerendheid van wanddoorvoeringen (aanvulling en/of interpretatie van de basisnormen).
22. De brandwerende deuren dienen goedgekeurde Benor/Atg deuren zijn. Zij worden geplaatst door personen, gecertificeerd door een geaccrediteerd organisme zoals ISIB.
23. De architect zal de nodige attesten aan de brandweerdienst bezorgen van al de elementen waarvoor een Rf of R-E-I gevraagd wordt.
24. Voor de voorlopige oplevering van het gebouw of delen van het gebouw moet een brandpreventieverlag worden opgemaakt op basis van de werkelijk uitgevoerde werken. Tot voorlopige oplevering en ingebruikname van (delen van) het gebouw kan pas worden overgegaan na het bekomen van een gunstig brandpreventieverlag. De tekst van deze alinea alsook de tekst van het brandpreventieverlag horende bij de stedenbouwkundige vergunning moeten integraal worden overgenomen in de basisakte. Het uitgebrachte advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens is het uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen op de plannen. Het werd gegeven overeenkomstig de bepalingen van de wettelijke reglementering en de richtlijnen dewelke aanzien worden als de goede regels van het vakmanschap waarbij zij tot doel hebben het ontstaan van een brand te voorkomen, elk begin van brand op te sporen en de uitbreiding ervan te verhinderen, de hulpdiensten te alarmeren en zowel de redding van de personen als de bescherming van de goederen in geval van brand te vergemakkelijken.

5° De n.v. Waterwegen en Zeekanaal – Afdeling Bovenschelde legt volgende voorwaarden op:

- Cfr. artikel 4, § 1 van het hemelwaterbesluit dient te worden aangegeven voor welke laagwaardige toepassingen het opvangen hemelwater zal worden hergebruikt. Dit kan door middel van de ingevulde aanstijpt hemelwater. Alsook dient de totale verharde grondoppervlakte te worden vermeld op het plan.
- Door aanleg van een ondergrondse parkeergarage met een diepte van meer dan 3 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m in zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 1) kan de grondwaterstroming verstoord worden. Men dient voor dit aspect advies te vragen aan de VMM afdeling Operationeel Waterbeheer Dienst Grondwater.

6° De VMM legt volgende voorwaarden op:

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- het verplichte hergebruik van hemelwater met een pomp en apart leidingsysteem voor bv. de toiletspoeling, een buitenkraan of als kuiswater wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente;
- voor de bronbemalingen moet worden voldaan aan de Vlareme reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag);
- voor de lozing van bemalingswater moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlareme II;
- er moet een kwaliteitscontrole op het opgepompte grondwater voorzien worden i.v.m. verzilting en indien nodig moeten beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling voorzien worden;
- de regelgeving met betrekking tot het grondverzet moet strikt worden nageleefd;
- we adviseren te werken met een gesloten bouwkulp om het risico op verzilting van grondwater tegen te gaan;
- 7° van de stedenbouwkundige vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep;
- een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de stedenbouwkundige vergunning en het bijhorend dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning;
- de bouw- en rooilijn dient aangeduid door een afgevaardigde van het stadsbestuur;
- de bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk; voor het aanvangen der werken dient op verzoek van de bouwheer een tegensprekelijke vaststelling van de staat van bevinding van het openbaar domein opgemaakt; indien deze tegensprekelijke vaststelling niet wordt opgemaakt betekent dit dat het openbaar domein geen gebreken vertoont; eventuele schade aan het openbaar domein zal worden hersteld door de stad Nieuwpoort op kosten van de bouwheer; het kuiswater van betonmolen, gipsresten, verfresten,... mogen niet via de straatgoten of kolken in de riool worden geloosd;
- de bouwheer moet op zijn kosten overgaan tot de opmaak van een plaatsbeschrijving van de naastgelegen gebouwen vooraleer wordt gestart met de werken;
- metalen platen aan te brengen op de voetpaden tot en met de boordstenen. De breedte is de breedte van het gebouw, woning of loods en dit tijdens de ganse duur van de eventuele afbraak en het bouwen;
- een brievenbus te voorzien overeenkomstig de voorschriften van de Regle der Posterijen;
- volgende maatschappijen dienen verwittigd voorafgaandelijk het aanvangen der werken: Electrabel, W.V.E.M., I.W.V.A. en Belgacom.

- vooraleer de nutsleidingen aan te sluiten dient hiervoor een vergunning te bekomen van de stad;
- het aansluiten op de openbare riolering (RWA en DWA) en op het kanaal Nieuwpoort-Veurne gebeurt op kosten van de bouwheer en is aan te vragen door de bouwheer aan en uit te voeren door de I.W.V.A., Doornpanestraat 1 8670 Koksijde;
- de bouwheer of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.gaselwest.be;
- zo de uitvoering van de bouwwerken een bemaling vereist moet, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuv vergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgeleverde bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden; tevens dient bij bronbemaling het plan van de bemaling te worden overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen;
- het advies van Agentschap voor Natuur en Bos West-Vlaanderen dd. 27 mei 2010 ref. AVES/10/2270 dient stipt nageleefd;
- het advies van brandweer dd. 12 april 2010 ref. 10.436 dient stipt nageleefd;
- het advies van cel wegen riolering dd. 9 juli 2010 dient stipt nageleefd;
- het advies van Waterwegen en Zeekanaal n.v. - Afdeling Bovenschedde dd. 27 mei 2010 ref. AB/2010/154 V2010N305154 dient stipt nageleefd;
- het advies van V.M.M. dd. 1 juli 2010 ref. WT 2010 G 0807 dient stipt nageleefd;
- een ruimte dient in het gebouw voorzien overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. ruimtes voor het stockeren van selectief afval (BD 27/02/2003) voor de berging van huisvuil van het gebouw;
- om de toegang voor andersvaliden tot het gebouw te vergroten dient de hoogte van de toegangsdorpel ten opzichte van het voorliggend openbaar domein maximaal 0,02 m te bedragen;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin onvoegde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde atesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid.

CBS 19 Juli 2010. Bouwdossier: 2010.52

- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.
- §3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:
- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.18, §1, eerste lid, werd betekend;
 - 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.18, §1, tweede lid, werd betekend;
 - 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stuwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie. (rekeningnummer Provincie 091-131312-03)

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verantwoordelijkheid van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, ~~na~~ na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Mededeling

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

De Secretaris,

Benoit Willaert

Vanwege het college:



De Burgemeester,

ir. Roland Crabbe

De heer
Geregistreerd bladen *12* - nummers
te Nieuwpoort op **21.02.2011**
boek *613*, blad *63*, vak *13*
Ontvangen vijftwintig Euro (25,00 EUR)
De Ontvanger


DE EERSTAAANWEZEND
INSPECTEUR
RUDY RYCX

Residentie Waterfront

Aandelen van de verschillende privatieven in uitvoering en conform de nieuwe wet (in werking sinds 1/9/2010) bepaald rekening houdende met de respectieve waarde van deze privatieve delen.

De respectieve waarde van de privatieve delen wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van elk privatief.

Bestemming in casu irrelevant : alle woonprivatieven

Ligging : enkel hoek appartementen die aan de straat gelegen zijn, hebben frontaal zicht op Vaart, alle andere appartementen zijdelings zicht op Vaart maar wel rustiger gelegen en zicht op tuin van het complex

Netto-vloeroppervlakte : Oppervlakten van kelders, bergingen, garages, balcon en terrassen kunnen niet gelijkgesteld worden met oppervlakten van woonprivatieven. Privatief terras wordt in rekening gebracht (1/3) , Exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijk terras niet gezien geen privaat deel (waarvan echter wel in de basisakte onderhoud, bevoering en balustrades uitsluitend ten laste van privatief worden gelegd die er het exclusief gebruiksrecht van heeft)

Blok I : 10.000/10.000sten

Blok II : 20.000/20.000sten

Blok III :10.000/10.000sten

Garagecomplex :10.000/10.000sten

Ganse Complex Waterfront : 50.000/50.000sten

Opgesteld te Nieuwpoort op 16/02/2011




Geregistreerd ¹¹bladen ¹¹resvoolen
te Nieuwpoort op 21.02.2011
boek ⁶³blad ⁶³ ¹³
Ontvangen vijftwintig Euro (25,00 EUR)
De Ontvanger.



DE EERTAAKWEZERS
INSPECTEUR
RJOY RYCX

