
Akte: BASISAKTE RESIDENTIE THALASSA
Ref.: BVD/7643/2040250

Datum: 07/06/2005
Rep.Nr.: 214

BASISAKTE VAN HET GEBOUW

genaamd

"RESIDENTIE THALASSA"

te Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 27-29-31

Het jaar tweeduizend en vijf.

Op zeven juni.

Voor mij, Meester **Bernard MUYLLE**, notaris met standplaats te Middelkerke, houder van de minuut, met tussenkomst van Meester **Lorette ROUSSEAU**, geassocieerd notaris te Sint-Joost-ten-Node.

ZIJN VERSCHENEN:

De verschijners sub a en B hierna gezamenlijk genoemd
"de grondeigenaars".

C. _____

Hierna genoemd "de promotor-bouwheer".

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

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. De verschijners sub A, mevrouw en de heer , verklaren eigenaars te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE MIDDELKERKE - voorheen Middelkerke

Eerste afdeling - artikelnummer 13445

Een perceel grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere woon- en handelshuis genaamd "Villa Tino", gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 27, kadastraal bekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/T/62, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van eenenzestig centiaren (00a61ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderd en drie euro (1.103,00 EUR).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

2.

verklaart persoonlijk eigenaar te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

GEMEENTE MIDDELKERKE - voorheen Middelkerke
Eerste afdeling - artikelnummers 13876 en 14045

a) Een perceel grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere handelspan en haar aanhorigheden, gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 29, kadastraal bekend volgens titel onder sectie B, deel van nummer 180/O/25, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/G/40, met een oppervlakte volgens titel van zevenentachtig centiaren zestien decimilliaren (87ca16dma) en volgens huidig kadaster van zevenentachtig centiaren (00a87ca).

b) Een perceel grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere handelspan en haar aanhorigheden, gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 31, kadastraal bekend volgens titel onder sectie B, deel van nummer 180/O/25, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/R/71, met een oppervlakte volgens

titel van negenennegentig centiaren vierenveertig
decimilliaren (99ca44dma) en volgens huidig kadaster van
negenennegentig centiaren (00a99ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

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

II. RUILING ONVERDEELDE AANDELEN

Vervolgens verklaren de verschijners sub A en B hetvolgende overeengekomen te zijn:

1. Enerzijds verklaren de verschijners sub A, _____, bij deze af te staan ten titel van ruiling, onder de gewone waarborg als naar recht, aan de verschijner sub B, _____, voornoemd, die verklaart te aanvaarden:

duizend zeshonderd eenennegentig/tienduizendsten (1.691/10.000sten) in het hoger beschreven perceel grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere woon- en handelshuis genaamd "Villa Tino", gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 27, kadastraal bekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/T/62, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van eenenzestig centiaren (00a61ca).

2. Anderzijds verklaart de verschijner sub 2, _____, bij deze af te staan ten titel van ruiling, onder de gewone waarborg als naar recht, aan de verschijners sub A, _____, voornoemd, die verklaren te aanvaarden:

zevenhonderd twintig/tienduizendsten (720/10.000sten) in de hoger beschreven percelen grond, gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van de vroegere handelspannen met aanhorigheden, gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 29 en 31, kadastraal bekend volgens titel onder sectie B, delen van nummer 180/O/25, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummers 180/G/40 en 180/R/71, met een oppervlakte volgens titel van één are zesentachtig centiaren zestig decimilliaren (01a86ca60dma) en volgens huidig kadaster van één are zesentachtig centiaren (01a86ca).

3. Voormelde ruilingen gebeuren onder de volgende voorwaarden:

a) Voormelde goederen worden afgestaan voor vrij, zuiver en onbelast van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten hoegenaamd.

b) Voormelde goederen worden afgestaan in de staat waarin ze zich thans bevinden en zoals ze samengesteld zijn, met alle voordelige en nadelige, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden. Het staat de partijen vrij de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles echter op eigen kosten en risico en zonder verhaal tegen de andere partij.

De vermelde oppervlakte is niet gewaarborgd, waarbij een eventueel verschil, al overtreft het één/twintigste, in het voor- of nadeel van elk der partijen zal blijven, zonder verhaal tegen de andere partij.

c) Onderhavige ruiling geschiedt zonder waarborg omtrent de staat van de grond en de ondergrond: elk der partijen zal niet ontvankelijk zijn in zijn eis tot schadevergoeding of vermindering van de hierna bedongen prijs uit hoofde van slechte staat van gebreken in de grond en de ondergrond, zowel zichtbare als verborgene, en alle andere oorzaken die de constructies tot voorwerp hebben.

d) Elk der partijen bekomt de volle eigendom, het genot en het vrij gebruik van voormelde goederen te rekenen vanaf heden.

Elk der partijen zal alle belastingen, lasten en taksen met betrekking tot het door hem verkregen goed dragen en betalen te rekenen vanaf heden.

e) Partijen verklaren dat geen van beide partijen enige oplegsom verschuldigd is ingevolge onderhavige ruiling.

III. GEDEELTELIJKE VERZAKINGEN AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN

1. Ingevolge voormelde ruilingen behoren voorschreven goederen toe aan de verschijners sub A en B als volgt:

a) het perceel grond gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van het vroegere woon- en handelshuis genaamd "Villa Tino", gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 27, kadastraal bekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B, nummer 180/T/62, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van eenenzestig centiaren (00a61ca), ten belope van achtduizend driehonderd en negen/tienduizendsten (8.309/10.000sten) aan de verschijners sub A,

, voornoemd, en ten belope van duizend zeshonderd eenennegentig/tienduizendsten (1.691/10.000sten) aan de verschijner sub B, , voornoemd;

b) het perceel grond gelegen aan de Paul de Smet de Naeyerstraat, zijnde de grond van de vroegere handelspanden met aanhorigheden, gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 29 en 31, kadastraal bekend volgens titel onder sectie B, delen van nummer 180/O/25, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummers 180/G/40 en 180/R/71, met een oppervlakte volgens titel van één are zesentachtig centiaren zestig decimilliaren (01a86ca60dma) en volgens huidig kadaster van één are zesentachtig centiaren (01a86ca), ten belope van zeshonderd twintig/tienduizendsten (720/10.000sten) aan de verschijners sub A,

, voornoemd, en ten belope van negenduizend tweehonderd tachtig/tienduizendsten (9.280/10.000sten) aan de verschijner sub B, , voornoemd.

2. Vervolgens verklaren de verschijners sub A, , beiden voornoemd, bij deze zuiver een eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hen toekomend ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van

, die, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart te aanvaarden, ten belope van zeventuizend vijfhonderd negentachtig/tienduizendsten (7.589/10.000sten), in het goed gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 27, kadastraal bekend volgens titel en huidig kadaster onder sectie B,

nummer 180/T/62. De afstand van het recht van natrekking wordt evenwel niet gedaan ten belope van zevenhonderd twintig/tienduizendsten (720/10.000sten) in voormelde grond, welke onverdeelde aandelen samen met de zevenhonderd twintig/tienduizendsten (720/10.000sten) in de aanpalende goederen kadastraal bekend onder sectie B, nummers 180/G/40 en 180/R/71, de juridische basis zullen vormen van het handelsgelijkvloers A/0001, het appartement A2/0204, de studio C2/0202 en de kelders nummers twee (2) en drie (3) van het nieuw op te richten appartementsgebouw, voor welke goederen zij zich dit recht bijgevolg uitdrukkelijk voorbehouden.

3. , voornoemd sub B, verklaart eveneens bij deze zuiver een eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hem toekomend ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van

, die, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart te aanvaarden, ten belope van zeventuizend vijfhonderd negenentachtig/tienduizendsten (7.589/10.000sten) in de goederen, gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 29-31, kadastraal bekend onder sectie B, nummers 180/G/40 en 180/R/71. De afstand van het recht van natrekking wordt evenwel niet gedaan ten belope van duizend zeshonderd eenennegentig/tienduizendsten (1.691/10.000sten) in voormelde goederen, welke onverdeelde aandelen samen met de duizend zeshonderd eenennegentig/tienduizendsten (1.691/10.000sten) in de aanpalende goederen kadastraal bekend onder sectie B, nummer 180/T/62, de juridische basis zullen vormen van 1) het handelsgelijkvloers B/0002, het appartement D1/0101, het appartement D2/0201, het appartement D3/0301, en de kelders nummers vijf (5), zes (6) en zeven (7) van het nieuw op te richten appartementsgebouw, voor welke goederen hij zich dit recht bijgevolg uitdrukkelijk voorbehoudt.

4. Voormelde verzakingen aan het recht van natrekking en de toelatingen tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de verschijners sub A en B,

, bevestigen de toelating aan de verschijnster sub C, de promotor-bouwheer, om de constructies die zich bevonden op voormelde

gronden gekadastreerd onder sectie B, nummers 180/T/62, 180/G/40 en 180/R/71, af te breken en verlenen tevens toelating om na deze afbraak op voormelde gronden een nieuw appartementsgebouw op te richten, dat wordt onderworpen aan het stelsel van de mede-eigendom;

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

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

- de promotor-bouwheer zal voor de aanvang van de afbraakwerken een "all risk-verzekering" moeten afsluiten bij een gunstig gekende in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel zijn aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van alle bij de afbraak en bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt; deze verzekeringsovereenkomst moet ook volledige dekking voorzien voor de verschijners sub A en B, zo deze zouden aangesproken worden, op welke grond ook;

- alle taken en belastingen die eventueel zouden geheven worden op het op te richten appartementsgebouw of naar aanleiding van de bestaande constructies of de oprichting van het nieuwe gebouw, worden uitsluitend gedragen door de promotor-bouwheer vanaf de afbraak. Tot deze datum blijven de verschijners sub A en B wel mee verantwoordelijk voor alle eventueel in te leiden of lopende procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of verkrotting. De verschijners sub A en B verklaren in dit kader dat er momenteel geen procedures lopende zijn.

IV. STATUTEN

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners mij verzocht over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw, dat de naam "RESIDENTIE THALASSA" zal dragen en dat zal bestaan uit twee (2) handelsonderkruisen, zevenentwintig

(27) appartementen, twee (2) duplex-appartementen en eenendertig (31) bergingen, en om de hierboven omschreven percelen grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

BASISAKTE

1. Vereniging van mede-eigenaars

Een vereniging van mede-eigenaars zal worden opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie Thalassa", te Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 27-31", met zetel te 8430 Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 27-31.

Deze vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid verkrijgen na het ontstaan van een onverdeeldheid ingevolge de overdracht of toekenning van ten minste één kavel en na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het appartementsgebouw werd verleend door het College van

Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op drieëntwintig november tweeduizend en vier, onder aanvraagnummer 04/252 en dossiernummer stedenbouw 8.00/35011/2948.2, en werd gewijzigd bij vergunning afgeleverd door zelfde College van Burgemeester en Schepenen op zeventien mei tweeduizend en vijf.

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

De plannen en het lastenboek van het appartementsgebouw werden opgemaakt door de heer Ronny Van Troostenberghe, architect, met kantoor te 8430 Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 20, op twintig maart tweeduizend en drie.

De promotor-bouwheer overhandigt volgende plannen, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op drieëntwintig november tweeduizend en vier, welke plannen aan onderhavige akte zullen gehecht blijven:

- het plan nummer 1/2, waarop het omgevingsplan, en de grondplannen van de kelderverdieping, het gelijkvloers, de diverse verdiepingen en de dakverdieping beschreven staan;
- het plan nummer 2/2, waarop de

beschreven staan.

Daarnaast overhandigt de promotor-bouwheer mij nog het plan betreffende de wijzigingen die voorzien werden in de kelderverdieping, welk plan opgesteld werd door voornoemde architect, de heer Ronny Van Troostenberghe, op eenentwintig maart tweeduizend en vijf, en waarvoor een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op zeventien mei tweeduizend en vijf.

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

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

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

3. Juridische verdeling van het gebouw

Het op te richten gebouw bestaat enerzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

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

4. Beschrijving van de privaatieve delen

a) Beginsel

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

De volgende zaken zijn privaatief:

1. de samenstellende elementen van de privaatieven evenals hun privaatieve aanhorigheden binnenin, zoals:

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding en de elementen waarop deze rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;
- de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen;

- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve kelders of andere privatieve lokalen, met hun bijhorigheden;
- het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavels;
- de sanitaire installaties;
- de installatie van parlofoon en deuropening;
- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor dezelfde privatieven.

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

- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, en zo meer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon en de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstelsel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de bel aan de ingang deur van de privatieven;
- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon.

b) Specifiek per niveau

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

1° De kelderverdieping

In de kelderverdieping bevinden zich twee ruime bergingen, aangeduid als kelder handelszaak één (1) en kelder handelszaak twee (2), met rechtstreekse verbindingen naar de handelszaken op het gelijkvloers, die telkens ieder afzonderlijk gekoppeld worden aan de respectievelijke handelszaak op het gelijkvloers, en eenendertig (31) gewone kelderbergingen, genummerd van één (1) tot eenendertig (31).

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

2° Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt zich twee handelsgelijkvloersen, zijnde het handelsgelijkvloers A en het handelsgelijkvloers B.

Het handelsgelijkvloers A is gelegen aan de linkerkant van het gebouw, gezien vanop de straat. Aan voormeld handelsgelijkvloers wordt het nummer 0001 toegekend. Dit handelsgelijkvloers strekt zich uit van de voorkant van het

gebouw tot helemaal achteraan en omvat: de eigenlijke handelsruimte en haar toegangsdeur en de trap leidende naar de berging in de kelderverdieping.

Het handelsgelijkvloers B is gelegen aan de rechterkant van het gebouw, gezien vanop de straat. Aan voormeld handelsgelijkvloers wordt het nummer 0002 toegekend. Dit handelsgelijkvloers strekt zich eveneens uit van de voorkant van het gebouw tot helemaal achteraan en omvat: de eigenlijke handelsruimte en haar toegangsdeur en de trap leidende naar de berging in de kelderverdieping.

3° De eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie appartementen, zijnde het appartement D1 met nummer 0101, het appartement B1 met nummer 0102 en het appartement A1 met nummer 0103.

Het appartement D1 met nummer 0101 is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het appartement B1 met nummer 0102 is gelegen in het midden, rechtover de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, keuken, living met terras, wc, badkamer met lavabo en ligbad, één slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw en een dressing-slaaphoek, gelegen achter de badkamer en palend aan de inkom.

Het appartement A1 met nummer 0103 is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

4° De tweede verdieping

Op deze verdiepingen bevinden zich vier appartementen, zijnde het appartement D2 met nummer 0201, de studio C2 met nummer 0202, de studio B2 met nummer 0203 en het appartement A2 met nummer 0204.

Het appartement D2 met nummer 0201 is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

De studio C2 met nummer 0202 is gelegen in het midden, rechtover de trappenhall, tussen het appartement D2 en de studio B2, en omvat: de inkomdeur, inkom, dressing-

slaaphoek, badkamer met wc, lavabo en ligbad, en een living met terras en keukenhoek.

De studio B2 met nummer 0203 is gelegen in het midden, rechtover de lift, tussen de studio C2 en het appartement A2 en, en omvat: de inkomdeur, inkom, badkamer met wc, lavabo en ligbad, en een living met terras en keukenhoek.

Het appartement A2 met nummer 0204 is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

5° De derde verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie appartementen, zijnde het appartement D3 met nummer 0301, het appartement B3 met nummer 0302 en het appartement A3 met nummer 0303.

Het appartement D3 met nummer 0301 is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het appartement B3 met nummer 0302 is gelegen in het midden, rechtover de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, keuken, living met terras, wc, badkamer met lavabo en ligbad, één slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw en een dressing-slaaphoek, gelegen achter de badkamer en palend aan de inkom.

Het appartement A3 met 0303 is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

6° Van de vierde tot en met de achtste verdieping

Op elk van deze verdiepingen bevinden zich telkens drie appartementen, zijnde appartementen van het type D met de nummers 0401 tot 0801, appartementen van het type B met de nummers 0402 tot 0802 en appartementen van het type A met de nummers 0403 tot 0803.

Het appartement van het type D is gelegen aan de linkerkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het appartement van het type B is gelegen in het midden, rechtover de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom,

berging, keuken, living met terras, wc, badkamer met lavabo en ligbad, één slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw en een dressing-slaaphoek, gelegen achter de badkamer en palend aan de inkom.

Het appartement van het type A is gelegen aan de rechterkant, komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, living met terras en keukenhoek, wc, badkamer met lavabo en ligbad en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

7° Op de negende en tiende verdieping

Op deze verdiepingen bevinden zich twee gewone appartementen, volledig gelegen op de negende verdieping, zijnde het appartement D9, met nummer 0901 en het appartement A9, met nummer 0904.

Daarnaast bevinden zich nog op de negende en tiende verdieping twee duplex-appartementen, ieder met een deel op de negende verdieping en een deel op de tiende verdieping of dakverdieping, zijnde het duplex-appartement C9 met nummer 0902 en het duplex-appartement B9 met nummer 0903.

Het appartement D9 met nummer 0901 is gelegen op de negende verdieping, aan de linkerkant komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, wc, badkamer met lavabo en ligbad, living met keukenhoek en een terras aan de voorkant van het gebouw, en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

Het duplexappartement C9 met nummer 0902 is deels gelegen op de negende verdieping, in het midden, rechtover de trappenhall, tussen het appartement D9 en het duplex-appartement B9, en deels op de tiende verdieping of dakverdieping, aan de linkerkant bij het verlaten van de trappenhall. Dit duplex-appartement omvat:

- op het niveau van de negende verdieping: de inkomdeur, inkom met de trap naar de tiende verdieping of dakverdieping, wc, badkamer met lavabo en ligbad, en twee slaapkamers gelegen aan de voorkant van het gebouw;
- op het niveau van de tiende verdieping of dakverdieping: de inkomdeur die de verbinding maakt met het sas op de tiende verdieping, de inkom met de trap komende van de negende verdieping, berging, wc, keuken en een living uitgevende op de terrassen aan de voor- en achterkant van het gebouw.

Het duplexappartement B9 met nummer 0903 is deels gelegen op de negende verdieping, in het midden, rechtover de lift, tussen het duplex-appartement C9 en het

appartement A9, en deels op de tiende verdieping of dakverdieping, aan de rechterkant bij het verlaten van de trappenhall. Dit duplex-appartement omvat:

- op het niveau van de negende verdieping: de inkomdeur, inkom met de trap naar de tiende verdieping of dakverdieping, badkamer met lavabo en ligbad, een dressing/slaaphoek en een slaapkamer gelegen aan de voorkant van het gebouw;

- op het niveau van de tiende verdieping of dakverdieping: de inkomdeur die de verbinding maakt met het sas op de tiende verdieping, de inkom, wc, keuken, de trap komende van de negende verdieping, en een living uitgevende op de terrassen aan de voor- en achterkant van het gebouw.

Het appartement A9 met nummer 0904 is gelegen op de negende verdieping, aan de rechterkant komende uit de lift, en omvat: de inkomdeur, inkom, berging, wc, badkamer met lavabo en ligbad, living met keukenhoek en een terras aan de voorkant van het gebouw, en twee slaapkamers, gelegen aan de achterkant van het gebouw.

c) Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privaatieven worden volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer tienduizend (10.000):

- | | |
|---|------------|
| - de bergingen met de nummers één (1) tot eenendertig (31), met telkens vijftien/tienduizendsten, hetzij in totaal vierhonderd vijfenzestig/tienduizendsten | 465/10.000 |
| - handelsgelijklvloers A/0001: tweehonderd vijftig/tienduizendsten | 250/10.000 |
| - handelsgelijklvloers B/0002: zeshonderd vijftig/tienduizendsten | 650/10.000 |
| - appartement D1/0101: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten | 332/10.000 |
| - appartement B1/0102: tweehonderd eenen-negentig/tienduizendsten | 291/10.000 |
| - appartement A1/0103: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten | 286/10.000 |
| - appartement D2/0201: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten | 332/10.000 |
| - studio C2/0202: honderd vierenvijftig/tienduizendsten | 154/10.000 |
| - studio B2/0203: honderd zesendertig/ | |

tienduizendsten	136/10.000
- appartement A2/0204: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D3/0301: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten	332/10.000
- appartement B3/0302: tweehonderd eenennegentig/tienduizendsten	291/10.000
- appartement A3/0303: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D4/0401: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten	332/10.000
- appartement B4/0402: tweehonderd eenennegentig/tienduizendsten	291/10.000
- appartement A4/0403: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D5/0501: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten	332/10.000
- appartement B5/0502: tweehonderd eenennegentig/tienduizendsten	291/10.000
- appartement A5/0503: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D6/0601: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten	332/10.000
- appartement B6/0602: tweehonderd eenennegentig/tienduizendsten	291/10.000
- appartement A6/0603: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D7/0701: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten	332/10.000
- appartement B7/0702: tweehonderd eenennegentig/tienduizendsten	291/10.000
- appartement A7/0703: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D8/0801: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten	332/10.000
- appartement B8/0802: tweehonderd eenennegentig/tienduizendsten	291/10.000
- appartement A8/0803: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000
- appartement D9/0901: driehonderd tweeëndertig/tienduizendsten	332/10.000
- duplexappartement C9/0902: driehonderd zesentachtig/tienduizendsten	386/10.000
- duplexappartement B9/0903: driehonderd	

vijftig/tienduizendsten	350/10.000
- appartement A9/0904: tweehonderd zesentachtig/tienduizendsten	286/10.000

Totaal: tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

a) Beginsel

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

Overeenkomstig de wet worden aan elk van de privaatieve kavels, zoals eerder vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

b) Opsomming

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

1° De kelderverdieping

- de trapzaal met trap en toegangsdeuren;
- de lift, de liftschacht en het liftsas;
- het sas naar de diverse kelderbergingen;
- het vuilnislokaal met het voorgelegen sas;
- het tellerlokaal voor water, met de aansluitingen voor teledistributie en telefoon;
- het tellerlokaal voor elektriciteit;
- de verschillende luchtkokers en de kokers der leidingen;
- de verschillende afvoerleidingen voor regenwater, huishoudwater en fecaliën en de doorsteekleidingen;
- de gemeenschappelijke verlichting.

2° Het gelijkvloers

- de inkomdeur uitgevend op de Paul de Smet de Naeyerstraat;
- de inkom met de bellen en brievenbussen van de verschillende appartementen;
- de trapzaal met trappen naar de kelder aan de linkerkant;

- de lift met liftschacht en het sas naar de lift;
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen;
- de gemeenschappelijke verlichting.
- 3° Van de eerste tot achtste verdieping
- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- de trapzalen met trap;
- de liften met liftschacht en het liftsas.
- 4° De negende verdieping
- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- de trapzalen met trap;
- de liften met liftschacht en machinekamer en het liftsas.
- 5° De tiende verdieping of dakverdieping
- het sas leidend naar de appartementen op deze verdieping;
- de trapzaal met trap komende van de negende verdieping;
- de dakterrassen voor- en achteraan, met hun schermen (behoudens het zakelijke genot van betrokken privatieve gedeelten; zie opmerking hierna).
- 6° Het dak.

Daarnaast zijn in het algemeen nog gemeenschappelijk:

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de volledige terrassen en balkons, waaronder de ruwbouw, borstweringen, balustrades en leuning, evenals de eventuele balkon en terrasbekleding;
- de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
- de steun- of dwarsbalken;
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;
- het afvoernet naar de riolering en de putten;
- het waterleidings-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, radiodistributie- en televisienet dat in gebruik is, hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen;
- de parlofoon, de videofoon, de deuropening en de bel aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle mede-eigenaars;
- de gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties met tellers;

- de gemeenschappelijke tellers, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
- de brandhaspels en blusapparaten;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties;
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter, en in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

6. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontlede plannen kunnen door de promotor-bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut, voor zover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;
- de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren;
- de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen;
- een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

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

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te

brengen aan de binnenverdeling van de privatieve lokalen en aan de gemeenschappelijke gedeelten, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen.

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

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

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

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

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

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

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

7. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

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

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

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

- de eventuele kosten voor het verbruik van de verwarming met het doel de bewoonbaarheid van het gebouw te bevorderen en de bescherming te verzekeren van sommige elementen van het gebouw, dit zelfs vóór de oplevering van de privatieve gedeelten;
- de kosten van aansluiting, het plaatsen en de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere;
- de beheerskosten geboekt door de voorlopige syndicus.

De promotor-bouwheer is gerechtigd om de eerste energieleverancier aan te duiden.

8. Voorbehoud voor openbaar nut

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

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

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

betreft de gemeenschappelijke gedeelten, doorgangen, kwotiteiten, enzovoort.

9. Voorbehoud van muurgemeenschappen

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

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

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

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

10. Erfdienstbaarheden

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

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

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

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

Volgende documenten blijven aan deze gehecht:

- bijvoegsel I: het reglement van mede-eigendom;
- bijvoegsel II: het reglement van inwendige orde;
- bijvoegsel III: de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd op drieëntwintig november tweeduizend en vier en zeventien mei tweeduizend en vijf;
- bijvoegsel IV: de plannen van het gebouw;
- bijvoegsel V: het technisch lastenboek.

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

BENOEMING EERSTE SYNDICUS

Tot eerste syndicus van de vereniging van mede-eigenaars wordt benoemd:

De naamloze vennootschap "SYNDIC BEHEER", met maatschappelijke zetel te 8430 Middelkerke, Koninginnelaan 57, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0864301771 en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer BE 864.301.771, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Muylle op drieëntwintig maart tweeduizend en vier, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf april

tweeduizend en vier onder nummer 20040405-0053227, welke statuten sedertdien ongewijzigd bleven.

Haar mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Het mandaat is bezoldigd.

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

De door de promotor-bouwheer aangeduide eerste syndicus zal het recht hebben provisies op te vragen aan de mede-eigenaars in functie van de te verwachten kosten.

BODEMSANERINGSDECREET

De verschijners leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op voormelde gronden, afgeleverd door de OVAM op respectievelijk twintig mei tweeduizend en drie en vertien juli tweeduizend en vier.

De inhoud van deze attesten luidt:

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

"Opmerking:

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

"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

De verschijners verklaren dat er op deze gronden bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De verschijners verklaren met betrekking tot deze gronden geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot

gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

RUIMTELIJKE ORDENING

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

Volgens inlichtingen verstrekt door zelfde gemeente:

- is voorschreven goed volgens het gewestplan "Oostende-Middenkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zesentwintig januari negentienhonderd zevenenzeventig, gelegen in een woongebied;
- is voorschreven goed opgenomen in het bijzonder plan van aanleg "Zeedijk", goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van zeventien september negentienhonderd vijfentachtig, met als bestemming "flatgebouwen";
- is het goed niet begrepen in een niet-vervallen verkaveling, noch getroffen door de rooilijn;
- werd er met betrekking tot het goed stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd op respectievelijk één februari negentienhonderd eenenzeventig voor het bouwen van een valluik, op zeventien maart negentienhonderd zesenzeventig voor het verbouwen van de voorgevel, op negentien november negentienhonderd eenennegentig voor het plaatsen van een gesloten terras, en op negentwintig maart tweeduizend en vier voor de afbraak van drie aaneengesloten gebouwen;
- werden er voor zover bekend geen stedenbouwmisdrijven vastgesteld voor het goed;
- ligt het goed in een woonvernieuwingsgebied, dat evenwel niet door de minister is erkend als een bijzonder gebied voor de toepassing van het voorkeurrecht.

Partijen verklaren verder:

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

b) dat voormeld goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing;

c) dat alle eventueel door hen opgerichte constructies of uitgevoerde werken gebeurd zijn met en conform aan de vereiste stedenbouwkundige vergunningen.

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

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

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

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

"4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

"b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

"7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een

"eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

"8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

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

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

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

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

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

"Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

dat op voormelde grond zal worden opgericht, te waarborgen tegen alle storingen en risico's van tenuitvoerlegging die kunnen voortspruiten uit eventuele oorzaken van ontbinding, verval of herroeping van voormelde schenking. Dientengevolge verklaren zij, zowel in eigen naam als in naam van hun rechthebbenden onder algemene titel, voor deze destijds geschonken goederen afstand te doen ten gunste van deze partijen van de vordering tot herroeping die hen mocht toekomen. Tevens verbinden zij zich ertoe deze goederen mee te vervreemden ingeval deze om één of andere reden zouden terugkeren in hun vermogen.

VERKLARINGEN PRO FISCO

I. REGISTRATIERECHTEN

a) De partijen verklaren dat ondergetekende notaris hun lezing heeft gegeven van artikel 203 van het Wetboek der registratierechten.

Voor het heffen der registratierechten worden de geruilde goederen als volgt geschat:

- de waarde van duizend zeshonderd eenennegentig/duizendsten (1.691/1.000sten) in het eigendom gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 27, gekadaastreerd onder sectie B, nummer 180/T/62, afgestaan door de verschijners sub A aan de verschijner sub B, op tweeënvijftigduizend tweehonderd en één euro tweeënnegentig cent (52.201,92 EUR);

- de waarde van zevenhonderd twintig/duizendsten (720/1.000sten) in het eigendom gelegen Paul de Smet de Naeyerstraat 29-31, gekadaastreerd onder sectie B, nummers 180/G/40 en 180/R/71, afgestaan door de verschijner sub B aan de verschijners sub A, op zevenenzestigduizend zevenhonderd drieënzeventig euro achtentwintig cent (67.773,28 EUR).

b) Op vraag van de ondergetekende notaris Muylle verklaren de verschijners sub A en B niet in de voorwaarden te vallen om te kunnen genieten van de vermindering van registratierechten.

Zij verklaren tevens niet aan de voorwaarden te voldoen om te kunnen genieten van het abatement zoals voorzien in artikel 46bis van het Wetboek van registratie-, hypotheek en griffierechten, noch van de meeneembaarheid van registratierechten, zoals voorzien in de artikel 61³ en 212bis van het Wetboek der Registratierechten.

II. BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE

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

Hierop antwoorden de verschijners sub A en B dat , beiden voornoemd, onderworpen zijn aan voormelde belasting onder de respectievelijke nummers .

SLOTVERKLARINGEN

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

2. Keuze van woonplaats

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

3. Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris Bernard Muylle bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van alle verschijners.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt notaris Muylle op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de verschijners overeenkomen met onderhavige vermelding.

4. Volmacht tot verkopen

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

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

- te verkopen het geheel of een deel van de beschreven privatieven met bijhorende gemeenschappelijke delen in de constructies en de grond, en dit voor de prijzen en onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;
- de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, constructieprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, al deze te ontvangen, erover kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling;
- het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook;
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen evenals bij elke betwisting waarover ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of verweerder;
- de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde of een verkoopsakte te verbeteren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die zij nuttig zullen oordelen;
- ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen dus alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

5. Vertaling

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

6. Notariële zorgplicht

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

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

De partijen bevestigen tevens dat de 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.

7. Bekwaamheid

Partijen verklaren dat zij tot op heden niet in falingsprocedures zijn betrokken of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

WAARVAN AKTE.

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

Nadat de akte en haar bijlagen integraal werden voorgelezen en toegelicht, hebben de verschijners, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notarissen, ondertekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geregistreerd achttien bladen, twee renvoeien te OOSTENDE, Reg. III op 20 juni 2005, boek 89, blad 07, vak 14. Ontvangen: zesduizend zeventien honderd zeventien euro drieëndertig cent (6.777,33 EUR). De WN EA inspecteur (getekend) M. Lievens.