

Notaris Thomas DUSSELIER, te Knokke-Heist

In het jaar tweeduizend en zeventien  
Op vijftien februari  
Te Oostkamp

Voor mij, meester Thomas Dusselier, notaris te Knokke-Heist, zijn verschenen:

1. De naamloze vennootschap **GRONDMAATSCHAPPIJ VAN BELGIË**, afgekort **GROMABEL**, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Louizalaan 279, ondernemingsnummer 0429.6.330.

Opgericht onder de benaming BELGISCHE GRONDMAATSCHAPPIJ, in het kort BELGROMA, bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op 16 oktober 1986, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 november 1986, onder nummer 861106-215.

Waarvan de statuten gewijzigd werden (onder meer wijziging naam in GRONDMAATSCHAPPIJ VAN BELGIË, in het kort GROMABEL) bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur, voornoemd, op 8 december 1987, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 30 december 1987, onder nummer 871230-54. Waarvan de statuten (wijziging vertegenwoordigingsbevoegdheid van de bestuurders) werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur; voornoemd, op 4 september 1989, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 4 oktober 1989, onder nummer 891004-124. Waarvan de statuten werden gewijzigd (onder meer kapitaalverhoging) bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur, voornoemd, op 31 december 2002, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 januari 2002, onder de referte 03010665, en de zetel werd verplaatst bij beslissing bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2003, onder de referte 03062827. Waarvan de statuten werden gewijzigd (onder meer wijziging maatschappelijk doel) bij akte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur, voornoemd, op 30 september 2005, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 oktober 2015, onder de referte 0152298. Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Henri Baeke te Oostende op 27 augustus 2012, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 oktober daaropvolgend, onder nummer 12171648.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten door één gedelegeerd bestuurder en één bestuurder samen, te weten:

Hierna de **grondeigenaar** genoemd.

2. De naamloze vennootschap **TWIN PROPERTIES**, afgekort **TP**, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Louizalaan 279, ondernemingsnummer 0440.234.894.

Opgericht onder de maatschappelijke benaming CHATEAU ORGANISATION bij akte verleden voor Meester Maurice-Henri Quaghebeur, Notaris te Oostende, op twintig februari negentienhonderd negentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van twintig maart negentienhonderd negentig onder nummer 900320-19.

Waarvan de statuten meerdere malen werden gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgemaakt door Meester Maurice-Henri Quaghebeur, Notaris te Oostende op drieëntwintig maart

reg hyp.

Eerste blad



256



tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van veertien april tweeduizend en vijf onder nummer 05054902.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten door één gedelegeerd bestuurder, te weten:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **PATRIMONIUMMAATSCHAPPIJ VAN BELGIË**, afgekort **PAMABEL**, met maatschappelijke zetel te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), A. Degreeflaan 5 bus 0402, ondernemingsnummer 0519.986.523, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger

Hierna de **bouwheer-promotor van de constructies** genoemd.

**3.** De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ IBKH** in oprichting, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1043. alhier vertegenwoordigd bij wijze van sterkmaking door de h

Hierna de **exploitant (eerste hoteigebouw)** genoemd.

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op artikel 523 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen in verband met de mogelijke tegenstrijdigheid van belangen.

Partijen verzoeken mij, ondergetekende notaris, akte te verlenen van hetgeen volgt:

**I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING M.B.T. HET DOMEIN KNOKKE RESORT en M.B.T. SAMENHANG MEDE-EIGENDOM, HOTELEXPLOITATIE, ERPACT EN CONSTRUCTIES**

**1. IDENTIFICATIE VAN DE GRONDSHOTEL**

**A. BESCHRIJVING ONROERENDE GOEDEREN**

Comparant sub 1 is volle eigenaar van de volgende onroerende goederen:

**GEMEENTE KNOKKE-HEIST, tiende afdeling Westkapelle**

Kalvekeetdijk +262/264

Twee percelen bouwgrond gelegen Kalvekeetdijk gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0049 F P0001 en 0053 H P0001 voor een oppervlakte van 6 are 80 centiare en 5 are 32 centiare.

Een perceel grond gelegen Kalvekeetdijk, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0052 E P0000 voor een oppervlakte van 19 are 32 centiare.

Een perceel grond gelegen Kalvekeetdijk, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 0099 H P0001 voor een oppervlakte van 1 hectare 3 are 91 centiare

**Deze loten zijn gekend na prekadastratie als LOT 1, grond, gelegen te Kalvekeetdijk met nieuw perceelsnummer A 658 P 0000 voor een oppervlakte van 1 hectare 34 are en 14 centiare.**

**METINGSPLAN**

Zoals afgebeeld op het metingsplan 1 genaamd TOTAALPLAN, opgesteld door gezwoeren landmeter de heer Luc De Brabander en mevrouw Marian Lannoo beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne, bureelhoudend te Diksmuide, Esenweg 228 op datum van 11 januari 2017.

**PREKADASTRATIE**

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 31039-10259 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan is gehecht gebleven aan de vestigingsakte Knokke Resort verleden voor notaris Thomas Dusselier, voorafgaandelijk aan heden, ter overschrijving aangeboden.

### **B. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

– Oorspronkelijk behoorde het goed onder grotere oppervlakte toe sedert meer dan dertig jaar vanaf heden aan RACKET-CENTRUM BVBA te Brugge; Ingevolge een akte verleden voor notaris Frans BOUCKAERT, destijds te Brugge op 9 augustus 1994 heeft voormelde BVBA RACKET-CENTRUM door middel van akte splitsing deze goederen in gebracht in de vennootschap BVBA DE SNEPPE, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brugge I op 24 augustus daaropvolgend boek 7208 nummer 10.

– Ingevolge een akte verleden voor notaris Thomas DUSSELIER, notaris te Knokke-Heist, op 11 september 2203 heeft voormelde BVBA DE SNEPPE deze goederen onder grotere oppervlakte verkocht aan de NV GROMABEL wat betreft de naakte eigendom en aan de NV WESTERDAL wat betreft het vruchtgebruik voor een periode van 12 jaar vanaf de ondertekening van de akte, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brugge I met referte 61-T-12/09/2003-10659

– Op heden is het vruchtgebruik van de NV WESTERDAL uitgedoofd in het voordeel van de NV GROMABEL die aldus eigenaar van de volle eigendom is.

– Ingevolge een akte verleden voor notaris Thomas Dusselier op 21 oktober 2016 heeft de NV GROMABEL een deel van het perceel 99 H (te weten 6.845m<sup>2</sup>) verkocht aan de Gemeente Knokke-Heist, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brugge I met referte 61-T-15/11/2016-15951

### **C. VESTIGINGSAKTE**

Hieromtrent werd, heden, voorafgaandelijk dezer, een vestigingsakte verleden, voor notaris Thomas Dusselier, notaris te Knokke-Heist, die ter overschrijving zal worden neergelegd op het hypotheekkantoor. De bepalingen van de vestigingsakte zijn integraal van toepassing op onderhavige basisakte en gelden voor alle (mede-)eigenaars en/of gebruikers en/of bezitters van een zakelijk recht hieromtrent van alle onroerende goederen en/of aanverwante inrichtingen en roerende installaties die op de nabeschreven grondschoot bestaan en/of worden opgericht bij navolgende vestigingsakte(n) en/of afzonderlijke basisakte(n).

In deze vestigingsakte werden volgende erfdienstbaarheden gevestigd, welke tevens van toepassing zijn op huidig Hotel en waarin alle rechtsverkrijgers gesubrogeerd zullen worden:

### **DEEL III. ERFDIENSTBAARHEDEN**

#### **Nieuwe erfdienstbaarheden gecreëerd in deze titel**

#### **1. Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader m.b.t. de mede-eigendom**

*Deze erfdienstbaarheid is van toepassing op metingsplan 1 genaamd 'metingsplan totaalplan'.*

*Door het onderwerpen van het voorschreven onroerend goed aan het juridisch statuut van mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende private kavels.*

*Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomsten tussen de comparanten en de comparanten van private kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven. Dit geldt onder meer voor:*

*- de zichten die zouden bestaan van een private kavel of een vergunde entiteit op een ander,*



- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard,
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels, en tussen vergunde entiteiten,
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie,
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

Als erfdiensbaarheid behouden de comparanten van de constructies zich het recht voor op licht, zicht en vluchtwegen, evenals op het gebruik van de gemene delen voor toekomstige aanpalende gebouwen (inkom, trap, lift, brandtrappen, doorgangen voor voetgangers en auto's en alles wat noodzakelijk, wenselijk of dienstig kan zijn voor aanpalende gebouwen). Dit recht is overdraagbaar door de comparanten van de constructies aan derden.

Alle voormelde rechten welke de comparanten van de constructies zich voorbehoudt evenals alle voorschreven erfdiensbaarheden (met inbegrip van deze betreffende de gelijkvloerse, dak- en andere terrassen) betreffen een conventionele erfdiensbaarheid en tevens zakelijk recht dat rechtstreeks en direct beschikkingsrecht op de zaak inhoudt en tevens een volgrecht heeft dat voorrang heeft boven de houders van welkdanig vorderingsrecht en dat tegenstelbaar is aan eenieder en kleeft aan het onroerend goed zelf.

## 2. Bijzondere erfdiensbaarheden

Deze erfdiensbaarheden zijn van toepassing op metingsplan 1 genaamd 'metingsplan totaalplan'.

De comparanten creëren en vestigen bij deze omwille van de homogeniteit, de esthetiek, het uitzicht, de rust en de werking van het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" tussen de verschillende (deel)gebouwen, constructies, opstallen en domeininfrastructuur diverse hierna vermelde bijzondere erfdiensbaarheden.

In zover ze niet als erfdiensbaarheid worden weerhouden zullen de hierna volgende bepalingen minstens als persoonlijke verplichtingen dienen beschouwd te worden. Deze persoonlijke verplichtingen dienen evenzeer steeds aan de rechtsopvolgers te worden opgelegd.

### A. Erfdiensbaarheid van stijl en onderhoud, onderhoud, en werforganisatie

#### 1. Voorbehoud met betrekking tot de niet-bebouwde gedeelten van het domein die gebruikt worden als hotelkamer, vakantieverblijf of parkeerplaats

De comparanten behouden zich het recht voor om het uitsluitend, eeuwigdurend en onvergeld genot van delen van het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" toe te kennen aan de kavels gelegen op de gelijkvloerse verdieping van de respectievelijke (deel)gebouwen, voor het gedeelte grenzend aan hun respectievelijk privaatief. Deze toekenning zal, indien voorkomend, gebeuren in de respectievelijke basisakten.

De afscheiding van deze tuinen zal voor zoveel als mogelijk gebeuren overeenkomstig het door de bouwheer voorziene oorspronkelijke concept. Het is verboden om de tuinen af te sluiten met stenen muurtjes, glas, zonneschermen of zonneweringen allerhande, opdat het globale uitzicht van het domein niet zou verstoord worden.

Het is ter allen tijde verboden om:

- tuinhuisjes of andere vaste of verplaatsbare constructies te plaatsen,

- huishoudelijke werken uit te voeren of linnen te laten drogen,
- schotelantennes en/of installaties voor airconditioning te plaatsen,
- vuilniszakken of ander afval te plaatsen,
- enige handelingen uit te voeren welke schade zouden kunnen berokkenen aan de waterdichtheidskap met betrekking tot de eventueel ondergelegen garagecomplex(en) en in het algemeen is iedere activiteit verboden die gevaarlijk of hinderend zou zij voor de andere mede-eigenaars van het domein of die niet overeenstemmen met de standing van het domein.

## 2. Definitie

Teneinde het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" architectonisch en esthetisch als één geheel te behouden, en de nodige doorgangen te voorzien, vestigen de comparanten hierbij:

a) een wederzijdse erfdienstbaarheid van gemeenschappelijke stijl (uitzicht) en gemeenschappelijk onderhoud: Van de openbare buitenruimtes van het toeristisch vrijetijdscomplex ten bate en ten laste van alle mede-eigenaars, huurders en/of gebruikers.

Dit houdt tevens in dat het volledige domein gezamenlijk dient onderhouden te worden door één en dezelfde firma onder aansturing van de centrale exploitant van de domeininfrastructuur

b) een wederzijdse erfdienstbaarheid van doorgang: Op het domein is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten met uitzondering voor wat betreft de huurders en/of gebruikers van een hotelkamer, een vakantieverblijf of een parkeerplaats, welke in het domein gelegen zijn, en met uitzondering voor wat betreft de leveranciers en het tewerkgesteld personeel op het domein.

Er zal worden gedoogd dat de huurders en/of gebruikers van een hotelkamer, een vakantieverblijf of een parkeerplaats, welke in het domein gelegen zijn, met de wagen toegang nemen over het domein tot hun privaatieve entiteit. Dit enkel en alleen bij de aanvang en het einde van de verblijfsperiode met het oog op het laden en lossen van de bagage. In ieder geval wordt de stationeringsperiode beperkt tot vijftien minuten.

De centrale exploitant van het "**Parkeercomplex KR**" kan, voor zijn deel van de te exploiteren parkeerplaatsen, eigenmachtig beslissen om deze toegangsmogelijkheid aan de huurders en/of gebruikers van een hotelkamer, een vakantieverblijf of een parkeerplaats, welke in het domein gelegen zijn, tijdelijk te verbieden indien tot de vaststelling wordt gekomen dat dit de veiligheid van de vakantiegangers in het gedrang brengt of aanleiding zou geven tot een te druk verkeer op het domein.

Beide hiervoor beschreven erfdienstbaarheden zijn eeuwigdurend en worden gevestigd ten onvergelde titel. De gebruikte materialen en stijl van aanleg zal gekozen worden door de centrale exploitanten. De wegenis, voet- en fietspaden en zones voor openbaar groen kunnen anders, breder of minder breed worden uitgevoerd dan aangeduid op voormelde plannen.

c) een erfdienstbaarheid van werforganisatie in het voordeel van de grondeigenaar(s), de bouwheer en de respectievelijke centrale exploitanten, ten nadele van de eigenaars van een privaatief en/of huurders en/of gebruikers ervan. Deze is eeuwigdurend en onvergeld. Dit houdt in dat, binnen de grenzen van de wet, er in het kader van de bepalingen van deze vestigingsakte en basisakte, werken mogen uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijke noch opschortende toestemming. De overlast van dergelijke werken en de gevolgen hiervan zal in voorkomend geval tijdelijk moeten getolereerd worden. Hiervoor kan geen enkele compensatie worden geëist.

## 3. Kostenverdeling

Alle kosten van onderhoud, herstelling en heraanleg van zaken die behoren tot de toeristische faciliteiten en infrastructuur van de buitengelegen delen, die behept zijn met



een gebruiksrecht en die toegankelijk dienen te zijn en mogen gebruikt worden door alle (mede-)eigenaars, gebruikers en/of huurders van alle entiteiten en van alle verenigingen van mede-eigendom van het ganse toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" zijn ten laste van alle titularissen van een dergelijk gebruiksrecht volgens de ratio der gebruiks aandelen of domeinaandelen die van toepassing is.

a) **beginsel**

Comparanten zetten verder uiteen dat, alhoewel elk van de op te richten (deel)gebouwen en constructies, welke samen het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" zullen vormen, onder een afzonderlijke zakenrechtelijke eigendomsstructuur zullen worden gesteld, er in en op het ganse domein diverse toeristische en vrijetijdsfaciliteiten genaamd "**Infrastructuurcomplex KR**" worden voorzien welke dienstig zij voor alle mede-eigenaars, huurders en gebruikers beschikkende over een zakenrechtelijke titel betreffende het ganse toeristisch vrijetijdscomplex.

Deze toeristische en vrijetijdsfaciliteiten genaamd "**Infrastructuurcomplex KR**" zullen om praktische redenen worden beheerd en uitgebaat door één centrale exploitant.

Deze infrastructuur voor toeristische faciliteiten kan bestaan uit:

1. Enerzijds uit de buiteninfrastructuur op de in de open lucht gelegen delen gelegen van de grondschotel van het toeristisch complex, zoals bijvoorbeeld en indien voorkomend:

- de toegangswegen, wegenissen en de paden,
- de afsluitingen, afpalingen en bewegwijzering,
- de verlichting van de wegen en de paden,
- de leidingen, kanalen en verbindingen allerhande,
- de landschapskamers met recreatieve functie, met pleintjes, zitplaatsen (pergola's), waterpartijen, ...,
- een of meerdere buitenzwembaden,
- de sportinfrastructuur,
- sport- en ontspanningsfaciliteiten,
- de speelpleinen,
- de riolering en eventuele watercollectors en pompgemalen,
- de inzamelings- en eventuele werkingsinstallaties voor afval,
- sanitaire voorzieningen,
- de algemene uitrusting van het toeristisch vrijetijdscomplex.

Deze lijst is exemplatief en niet exhaustief.

2. Anderzijds uit een binneninfrastructuur gelegen in de afzonderlijke (deel)gebouwen en / of domeininfrastructuur, zoals bijvoorbeeld en indien voorkomend:

- sanitaire voorzieningen,
- horeca-voorzieningen,
- onthaalvoorzieningen,
- een of meerdere binnenzwembad(en),
- wellnessfaciliteiten,
- sport- en ontspanningsfaciliteiten,
- vergaderfaciliteiten.

Deze lijst is exemplatief en niet exhaustief.

In deze vestigingsakte, evenals in de respectievelijke basisakten betreffende (deel)gebouwen zal daarom steeds een **gebruiksrecht** worden voorzien betreffende de faciliteiten en installaties en ruimtes waarop, waarin of waarbinnen zich deze toeristische vrijetijdsfaciliteiten en infrastructuur zich bevinden en die toegankelijk dienen te zijn en mogen gebruikt worden door alle (mede-)eigenaars, gebruikers en huurders van het ganse toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**". Deze hebben in beginsel allen het recht toegang te nemen tot alle toeristische vrijetijdsfaciliteiten en infrastructuur, zoals hiervoor beschreven en in geval van uitvoering ervan, volgens navolgende modaliteiten.

De centrale exploitant van het "**Infrastructuurcomplex KR**" zal het huishoudelijk reglement nopens het gebruik en van het recht van toegang ervan autonoom vaststellen zonder dat de individuele (mede-)eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van gebouwen en/of constructies gelegen op het ganse toeristische vrijetijdscomplex zich daartegen kunnen verzetten, of tegen de comparanten of tegen de centrale exploitant enige procedure kunnen opstarten.

De centrale exploitant behoudt zich trouwens het recht voor om ofwel de toegang tot de faciliteiten, het ganse infrastructuurcomplex, of een onderdeel ervan, of te beperken aan om het even wie, ofwel om deze toegang afhankelijk te maken van een inkomprijs of het gebruik afhankelijk te maken van een huurprijs. Het is de centrale exploitant zelf, met uitsluiting van alle anderen, die bepaalt hoe, hoelang en wanneer alle voormelde faciliteiten en domeininfrastructuur, inclusief openingstermijnen op jaarbasis en op dagelijkse basis, al of niet zullen worden geëxploiteerd.

In het bijzonder is het de exclusieve bevoegdheid van de centrale exploitant van de exploitatie waartoe deze faciliteiten zijn toebedeeld, om het reglement van orde of het huishoudelijk reglement van het "**Infrastructuurcomplex KR**" op te stellen en/of te wijzigen, volgens eigen inzichten en zonder inspraak van derden.

De centrale exploitant van het "**Infrastructuurcomplex KR**" behoudt zich trouwens het recht voor om de exploitatie m.b.t. één bijzonder deel, of onderdelen van het infrastructuurcomplex, uit te besteden aan één van de andere centrale exploitanten benoemd in deze akte. Zij zal hieromtrent een afzonderlijke onderhandse overeenkomst mogen opstellen en de inhoud ervan vaststellen.

Men dient het gebruiksrecht met betrekking tot voornoemde faciliteiten van bepaalde binneninfrastructuur duidelijk te onderscheiden van hun zakenrechtelijke statuut van gemeen deel binnen een stelsel van mede-eigendom in het (deel)gebouw waarin ze gelegen zijn, indien voorkomend. Dit gebruiksrecht is bijzonder omdat het beperkt is tot zeer wel omschreven binneninfrastructuur. Niet alle gemene delen van het gebouw waarbinnen deze binneninfrastructuur gelegen zijn, zijn hier omschreven of bepaald of bezwaard met een gebruiksrecht. In geval van niet-omschrijving of niet-bepaling ervan geldt voor deze gemene delen geen gebruiksrecht.

Dit gebruiksrecht wordt toegestaan op voorwaarde dat alle (mede-)eigenaars en/of gebruikers en/of bezitters van een zakelijk recht hieromtrent van alle onroerende goederen en/of aanverwante inrichtingen en roerende installaties behorende tot het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" die er toegang tot hebben alle kosten ervan dragen, en namelijk zonder dat deze opsomming beperkend weze: de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van het (de) diverse infrastructu(u)r(en) en de lokalen voor technische installaties, het materiaal, de kosten van verbruik van elektriciteit, water, verwarming en onderhoudsproducten, de kosten van het exploitatie-, bewakings- en of onderhoudspersoneel, verzekering, alle kosten die een eventuele aanpassing van (het) de infrastructu(u)r(en) en de bijhorende technische installaties zouden dienen te ondergaan teneinde te voldoen aan welk danige wetgeving dan ook. Sommige kosten kunnen door de uitbater van het "**Infrastructuurcomplex KR**" op forfaitaire wijze worden vastgesteld.

Een tussenkomst in voormelde kosten lastens alle (mede-)eigenaars, gebruikers en huurders van het ganse toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" is verplichtend en kan niet omzeild worden door af te zien van het gebruiksrecht of een deel van het gebruiksrecht.

De individuele (mede-)eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van gebouwen of constructies gelegen op het ganse toeristisch vrijetijdscomplex aanvaarden de bepalingen van de huidige vestigingsakte en latere aanvullende akten alsook van de bepalingen welke



door de comparanten kunnen worden opgelegd in het kader van een goede organisatie en werking van het domein.

**b) theoretische verdeelsleutel**

Deze kosten worden verdeeld volgens onderstaande verdeelsleutel, die op jaarbasis geldt. Aan elk der gebruikseenheden in elk der respectievelijk op te richten gebouwen en constructies zullen een aantal gebruiksaandelen of domeinaandelen worden toegekend die gelden als teller. De toekenning van deze gebruiksaandelen of domeinaandelen zal voor alle gebruikseenheden aanwezig op het ganse toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" als volgt geschieden:

- "**Hotel IBKH**":

- + elke hotelkamer apart: 1,5 aandelen,
- + de exploitatiedelen van het hoofdgebouw samen: 20 aandelen,

- "**Hotel MKH**":

- + elke hotelkamer apart: 1,5 aandelen,
- + de exploitatiedelen van het hoofdgebouw samen: 20 aandelen,

- "**Holiday Suites KR**":

- + elke toeristische logies of vakantie-logies apart: 3,5 aandelen,
- + de exploitatiedelen van het gebouw(encomplex) samen: 20 aandelen,

- "**Parkeercomplex KS**":

- + elke parkeerplaats onder mede-eigendom en erfpacht apart: 0,5 aandeel,
- + elke parkeerplaats buiten mede-eigendom en erfpacht apart: 0 aandelen,
- + de exploitatiedelen van het parkeercomplex samen: 10 aandelen.

De totaliteit van alle gebruiksaandelen of domeinaandelen toegekend aan de verschillende gebruikseenheden in elk der respectievelijk op te richten gebouwen en constructies op het ganse toeristische vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" vormt aldus de noemer van het aantal gebruiksaandelen.

Indien later bijkomende gebouwen en constructies worden opgericht zullen aan deze eveneens aan aantal gebruiksaandelen of domeinaandelen worden toegekend volgens bovenvermelde criteria, op welke basis ook deze zullen bijdragen tot de kosten, zoals hierna bepaald.

Aldus zullen de kosten betreffende delen die kwalificeren als toeristische en vrijetijdsinfrastructuur die onderhevig is aan een gebruiksrecht gedragen worden door alle titularissen van een dergelijk gebruiksrecht volgens de ratio der gebruiksaandelen of domeinaandelen die van toepassing is.

Aldus zullen de kosten betreffende delen die niet kwalificeren als toeristische vrijetijdsinfrastructuur en die dus niet onderhevig is aan een gebruiksrecht enkel gedragen worden door de titularissen van het (deel)gebouw of de exploitatie waartoe deze dele behoort volgens de normale zakenrechtelijke of exploitatiebepalingen hieromtrent.

**B. Erfdienstbaarheid van architecturaal uitzicht**

Teneinde het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" architectonisch en esthetisch als één geheel te behouden, vestigen de comparanten hierbij een wederzijdse erfdienstbaarheid van gemeenschappelijke stijl en gemeenschappelijk onderhoud van de gevels en daken en al wat het gemeenschappelijk uitzicht van het onroerend complex betreft ten bate en ten laste van de respectievelijke gebouwen die gebruikt worden als hotelkamer, vakantieverblijf of parkeerplaats.

Dit houdt onder meer in dat in de desbetreffende gebouwen het uitzicht en kleur van de gevelsteen, uitzicht en de kleur van het buitenschrijnwerk, het uitzicht van de balkons en de kleur van de dakbedekking dient behouden te blijven volgens het oorspronkelijke concept, dit wil zeggen zoals gebouwd door de bouwheer.

*De gevels en buitenschrijnwerk van het onroerend complex dienen steeds in onberispelijke staat onderhouden te worden en dienen op gezette tijdstippen te worden geschilderd. Teneinde de gevels van de desbetreffende gebouwen steeds in onberispelijke toestand te houden wordt bij deze de verplichting opgelegd aan de mede-eigenaars in de respectievelijke gebouwen om een gezamenlijk onderhoudscontract af te sluiten met betrekking tot het onderhoud van deze gevels en deze minimum om de acht jaar te laten herschilderen. Dit hoeft niet voor alle gebouwen gelijktijdig te zijn.*

*De kosten van onderhoud en herstelling met betrekking tot iedere gebouw zowel binnenin als van buitenuit (gevels, daken, terrassen, ...) worden gedragen door de mede-eigenaars van het desbetreffende gebouw volgens een verdeelsleutel te bepalen in de respectievelijke basisakten.*

### **3. Conventionele erfdiensbaarheid inzake gebruik van hotelkamers of vakantieverblijven**

*Deze erfdiensbaarheid is van toepassing op metingsplan 1 genaamd 'metingsplan domein totaalplan'.*

#### **A. Artikel 1 - Doelstelling**

*Het doel van de hierna omschreven erfdiensbaarheid is om een duidelijke gebruiksbeperking op te leggen in geval een hotelkamer en/of vakantieverblijf wordt opgericht en vergund op het hiervoor omschreven onroerend goed. Deze erfdiensbaarheid vormt een extra waarborg opdat toekomstige (mede)-eigenaars en gebruikers en huurders (i) op de hoogte zijn van het verbod op het gebruik alvorens een overeenkomst te sluiten; (ii) zich aan de gebruiksbeperking zullen houden en (iii) gesanctioneerd zullen worden indien ze zij deze gebruiksbeperkingen niet naleven. Eveneens dient aan het gemeentebestuur een onmiddellijk inzagerecht verleend te worden van de overeenkomsten waarbij een persoonlijk gebruiksrecht wordt verleend of bij overdracht ervan.*

#### **B. Artikel 2 - Omschrijving van de gebruiksbeperking**

*In geval op het hiervoor beschreven onroerend goed een hotelkamer en/of vakantieverblijf wordt opgericht en vergund, kan dit respectievelijke (deel)gebouw of gebouw(encomplex) enkel worden bestemd/gebruikt zoals omschreven in de zin van artikel 2 van het decreet van de Vlaams parlement van 10-07-2008 betreffende het toeristische logies.*

*Deze dienen beschouwd te worden als een vorm van recreatief verblijf (verbod op permanente bewoning en domiciliëring) en dienen steeds vergund te zijn als "hotel" en/of "toeristische logie" en/of "vakantielogie" en dienen steeds te beantwoorden aan de bepalingen van het decreet van het Vlaams parlement van 10-07-2008 betreffende het toeristische logies (evenals de uitvoeringsbesluiten hiervan). De entiteiten kunnen afzonderlijk worden (door)verkocht door de comparant doch het toeristisch principe dient behouden te worden dat ze bij exploitatie via één respectievelijke centrale exploitant moeten worden aangeboden.*

*De comparant en/of de eventuele toekomstige eigenaars, gebruikers en/of huurders blijven evenwel over het genot van de entiteiten beschikken in die zin dat het de comparant (en de eventuele toekomstige eigenaars, gebruikers en/of huurders van de entiteiten wel toegestaan is dit onroerend goed te gebruiken om erin recreatief te verblijven, zonder enige beperking in de tijd, als "toerist", zoals begrepen in artikel 2, 1° van het decreet van het Vlaamse parlement van 10-07-2008 betreffende het toeristische logies, zijnde als persoon die zich met het oog op vrijetijdsbesteding, ontspanning, persoonlijke ontwikkeling, beroepsuitoefening of zakelijk contact begeeft naar of verblijft in een andere dan zijn alledaagse leefomgeving.*

*Huidige akte en de eventuele latere verkopen van hotelkamers en/of vakantieverblijven en/of parkeerplaatsen vallen mitsdien niet onder het toepassingsgebied van de wet van*



16-06-2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Hieromtrent kan pas zekerheid verworven worden na goedkeuring van het FSMA. Bij gebrek aan goedkeuring door het FSMA dienen de comparant en de comparant een gebruiksbeperking voor hotelkamers en/of vakantieverblijven en/of parkeerplaatsen overeen te komen die wel aanvaardbaar is voor alle partijen en de FSMA. De niet-toepasselijkheid van deze financiële wetgeving van openbare orde is immers een essentiële voorwaarde voor de comparant om een hotel en/of vakantieverblijf en/of parkeerplaats te realiseren op de gronden die gekocht worden in verkoopakten na verlijding vestigingsakte en basisakte(n).

De toekomstige eigenaars en of huurders en of gebruikers van de hotelkamers en/of vakantieverblijven kunnen daarnaast genieten van alle gemeenschappelijke hotel- en/of toeristische faciliteiten -en diensten (indien voorkomend, ontbijt, bar, salon, restaurant, onthaal, nachtreceptie, bed en badlinnen, bagageruimte, poetsen, afvalverwijdering, ...) van de respectievelijke exploitaties. In de basisakte dient opgenomen te worden dat alle eigenaars van de hotelkamers en/of vakantieverblijf en/of parkeerplaats, zonder uitzondering dienen bij te dragen in de personeels- en exploitatiekosten van de respectievelijke centrale exploitatie, volgens hun aandeel in de quotiteiten vermeld in de basisakte.

#### C. Artikel 3 - Vestiging/overdracht van een persoonlijk gebruiksrecht of zakelijk rechten

Elke natuurlijke of rechtspersoon die met betrekking tot een hotelkamer en/of vakantieverblijf een persoonlijk gebruiksrecht verleent, dan wel een zakelijk recht vestigt of overdraagt is ertoe gehouden om in de desbetreffende overeenkomst te vermelden dat het onroerend goed niet kan bestemd of gebruikt worden voor permanente bewoning, hoofdverblijf of domicilie, doch enkel als recreatief verblijf.

Huidig artikel 3 dient integraal te worden overgenomen in elke overeenkomst tot vestiging van enig persoonlijk of zakelijk recht m.b.t. deze hotelkamer en/of vakantieverblijf. In geval van vestiging of overdracht van een zakelijk recht dient huidig artikel te worden opgenomen in:

- elke akte van mede-eigendom (vestigingsakte, basisakte, reglement, huishoudelijk reglement, bijzondere voorwaarden);
- elke akte tot verkoop van de hotelkamer en/of een vakantieverblijf;
- elke vestiging/overdracht van enige ander zakelijk recht, inclusief huurovereenkomsten en overeenkomsten bezetting ter bede.

Deze bedingen gelden tevens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgenden van de comparant en dienen in alle mogelijke navolgende overeenkomsten te worden opgenomen.

#### D. Artikel 4 - Controle

De gemeente behoudt ten alle tijde en op verzoek via aangetekend schrijven aan de natuurlijke of rechtspersoon die een persoonlijk (gebruik)recht toekent of overdraagt met betrekking tot een hotelkamer en/of vakantieverblijf over een inzagerecht in de desbetreffende overeenkomsten, maar enkel wat betreft voormelde bepalingen. Elke instrumenterende notaris mag op eerste verzoek van de gemeente, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, een kopie overmaken van de respectievelijke verkoopakten of vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot de hotelkamer en/of vakantieverblijf. Fiscale gegevens, en ander gegevens die niet relevant zijn in hoofde van deze clausules m.b.t. niet-domiciliëring mogen echter onleesbaar gemaakt worden. Het college van burgemeester van schepenen of zijn gemachtigden krijgen toegang tot de entiteiten, na voorafgaande overleg met de respectievelijke centrale exploitant, voor het eventueel instellen van een onderzoek inzake de naleving van de hiervoor beschreven gebruiksbeperking.

E. Artikel 5 - Sancties

*De schending van artikel 3 brengt van rechtswege de ontbinding mee van de overeenkomsten of akten.*

*Onverminderd de handhavingsmaatregelen, zoals bedoeld in Titel 6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geeft elke vastgestelde schending van de hiervoor beschreven gebruiksbeperking van rechtswege aanleiding tot het betalen aan de gemeente van een geïndexeerde geldboete van 10.000 EUR door de verwerfer van het zakelijk recht of van het persoonlijk gebruiksrecht. Deze geldboete wordt opeisbaar bij de vaststelling van de overtreding bij proces-verbaal.*

*Elke vastgestelde schending van de hiervoor beschreven gebruiksbeperking geeft tevens van rechtswege aanleiding tot het betalen van een dwangsom van 100 EUR per dag ten laste van de houder van het zakelijk of persoonlijk recht zolang hij de hiervoor beschreven gebruiksbeperking niet naleeft.*

*Bij niet naleving is tevens een boete verschuldigd aan de comparanten. Deze bestaat in de automatische verhoging (verdriedubbeling) van de canon van de venale waarde van de entiteiten in kwestie en duurt zolang de inbreuk bestaat. Deze boete staat los van eventuele boete opgelegd door de gemeente of andere overheden. Eventuele andere boetes van overheidswege die daaruit voortvloeien die door de exploitant of de grondeigenaar verschuldigd zijn aan de overheid moeten van rechtswege terugbetaald worden door de betrokken kamer-eigenaar verhoogd met de wettelijke interest.*

*Indien deze domiciliëring aanleiding zou geven tot een (tijdelijke) schrapping van de exploitatievergunning, dan is de betrokken erfpachter, eigenaar, titularis van een zakelijke recht, hotelgast, en of bezetter van de entiteit verantwoordelijk voor alle gevolgschade evenals een schadevergoeding te betalen aan de centrale exploitant gelijk aan de gemiddelde huromzet van de gehele hotelexploitatie van de laatste twee jaar en dit voor de hele duurtijd van de schrapping.*

F. Artikel 6 - Uitzondering

*Op dit principiële verbod bestaan slechts twee (2) uitzonderingen, die mogelijk zijn, met name:*

- *de vestiging van de maatschappelijke zetel(s) van de vennootschap(pen) die de respectievelijke centrale exploitatie(s) waarneemt/en,*
- *de vestiging van de hoofdverblijfplaats van de conciërge, voor de duurtijd van de overeenkomst tot conciërge.*

*In dit geval is de uitzondering uitsluitend en van rechtswege geldig voor de periode dat de exploitatievennootschap door een exploitatieovereenkomst de exploitatie waarneemt, of zijn rechtsopvolger, respectievelijk de periode dat de conciërge aangesteld is.*

4. Nutsvoorzieningen, lokaal hoogspanning - nutsleidingen

*De grondeigenaar behoudt zich het recht voor, op gelijk welke plaats in voormelde percelen, in de toegangswegen of tuinen, de installaties en toestellen aan te brengen of te laten aanbrengen, welke nodig zijn voor de diensten van verlichting, telefoon, kabeltelevisie, elektriciteit, en, in het algemeen, voor alle mogelijke nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord.*

*Zo zullen zich overal in het domein eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas, electriciteit, telefoon en televisiedistributie enzomeer, kunnen bevinden.*

*De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de installaties en leidingen, met vervoermiddelen en materiaal, daartoe nodig zullen ten alle tijde moeten gedoogd worden.*

*Gezien de bijzondere bestemming van gemelde nutsvoorzieningen en nutslokalen worden bovendien toegestaan : de noodzakelijke erfdiensbaarheden van toegang en/of doorgang ten voordele van de gevestigde lokalen en installaties, namelijk :*

1. *voor wat betreft de kabeldoorgangen;*



2. voor wat betreft de nodige metingen;
3. voor wat betreft het personeel en materialen van de bevoegde technische diensten met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de leidingen, kabels, als op de installaties.
4. voor wat betreft het trekken van licht, aan- en afvoer van lucht en het nemen van steun.

Zo is het eventueel lokaal voor de hoogspanningskabine bestemd voor de installatie en het in bedrijf houden van een elektrische omvormings- en verdelingspost met al zijn toebehoren evenals de aansluiting op het net door middel van kabels naar en van de elektrische installatie.

Imewo of haar eventuele rechtsopvolger of zaakwaarneemster, de naamloze vennootschap Electrabel, zal alle daartoe nodige installaties mogen aanbrengen en alle werken mogen uitvoeren binnen het lokaal, zonder dat daartoe het akkoord van de vereniging van mede-eigenaars nodig is. Gezien de bijzondere bestemming van het lokaal zullen de voormelde erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang worden toegestaan. Deze rechten voor doorgang moeten ten alle tijde kunnen uitgeoefend worden.

## **D. VOORAFGAANDE TOELICHTING OMTRENT SAMENHANG MEDE-EIGENDOM, HOTELEXPLOITATIE, ERFPACHT EN CONSTRUCTIES**

### **1. BESCHRIJVING**

De comparanten hebben een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde laten opstellen, bestemd om het onroerend complex te beheren.

Dit reglement van mede-eigendom maakt noodzakelijk deel uit van onderhavige statuten, waarmee het zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

De statuten omvatten klassiek de volgende delen:

- het zakelijk statuut (reglement van mede-eigendom),
- het reglement van interne orde.

Daar het een hotelgebouw betreft dat volledig wordt gebruikt in het kader van een hotelexploitatie, binnen een systeem van erfpacht op de grond en eigendomsoverdracht van de constructies bevatten de statuten tevens de volgende delen:

- bijzondere verkoopsvoorwaarden met betrekking tot de constructies,
- bijzondere voorwaarden m.b.t. de erfpacht,
- bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie,

### **2. ZAKENRECHTELIJKE INDELING**

A. Comparanten zetten thans uiteen dat zij thans wel de intentie hebben om de volgende respectievelijke elementen beschreven in het masterplan, met name:

- een hotelgebouw met hotelfaciliteiten genaamd "**Hotel IBKH**", bestaande uit één hotelgebouw,

- een hotelgebouw met hotelfaciliteiten genaamd "**Hotel MKH**", deel uitmakende van één geïntegreerd gebouwencomplex.

- een gebouw van vakantiewoningen bestemd voor centrale exploitatie als toeristische logies met toeristische faciliteiten genaamd "**Holiday Suites KR**", deel uitmakende van één geïntegreerd gebouwencomplex,

telkens, afzonderlijk of samen, in één of in meerdere groepen, te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom wat betreft de constructies en het stelsel van erfpacht wat betreft de grond, echter beperkt tot de buitenmuren van de respectievelijke constructies.

Dit zal gebeuren via afzonderlijke basisakte(n).

#### **1. Erfpacht**

Het erfpachtrecht, waarvan sprake in deze akte en dat zal gevestigd worden op de grondaandelen met betrekking tot de privaatieve kavel bij verkoop van een privaatief, zal gevestigd worden overeenkomstig de wet van 10 januari 1824.

Gezien de comparant onder 1 zich de eigendom van de volledige grondschotel, voorbehouden zullen aan de respectievelijke kopers van de privatieven enkel erfpachtrechten op de grondschotel - territoriaal afgegrensd door de buitenmuren van het (deel)gebouw of (deel)constructie waarin of waarop deze privatieven zijn gelegen - waarop het respectievelijke (deel)gebouw of (deel)constructie is opgericht, worden toegekend en zullen de constructies van de respectievelijke privatieven aan hen worden verkocht.

De voorwaarden van deze erfpachtconstructie m.b.t. "Hotel IBKH" worden in deze basisakte(n) hieromtrent verder worden beschreven in de titel "BIJZONDERE VOORWAARDEN" onder de subtitel "BIJZONDERE VOORWAARDEN M.B.T. DE ERFPACHT"

## 2. Mede-eigendom

Aangezien de aard van de betrokken bouwwerken, constructies en infrastructuur aanwezig op het ganse domein het onlogisch zou zijn, bij gebrek aan (algemeen) gemene delen tussen de afzonderlijke domeinentiteiten gevestigd op de grondschotel en gezien het grote verschil in de commerciële exploitatievormen van de betrokken bouwwerken, constructies en infrastructuur, het ganse complex als één grote mede-eigendom te beschouwen, zal iedere eigenaar of groep mede-eigenaars van één der in deze subtitel voorvermelde (deel)gebouwen uitsluitend eigenaar zijn van alle bouwwerken van het desbetreffende (deel)gebouw, opgericht of op te richten volgens het bijzonder onroerend statuut van het desbetreffende deel. Dit omwille van dezelfde commerciële exploitatievorm van de bouwwerken in kwestie. Dit houdt in dat iedere eigenaar of groep mede-eigenaars van één der delen uitsluitend eigenaar zal of zullen zijn van de bouwwerken opgericht volgens het bijzonder onroerend statuut van de desbetreffende (deel)gebouw.

Er wordt hier nadrukkelijk op gewezen dat niemand der verkrijgers van de onderscheiden delen kan eisen van comparanten over te gaan tot de uitvoering van de andere residenties of privatieven of constructies van het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**". Evenmin kunnen de verkrijgers van de comparanten eisen dat bijkomende gebouwen van algemeen nut, sportinfrastructuur, gemeenschappelijke voorzieningen of nutsvoorzieningen, ..., worden gebouwd.

De uitvoering van elk der delen is een zaak die uitsluitend de comparanten aanbelangt. Belanghebbenden in één der delen van het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" kunnen geen aanspraak maken op een verworven recht voor de verwezenlijking van de andere gebouwen noch in de verwezenlijking van bijkomende gemeenschappelijke voorzieningen of nutsvoorzieningen.

De beide op te richten hotelgebouwen of het éne op te richten gebouw van vakantiewoningen bestemd voor centrale exploitatie als toeristische logies, welke onderdeel zullen vormen van het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**", zullen in die zin telkens een afzonderlijke en zelfstandige juridische entiteit vormen, opgericht op een grondschotel welke is beperkt tot de buiten- of afscheidingsmuren van het opgerichte (deel)gebouw zelf waarvan de erfpachtrechten zullen worden toegekend aan de diverse eigenaars in het er opgerichte of op te richten (deel)gebouw.

De voorwaarden van deze mede-eigendom m.b.t. "Hotel IBKH" worden in deze basisakte-hieromtrent verder worden beschreven.

De beide hotelgebouw enerzijds en het éne gebouw van vakantiewoningen bestemd voor centrale exploitatie als toeristische logies anderzijds, zullen hierbij steeds het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke regeling, waarbij telkens het gebouw zal gesteld worden onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en volgende. Zij vormen aldus bij en indien voorkomend drie aparte zelfstandige entiteiten, elk met een



afzonderlijke mede-eigendomsstructuur en vormen elk een afzonderlijke vereniging van mede-eigenaars.

Aldus zullen er bij maximale realisatie van het toeristisch vrijetijdscomplex "**Knokke Resort**" geen deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid bestaan per afzonderlijk (deel)gebouw die samen het gebouw(encomplex) uitmaken. Er zullen enkel (hoofd)verenigingen, per (deel)gebouw met rechtspersoonlijkheid, bestaan, bij maximale uitvoering, met name:

- in het hotelgebouw genaamd "**V.M.E. Hotel IBKH**",
- in het hotelgedeelte van het éne geïntegreerd gebouwencomplex genaamd "**V.M.E. Hotel MKH**",
- in het vakantiewoninggedeelte van het éne geïntegreerd gebouwencomplex genaamd "**V.M.E. Holiday Suites KR**".

B. Comparanten zetten thans uiteen dat zij thans **niet de intentie** hebben om de volgende respectievelijke elementen beschreven in het masterplan, met name:

- diverse toeristische en vrijetijdsfaciliteiten genaamd "**Infrastructuurcomplex KR**", verspreid over het ganse domein, en bestaande uit:
  - + diverse groenfaciliteiten, gelegen op het ganse domein,
  - + een speelweide, speelzone, gazon, wandelzone en petanqueveld gelegen aan de parkeerzone genaamd "**Parking KR I**",
  - + diverse (kinder)zwembadfaciliteiten, gelegen aan het "**Hotel MKH**",
  - + horeca-faciliteiten met terras, gelegen aan het "**Hotel MKH**",

telkens, afzonderlijk of samen in één of meerdere groepen, te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom wat betreft de constructies en het stelsel van erfpacht wat betreft de grond. In voorkomend geval houden comparanten zich het recht voor deze respectievelijke elementen van het masterplan ofwel in volle eigendom aan te behouden, ofwel deze wel of niet op één of andere wijze zakenrechtelijk te (her)structureren, en dit volgens eigen inzichten en in functie van een optimaal beheer ervan in de tijd. Zij houden zich uitdrukkelijk het recht voor deze geheel of gedeeltelijk te verhuren aan derden, ofwel zelf te exploiteren, ofwel de exploitatie ervan uit te besteden aan derden, ofwel een financiële bijdrage te vragen aan de gebruikers of de dragers van een zakelijk recht hieromtrent ervan.

C. Comparanten zetten thans uiteen dat zij thans **misschien de intentie** hebben en zich aldus het recht voorbehouden hebben betreffende de volgende respectievelijke elementen beschreven in het masterplan, met name:

- het parkeercomplex met parkeerfaciliteiten bestemd voor exploitatie van parkeerplaatsen voor voertuigen genaamd "**Parkeercomplex KR**", bestaande uit drie parkeerzones, met name:

- + een parkeerzone genaamd "**Parking KR I**" bestaande uit 26 bovengrondse parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, 1 bovengrondse fietsenstalling en parkeerfaciliteiten, gelegen aan het "**Hotel IBKH**", bestaande uit één parkeerzone,

- + een parkeerzone genaamd "**Parking KR II**" bestaande uit 32 bovengrondse parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en parkeerfaciliteiten, gelegen tussen het "**Hotel MKH**" en de "**Holiday Suites KR**", bestaande uit één parkeerzone,

- + een parkeerzone, genaamd "**Parking KR III**" bestaande uit 90 ondergrondse parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, 1 ondergrondse fietsenstalling en parkeerfaciliteiten, gelegen onder het "**Hotel MKH**" en de "**Holiday Suites KR**", deel uitmakende van één geïntegreerd gebouwencomplex,

om deze goederen wel of niet, allemaal of gedeeltelijk of helemaal niet, afzonderlijk of samen, in één of meerdere groepen of deelgroepen, te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom wat betreft de constructies en het stelsel van erfpacht wat betreft de grond.

In voorkomend geval kunnen comparanten:

- ofwel besluiten één of meerdere van de drie voormelde parkeerzones, samen of afzonderlijk, onder te brengen in één nieuw op te richten afzonderlijke en zelfstandige vereniging van mede-eigendom, met name betreffende het parkeercomplex met parkeerfaciliteiten bestemd voor exploitatie van parkeerplaatsen voor voertuigen genaamd "**V.M.E. Parkeercomplex KR**",

- ofwel besluiten één of meerdere van de drie voormelde parkeerzones, samen of afzonderlijk, onder te brengen in één of meerdere, reeds bestaande andere verenigingen van mede-eigendom, die hierboven in deze vestigingsakte reeds werden beschreven, met name:

+ ofwel de afzonderlijke en zelfstandige vereniging betreffende het hotelgebouw genaamd "**V.M.E. Hotel IBKH**",

+ ofwel de afzonderlijke en zelfstandige vereniging betreffende het éne geïntegreerd gebouwencomplex betreffende het hotelgedeelte genaamd "**V.M.E. Hotel MKH**",

+ ofwel de afzonderlijke en zelfstandige vereniging betreffende het vakantiewoninggedeelte van het éne geïntegreerd gebouwencomplex genaamd "**V.M.E. Holiday Suites KR**".

Comparanten houden zich dit recht voor, als voorbehoud, om dit éézijdig te beslissen zonder dat, indien de betroffen vereniging van mede-eigendom reeds zou bestaan, hiervoor enige toestemming dan ook te moeten vragen.

### **3. WIJZIGINGEN**

A. Het zakelijk statuut kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars onder de voorwaarden, bepaald in de wet op de mede-eigendom. Wijzigingen aan het zakelijk statuut moeten worden vastgesteld bij notariële akten, onderworpen aan overschrijving.

B. Het reglement van interne orde kan worden gewijzigd volgens de formaliteiten en met de meerderheid die erin zijn opgegeven. Deze wijzigingen moeten niet worden vastgesteld bij notariële akte. Ze vloeien voort uit de gewone beraadslagingen van de algemene vergaderingen en worden bewaard in de notulen van de algemene vergaderingen.

C. De bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie kan slechts worden gewijzigd mits uitdrukkelijk en voorafgaand schriftelijk akkoord van de hotelexploitant. Wijzigingen zullen na beslissing worden neergelegd onder de minuten van de instrumenterende notaris die de laatste (wijzigende) basisakte heeft verleden.

D. De bijzondere voorwaarden m.b.t. de erfpacht kan slechts worden gewijzigd mits uitdrukkelijk en voorafgaand schriftelijk akkoord van de grondeigenaar. Wijzigingen zullen na beslissing worden neergelegd onder de minuten van de instrumenterende notaris die de laatste (wijzigende) basisakte heeft verleden.

E. De bijzondere voorwaarden m.b.t. de constructies kan slechts worden gewijzigd mits uitdrukkelijk en voorafgaand schriftelijk akkoord van de verkoper. Wijzigingen zullen na beslissing worden neergelegd onder de minuten van de instrumenterende notaris die de laatste (wijzigende) basisakte heeft verleden.

### **4. KENNISGEVING**

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten tot overdracht of aanwijzing van eigendom of genot en, zelfs huurcelen en andere toekenningen van genot, de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde, de bijzondere voorwaarden m.b.t. de hotelexploitatie, de bijzondere voorwaarden m.b.t. de erfpacht, de bijzondere voorwaarden m.b.t. de bestaande constructies en de bijzondere voorwaarden m.b.t. de herdecoratie, de infrastructuur en het



meubelpakket 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, en dat zij in alle rechten en plichten treden die deze diverse akten opleggen. Zij hebben kwalitatieve werking.

#### **5. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING EN TOELATING TOT BOUWEN – VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

1. De voormelde grondeigenaars verklaren met betrekking tot de hen toebehorende voorschreven onroerende goederen ten voordele van de bouwheer, te weten de NV TWIN PROPERTIES, die aanvaardt, te verzaken aan het recht van natrekking en zij verlenen uitdrukkelijk aan de bouwheer, de NV TWIN PROPERTIES, een integraal recht van opstal voor alle infrastructuurwerken evenals voor alle constructies die zullen worden opgetrokken op hiervoor beschreven goederen, welke infrastructuurwerken en constructies eigendom zullen blijven van deze bouwheer. De bouwheer verbindt er zich toe de constructies op te richten op de hiervoor beschreven goederen op eigen kosten en risico of op kosten van de indeplaatsgestelde, conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en eventueel later af te leveren wijzigende stedenbouwkundige vergunningen alsook conform de voorschriften van huidige basisakte en eventueel wijzigende en/of aanvullende basisakten.

De bouwheer heeft de aanvang van de bouwwerken betreffende het hotelgebouw, genaamd “**Hotel IBKH**” aangevat op 5 september 2016.

Voormeld opstalrecht wordt verleend om niet, voor de duur van de promotieoperatie, tenzij daaraan vroeger conventioneel een einde wordt gesteld in afspraak tussen de grondeigenaars en de bouwheer.

Te dien einde hebben de grondeigenaars verklaard zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking welke hen toekomt volgens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de op voorschreven onroerende goederen op te richten constructies.

De toelating tot bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de grondeigenaars in het gedrang kunnen brengen voor wat betreft de voorgenomen constructies. Deze verantwoordelijkheid berust volledig op de bouwheer, die alleen zal moet instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot de nieuw op te richten constructies, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal tegen de grondeigenaars, die met het oprichten van de constructies niets te maken heeft.

Voormelde toelating tot bouwen en afstand van het recht van natrekking wordt uitdrukkelijk verstrekt aan de bouwheer en is enkel door deze laatste overdraagbaar, mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de grondeigenaars.

2. De grondeigenaars betalen een commissieloon van 3.000,00 EUR exclusief BTW aan de verkopers van de constructies indien deze er in slagen om binnen de periode van 6 jaar 65 % van de quotiteiten over te dragen aan derden die daarna een canon betalen van 1,5 % op de venale waarde van de constructie. Dit commissieloon wordt verhoogd tot 6.000,00 EUR exclusief BTW indien deze er in slaagt om binnen de 12 jaar 100 % van de quotiteiten te verkopen.

3. Ingevolge het toestaan van voormelde toelating tot bouwen, wordt de grondeigenaar volledig ontlast van alle verantwoordelijkheid wat de afbraak en bouwwerken betreft. Deze verantwoordelijkheid berust volledig bij de verkoper-promotor of bouwheer, die aldus zal moeten instaan voor het oplossen van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan betreffende het gebouw en/of de grond, zonder enige tussenkomst of verhaal vanwege of tegen de grondeigenaar.

4. De grondeigenaars geven hierbij geen waarborg betreffende de staat van de grond en/of de ondergrond met eventuele leidingen of van de gesteldheid van de bodem, zodat de grondeigenaars hiervoor niet zullen kunnen worden aangesproken.

5. Alle veroordelingen, zelfs deze uitgesproken tegen de grondeigenaars, vallen ten laste van de kopers van de constructies, dewelke ook dient in te staan voor de betaling van alle voorheffingen, belastingen, retributies, taksen en lasten, te vestigen door om het even welke overheid.

6. De derden-kopers erkennen uitdrukkelijk dat de grondeigenaar volledig onafhankelijk is van de bouwheer, verkoper-promotor der constructies. Geen enkele derde-koper kan de grondeigenaar betrekken in een geschil met de bouwheer of verkoper-promotor der constructies, zelfs niet in geval van onvermogen of faling. In geval de derden-kopers de grondeigenaar toch betrekken in een gerechtshandeling nopens een geschil omtrent de verkochte opstallen (constructies) verbinden zij er zich automatisch en van rechtswege toe een schadevergoeding te betalen wegens tergend en roekeloos geding van vijfendertigduizend euro (35.000,00 EUR) geïndexeerd vanaf datum van de notariële basisakte. Deze vergoeding komt te vervallen indien de derden-kopers of de vereniging van mede-eigenaars voor het vonnis vrijwillig afstand doen van geding t.a.v. de grondeigenaar.

## II. STATUTEN M.B.T. HET HOTEL IBKH

Comparanten vragen mij een basisakte op te stellen betreffende hetgeen hierna volgt. De bepalingen van deze basisakte gelden enkel voor het gebouw dat op de grondsotel wordt opgericht in dit hoofdstuk en voor geen enkel andere (deel)gebouw van het domein.

### A. ALGEMENE BEPALINGEN

Na deze uiteenzetting verklaren de comparanten dat zij op een gedeelte van de voorschreven grondsotel wensen over te gaan tot de oprichting van het "**Hotel IBKH**" te Knokke-Heist, Kalvekeetdijk 276.

Comparanten hebben mij, notaris, vervolgens verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om het "**Hotel IBKH**" te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische opsplitsing van de eigendom, zodat het goed zal verdeeld zijn:

- enerzijds, in privatieve gedeelten, genaamd ofwel "hotelexploitatiekavel" ofwel "hotelkamer" die de uitsluitende eigendom zullen zijn van iedere eigenaar,
- anderzijds, de gemeenschappelijke gedeelten die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Als gevolg van deze verklaring, worden kavels tot stand gebracht, welke juridisch het voorwerp van eigendom zullen zijn, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten onder levenden of ter zake des doods en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privatieve en uitsluitende eigendom bestaande ofwel uit de infrastructuur voor hoteluitbating ofwel uit een hotelkamer, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten, dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De comparanten behouden zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in het hotelcomplex, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat omschreven in deze statuten. Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, na de



overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

## **B. RECHTSPERSOONLIJKHEID EN BENAMING VAN DE VERENIGING**

Overeenkomstig de wet verkrijgen de verenigingen van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van Mede-Eigenaars Hotel IBKH**" gevolgd door het adres van het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats op de zetel van het gebouw.

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

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

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij een vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De comparanten dragen evenwel niet bij in de kosten ten gevolge van een veroordeling van de vereniging(en).

Voor wat betreft de ontbinding en de vereffening van de verenigingen van mede-eigenaars, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 577-12 en 577-13 B.W.)

De verenigingen van mede-eigenaars zijn bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

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

## **C. BASISAKTE**

Huidige basisakte heeft enkel en alleen betrekking op het hotelgebouw genaamd "**Hotel IBKH**", welke in oprichting is.

### **1. BESCHRIJVING ONROEREND GOED**

#### **Gemeente Knokke-Heist, tiende afdeling**

Een perceel grond gelegen Kalvekeetdijk, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A deel van nummer 52 E P0000, 99HP0001 en 49 FP0001 met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van 627 m<sup>2</sup> en met nieuw gereserveerd perceelsnummer A657AP0000

#### **B. METINGSPLAN –Hotel IBKH**

Voorbeschreven grondschotel van het Hotel IBKH is afgebeeld in roze arcering op een metingsplan 2 genaamd Hotel IBKH opgemaakt door landmeter-expert Luc De Brabander-Marian Lannoo te Diksmuide op 16 januari 2017

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 31039-10257. en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3° lid 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1,4° lid Hypotheekwet.

#### **C. TOEKOMSTIG HOTELGEBOUW**

Er weze dus specifiek gepreciseerd dat de huidige basisakte betrekking heeft op het "**Hotel IBKH**" beperkt tot de grondschotel waarop dit hotel wordt opgericht, te weten met een oppervlakte van 627 m<sup>2</sup>, zoals voormeld

En dus niet op de overige gedeelten van het domein, evenmin als op de resterende grond of resterende gebouwen van het toeristisch complex "**Knokke Resort**", zoals beschreven in de vestigingsakte m.b.t. "**Knokke Resort**", verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist, op heden, voorafgaandelijk dezer.

De overige onderdelen van het toeristisch complex "**Knokke Resort**" kunnen het voorwerp uitmaken van één of meerdere toekomstige, afzonderlijke en juridisch zelfstandige basisakten. Het opstellen van één of meerdere toekomstige, afzonderlijke en juridisch zelfstandige basisakten heeft als doel de mede-eigendom niet te incorporeren in "**Hotel IBKH**".

## **2. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN – PLANNEN**

### **A. Stedenbouwkundige vergunningen - bouwvergunning**

Comparanten verwijzen naar de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Knokke-Heist, in zitting van 29 april 2016 onder nummer B/2015/400. Deze vergunning werd aangehecht aan de vestigingsakte, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist, op heden, voorafgaandelijk dezer.

### **B. Plannen**

Comparanten verwijzen naar de goedgekeurde plannen horende bij voormelde stedenbouwkundige vergunning, die gehecht zijn gebleven aan voormelde vestigingsakte, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist, op heden, voorafgaandelijk dezer.

### **C. Prekadastratie plannen privatieven**

De plannen werden geprekadastrerd wat betreft de privatieven en gemeenschappelijke delen die betrekking hebben op de op "**Hotel IBKH**", zijnde de plannen 1/3 en 2/3 van Project Architects onder nummer 31039/10258 en werden sindsdien niet meer gewijzigd. De plannen worden gehecht aan onderhavige basisakte.

Dit plan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3° lid 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1,4° lid Hypotheekwet.

### **D. Voorbehoud m.b.t. wijzigende stedenbouwkundige vergunning en plannen**

Partijen houden zich het recht voor de wijzigende plannen via een wijzigende stedenbouwkundige vergunning in te dienen bij de bevoegde overheden, en deze wijzigingen uiterlijk na goedkeuring neer te leggen in een wijzigende basisakte, zonder bijkomstige goedkeuring van de vereniging van mede-eigenaars hieromtrent.

Comparanten houden zich het recht voor een wijzigende stedenbouwkundige vergunning en plannen in te dienen m.b.t. wijzigingen in de private en gemene delen van het hotelgebouw, en bij vergunning door de overheid deze goedgekeurde vergunning en plannen door neerlegging onder de minuten van onderhavige notaris van kracht te laten worden, zonder dat de vereniging van mede-eigenaars hieromtrent enige toestemming of goedkeuring moet geven. Alle individuele mede-eigenaars, alsook de vereniging van mede-eigenaars en haar organen zullen, voor zoveel als nodig, alle medewerking verlenen voor de loyale uitvoering van deze neerlegging. Comparanten verklaren dat zij een wijzigende stedenbouwkundige vergunning omtrent "**Hotel IBKH**" zullen indienen. Deze wijzigingen zijn hierna in detail beschreven onder de private delen en onder de gemene delen. In bijlage kopie van de wijzigende bouwplannen (te weten - 1/3 gelijkvloers & eerste verdieping - 2/3 tweede- en derde verdieping - 3/3 gevels )

### **D. Uitbreiding**

Ingeval de verkoper-promotor bouwtoelating verkrijgt om nu of in de toekomst bijkomende private vierkante meters te creëren, zal de verkoper-promotor aan de



gemeenschap van mede-eigenaars een bijkomende grondwaarde betalen die voor eens en altijd onherroepelijk is vastgesteld op 50 euro (50,00 EUR) per duizendste geïndexeerd.

### **3. VERSLAG M.B.T. DE AANDELEN**

Het verslag de dato 9 januari 2017 van vastgoedmakelaar Aline Verbeke, erkenningsnummer B.I.V. 502668, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van de aandelen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming, de ligging van het privaatieve deel, nut in functie van de hoteluitbating en vermoedelijke marktwaarde wordt eveneens aan huidige akte gehecht. Comparanten behouden zich het recht voor wijzigende tabel aan te hechten aan de wijzigende basisakten, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een hotelgebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van de tienduizendsten zoals gevestigd in de hotelbasisakte.

Een nieuwe verdeling van de aandelen in de gemene delen onder partijen dient vastgesteld te worden bij authentieke akte voor een notaris.

### **4. UITVOERINGSPLANNEN**

Aan deze akte worden volgende uitvoeringsplannen (=verdeling privaatieve en gemene delen) gehecht: 1/3, 2/3 en 3/3 opgesteld door Piet Bailyu, Project Architects.

Comparanten houden zich het recht voor wijzigende uitvoeringsplannen neer te leggen om aan te hechten aan de wijzigende basisakten na het verkrijgen van een wijzigende stedenbouwkundige vergunning en plannen, zonder dat de vereniging van mede-eigenaars hieromtrent enige toestemming moet geven. Alle individuele mede-eigenaars, alsook de vereniging van mede-eigenaars en haar organen zullen, voor zoveel als nodig, alle medewerking verlenen voor de loyale uitvoering van deze neerlegging.

Deze plannen zullen niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

### **5. EVENTUELE WIJZIGING DER PLANNEN**

De comparanten hebben het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars of verenigingen van mede—eigenaars:

1. De plannen te wijzigen:

- 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,

- de nodige verbindingen tot stand te brengen,

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren,

- indien de comparanten dit nodig of nuttig achten, en dit volgens hun persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kunnen oordelen.

2. De binnenschikking van de privaatieven te wijzigen.

3. de privaatieve lokalen van twee of meer kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen.

4. Een kavel te splitsen in twee of meer kavels. Zij alleen zullen dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke delen. In ieder dezer gevallen zal het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden. In die zin kan ook de oorspronkelijke toekenning der aandelen in, indien voorkomend, algemeen gemeenschappelijke delen aan de verschillende (deel)gebouwen worden gewijzigd wanneer dit nodig mocht zijn omwille van het feit dat aan de verschillende (deel)gebouwen wijzigingen worden gebracht die een aanpassing

van de toekenning der aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen rechtvaardigen.

5. De bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren.

6. Geplande autostaanplaatsen om te vormen tot aanhorigheid van een privaat of tot bergplaatsen.

7. Geplande bergplaatsen om te vormen tot aanhorigheid van een privaat.

8. Autostaanplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus autoboxen tot stand te brengen.

9. Privatieve kavels vergroten of verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen.

10. Genotsrechten toe te staan op tuingedeelten.

11. Erfdienstbaarheden te vestigen op het ganse domein

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

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.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

Ten dien einde zullen de comparanten alle statutenwijzigingen kunnen laten opstellen, wederzijdse erfdienstbaarheden creëren, vrij alle lasten bedingen, gemene delen met elkaar verbinden, de verdeling der lasten hiervoor zelf bepalen, de aandelen in de gemene delen aanpassen.

#### **6. GEMENE MUREN**

De verkoper-promotor, of alle personen of vennootschappen door haar aan te duiden, behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor, die de personen of vennootschappen zouden moeten betalen indien zij op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De verkoper-promotor heeft het recht alleen over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.

Daartoe zullen de toekomstige derden-kopers van de privatieven en hun rechtsopvolgers ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de verkoper-promotor, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te tekenen.

#### **7. VOLMACHT TOT WIJZIGEN VAN BASISAKTE**

De kopers van de privatieve delen zullen in hun aankoopakte aan de comparanten voornoemd onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de algemene en bijzondere basisakten, aan onderhavige statuten, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige statuten te ondertekenen en in het bijzonder voor wat betreft de wijzigingen die vermeld worden onder de voormelde hoofding "5. Eventuele wijziging der plannen" en "2. Stedenbouwkundige bouwvergunning".

Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privaat kavel, het afsluiten van een privaat op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de



omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De comparanten hebben het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Door middel van deze volmacht zal niet mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven, zonder voorafgaandelijk akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

## **8. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS EN HET RESPECTIEVELIJK AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF IS VERBONDEN**

### **1. Omschrijving begrip kavel**

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

Parkings, kelders, garages, fietsshaken, bergingen, ... mogen ook verkocht worden aan derden die geen mede-eigenaar zijn in het gebouw.

### **2. Opsomming en beschrijving van de privatieve kavels**

Het gebouw "Hotel IBKH" bevat volgende privatieve kavels:

- de diverse infrastructuur voor de hotelexploitatie, verspreid over diverse verdiepingen van het gebouw,
- de diverse types van hotelkamers, verspreid over de diverse verdiepingen van het gebouw,

#### **GEBOUW "Hotel IBKH"**

Dit bevat volgende privatieve delen:

#### **Benedenverdieping of gelijkvloers (niveau 0 of V0)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende privatieve ruimtes:

- **één hotelexploitatiekavel H000**, omvattende:

#### **a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

De hotelexploitatiekavel zelf.

#### **b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

305/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0001

In huidige akte worden op dit niveau **14 hotelkamers** gecreëerd genummerd van **K001 tot en met K016** met dien verstande dat K013 en K015 niet bestaan:

- **een hotelkamer K001**, omvattende:

#### **a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

#### **b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0009

- **een hotelkamer K002**, omvattende:

#### **a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

#### **b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0010

- **een hotelkamer K003**, omvattende:

#### **a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0011

- **een hotelkamer K004**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0012

- **een hotelkamer K005**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0013

- **een hotelkamer K006**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0014

- **een hotelkamer K007**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0015

- **een hotelkamer K008**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0016

- **een hotelkamer K009**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0017

- **een hotelkamer K010**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0004

- **een hotelkamer K011**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.



Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0005  
- **een hotelkamer voor mindervaliden K012**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

150/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0006

- **een hotelkamer voor mindervaliden K014**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

150/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0007

- **een hotelkamer voor mindervaliden K016**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

150/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0008

### **Eerste verdieping (niveau 1 of V1)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende privatieve ruimtes:

- **één hotelexploitatiekavel H100**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De hotelexploitatiekavel zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

100/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0002

In huidige akte worden op dit niveau **28 hotelkamers** gecreëerd genummerd van **K101 tot en met K132**, met dien verstande dat K113, K115, K117 en K119 niet bestaan:

- **een hotelkamer K101**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0018

- **een hotelkamer K102**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0019

- **een hotelkamer K103**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0020

- **een hotelkamer K104**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0021

- **een hotelkamer K105**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0022

- **een hotelkamer K106**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0023

- **een hotelkamer K107**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0024

- **een hotelkamer K108**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0025

- **een hotelkamer K109**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0026

- **een hotelkamer K110**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0027

- **een hotelkamer K111**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0028

- **een hotelkamer K112**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0029

- **een hotelkamer K114**, omvattende:



a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0030

- **een hotelkamer K116**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0074

- **een hotelkamer K118**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0031

- **een hotelkamer K120**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0032

- **een hotelkamer K121**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0033

- **een hotelkamer K122**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0034

- **een hotelkamer K123**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0035

- **een hotelkamer K124**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0036

- **een hotelkamer K125**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0037

- **een hotelkamer K126**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0038

- **een hotelkamer K127**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0039

- **een hotelkamer K128**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0040

- **een hotelkamer K129**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0041

- **een hotelkamer K130**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0042

- **een hotelkamer K131**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0043

- **een hotelkamer K132**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0044

- **één hotelexploitatiekavel H200**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De hotelexploitatiekavel zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

100/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0003



In huidige akte worden op dit niveau **28 hotelkamers** gecreëerd genummerd van **K201 tot en met K232** met dien verstande dat K213, K215, K217 en K219 niet bestaan:

- **een hotelkamer K201**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0045

- **een hotelkamer K202**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0046

- **een hotelkamer K203**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0047

- **een hotelkamer K204**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0048

- **een hotelkamer K205**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0049

- **een hotelkamer K206**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0050

- **een hotelkamer K207**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0051

- **een hotelkamer K208**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0052

- **een hotelkamer K209**, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0053  
- **een hotelkamer K210**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0054  
- **een hotelkamer K211**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0055  
- **een hotelkamer K212**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0056  
- **een hotelkamer K214**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0057  
- **een hotelkamer K216**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0059  
- **een hotelkamer K218**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0060  
- **een hotelkamer K220**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0061  
- **een hotelkamer K221**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:



135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0062

- **een hotelkamer K222**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0063

- **een hotelkamer K223**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0064

- **een hotelkamer K224**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0065

- **een hotelkamer K225**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0066

- **een hotelkamer K226**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0067

- **een hotelkamer K227**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0068

- **een hotelkamer K228**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0069

- **een hotelkamer K229**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0070

- **een hotelkamer K230**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0071

- **een hotelkamer K231**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0072

- **een hotelkamer K232**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0073

**3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen**

**A) Omschrijving begrip aandelen**

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve 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 erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijk recht bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

**B) Beschrijving van de gemeenschappelijke delen**

Ingevolge de creatie hierboven van privatieve kavels ontstaan er eveneens delen in het gebouw die gebruikt worden door alle mede-eigenaars en aldus in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

**GEBOUW "Hotel IBKH"**

Dit bevat volgende gemeenschappelijke delen:

**Benedenverdieping of gelijkvloers (niveau 0 of V0)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

De gang, de hoogspanningscabine, het afvallokaal, het

lokaal voor de tellers, koelcel, datalokaal, openbare toiletten, traphal met trap en sas (rechts vooraan), lift met liftkoker, traphal met trap en sas (rechts achteraan),

**Eerste verdieping (niveau 1 of V1)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

De gang, traphal met trap en sas (rechts vooraan), lift met liftkoker, traphal met trap en sas (rechts achteraan),

**Tweede verdieping (niveau 2 of V2)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

De gang, traphal met trap en sas (rechts vooraan), lift met liftkoker, traphal met trap en sas (rechts achteraan),

**Derde verdieping (niveau 3 of V3)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

Stookplaats, 14 technische kokers, de traphal met trap (links vooraan), de traphal met trap (rechts vooraan), buitenruimte ventilatieunits,

**C) Onderdelen van de gemene delen**



Maken deel uit van de eerder beschreven gemene delen, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de gemene delen bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven:

- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van het silexbeton der terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels,
- het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen,
- de bekleding en versiering van de gevels,
- het dak van het gebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan,
- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik,
- de elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen,
- de brandhaspels en blusapparaten,
- de verbinding met de receptie, het systeem van audiovisuele en informatica media tot gemeenschappelijk gebruik,
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatiedistributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers,
- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen,
- de ruwbouw van liftput, liftschacht, trap en traphall,
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw die niet als privaatief beschreven zijn.

#### **8. CONVERGENTIETABEL KAMERNUMMERS**

De convergerende kamernummers enerzijds vermeld op de plannen van de architect en anderzijds toegekend in het kader van de hotelexploitatie zijn als volgt:

Architect	Exploitant
IBIS 0.09	K001
IBIS 0.08	K002
IBIS 0.10	K003
IBIS 0.07	K004
IBIS 0.11	K005
IBIS 0.06	K006
IBIS 0.12	K007
IBIS 0.05	K008
IBIS 0.13	K009
IBIS 0.04	K010
IBIS 0.14	K011
IBIS 0.03	K012
IBIS 0.02	K014
IBIS 0.01	K016
IBIS 1.06	K101
IBIS 1.07	K102
IBIS 1.05	K103
IBIS 1.08	K104
IBIS 1.04	K105
IBIS 1.09	K106
IBIS 1.03	K107

IBIS 1.10	K108
IBIS 1.02	K109
IBIS 1.11	K110
IBIS 1.01	K111
IBIS 1.12	K112
IBIS 1.13	K114
IBIS 1.14	K116
IBIS 1.15	K118
IBIS 1.16	K120
IBIS 1.28	K121
IBIS 1.17	K122
IBIS 1.27	K123
IBIS 1.18	K124
IBIS 1.26	K125
IBIS 1.19	K126
IBIS 1.25	K127
IBIS 1.20	K128
IBIS 1.24	K129
IBIS 1.21	K130
IBIS 1.23	K131
IBIS 1.22	K132
IBIS 2.06	K201
IBIS 2.07	K202
IBIS 2.05	K203
IBIS 2.08	K204
IBIS 2.04	K205
IBIS 2.09	K206
IBIS 2.03	K207
IBIS 2.10	K208
IBIS 2.02	K209
IBIS 2.11	K210
IBIS 2.01	K211
IBIS 2.12	K212
IBIS 2.13	K214
IBIS 2.14	K216
IBIS 2.15	K218
IBIS 2.16	K220
IBIS 2.28	K221
IBIS 2.17	K222
IBIS 2.27	K223
IBIS 2.18	K224
IBIS 2.26	K225
IBIS 2.19	K226
IBIS 2.25	K227
IBIS 2.20	K228
IBIS 2.24	K229
IBIS 2.21	K230
IBIS 2.23	K231
IBIS 2.22	K232



## 9. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VOLGENS DE TOEKOMSTIG IN TE DIENEN PLANNEN

### 1. Omschrijving begrip kavel

De hierna beschreven delen van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht, zonder toestemming van de vereniging van mede-eigendom. Zoals bepaald in het voorbehoud voorafgaand aan deze m.b.t. wijzigende stedenbouwkundige vergunning en plannen houden comparanten zich het recht voor een wijzigende stedenbouwkundige vergunning en plannen in te dienen m.b.t. wijzigingen in de privaat en gemeen delen van het hotelgebouw, en bij vergunning door de overheid deze goedgekeurde vergunning en plannen door neerlegging onder de minuten van onderhavige notaris van kracht te laten worden, zonder dat de vereniging van mede-eigenaars hieromtrent enige toestemming of goedkeuring moet geven. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Parkings, kelders, garages, fietsshaken, bergingen, ... mogen ook verkocht worden aan derden die geen mede-eigenaar zijn in het gebouw.

Partijen houden zich het recht voor de wijzigende plannen via een wijzigende stedenbouwkundige vergunning in te dienen bij de bevoegde overheden, en deze wijzigingen uiterlijk na goedkeuring neer te leggen in een wijzigende basisakte, zonder bijkomstige goedkeuring van de vereniging van mede-eigenaars hieromtrent.

In bijlage kopie van de wijzigende bouwplannen.

### 2. Opsomming en beschrijving van de privaat kavel

Het gebouw "Hotel IBKH" bevat volgende privaat kavel:

- de diverse infrastructuur voor de hotelexploitatie, verspreid over diverse verdiepingen van het gebouw,

- de diverse types van hotelkamers, verspreid over de diverse verdiepingen van het gebouw,

#### GEBOUW "Hotel IBKH"

Dit bevat volgende privaat delen:

#### Benedenverdieping of gelijkvloers (niveau 0 of V0)

Op deze verdieping bevinden zich de volgende privaat ruimtes:

- één hotelexploitatiekavel H000, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

De hotelexploitatiekavel zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

305/10.000sten in de gemeen delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

In huidige akte worden op dit niveau 14 hotelkamers gecreëerd genummerd van K001 tot en met K016 met dien verstande dat K013 en K015 niet bestaan:

- een hotelkamer K001, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemeen delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- een hotelkamer K002, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemeen delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- een hotelkamer K003, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K004**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K005**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K006**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K007**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K008**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K009**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K010**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K011**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer voor mindervaliden K012**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
150/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer voor mindervaliden K014**, omvattende:  
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:



150/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer voor mindervaliden K016**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

150/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

**Eerste verdieping (niveau 1 of V1)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende privatieve ruimtes:

- **één hotelexploitatiekavel H100**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De hotelexploitatiekavel zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

100/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0002

In huidige akte worden op dit niveau **28 hotelkamers** gecreëerd genummerd van **K101**

**tot en met K132**, met dien verstande dat K113, K115, K117 en K119 niet bestaan:

- **een hotelkamer K101**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K102**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K103**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K104**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K105**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K106**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K107**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K108**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K109**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K110**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K111**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K112**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K114**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K116**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K118**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K120**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K121**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K122**, omvattende:



- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K123**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K124**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K125**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K126**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K127**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K128**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K129**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K130**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K131**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K132**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **één hotelexploitatiekavel H200**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De hotelexploitatiekavel zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

100/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A655 A P0003

In huidige akte worden op dit niveau **28 hotelkamers** gecreëerd genummerd van **K201 tot en met K232** met dien verstande dat K213, K215, K217 en K219 niet bestaan:

- **een hotelkamer K201**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K202**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K203**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K204**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K205**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K206**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K207**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

- **een hotelkamer K208**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.



- **een hotelkamer K209**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K210**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K211**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K212**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K214**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K216**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K218**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K220**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K221**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K222**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.
- **een hotelkamer K223**, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K224**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K225**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K226**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K227**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K228**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K229**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K230**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K231**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.  
- **een hotelkamer K232**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
De eigenlijke hotelkamer voor 2 personen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
135/10.000sten in de gemene delen, waaronder de zakelijke rechten op de grond.

### **3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen**

#### **A) Omschrijving begrip aandelen**



Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve 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 erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijk recht bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

### **B) Beschrijving van de gemeenschappelijke delen**

Ingevolge de creatie hierboven van privatieve kavels ontstaan er eveneens delen in het gebouw die gebruikt worden door alle mede-eigenaars en aldus in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### **GEBOUW "Hotel IBKH"**

Dit bevat volgende gemeenschappelijke delen:

#### **Benedenverdieping of gelijkvloers (niveau 0 of V0)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

De gang, de hoogspanningscabine, het afvallokaal, het

lokaal voor de tellers, koelcel, datalokaal, openbare toiletten, traphal met trap en sas (rechts vooraan), lift met liftkoker, traphal met trap en sas (rechts achteraan),

#### **Eerste verdieping (niveau 1 of V1)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

De gang, traphal met trap en sas (rechts vooraan), lift met liftkoker, traphal met trap en sas (rechts achteraan),

#### **Tweede verdieping (niveau 2 of V2)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

De gang, traphal met trap en sas (rechts vooraan), lift met liftkoker, traphal met trap en sas (rechts achteraan),

#### **Derde verdieping (niveau 3 of V3)**

Op deze verdieping bevinden zich de volgende gemeenschappelijke ruimtes:

Stookplaats, 14 technische kokers, de traphal met trap (links vooraan), de traphal met trap (rechts vooraan), buitenruimte ventilatieunits,

### **C) Onderdelen van de gemene delen**

Maken deel uit van de eerder beschreven gemene delen, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de gemene delen bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven:

- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van het silexbeton der terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels,
- het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen,
- de bekleding en versiering van de gevels,
- het dak van het gebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan,
- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik,
- de elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen,
- de brandhaspels en blusapparaten,
- de verbinding met de receptie, het systeem van audiovisuele en informatica media tot gemeenschappelijk gebruik,
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatie distributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers,
- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen,
- de ruwbouw van liftput, liftschacht, trap en traphal,

- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw die niet als privaat beschreven zijn.

## **10. STATUUT VAN DE HOTELINFRASTRUCTUUR**

### **A. Onroerende goederen**

De privaatieve kavels zullen toebehoren aan de respectievelijke mede-eigenaars, en de gemeenschappelijke delen zullen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars.

### **B. Roerende goederen**

De roerende inhoud van de respectievelijke hotelkamers behoort toe aan de respectievelijke eigenaars van deze kamers.

De roerende goederen nodig voor de uitbating en exploitatie van het hotel, en die zich in de gemeenschappelijke delen bevinden, behoren toe aan de hotelexploitant.

### **C. Lokalen infrastructuur voor hotelexploitatie**

De eigenaar van de lokalen infrastructuur hotelexploitatie heeft het recht om deze lokalen, zonder enige toelating te moeten vragen aan de individuele mede-eigenaars of aan de vereniging van mede-eigenaars, te bestemmen tot effectieve hotelkamers zonder dat dit aan aanleiding dient te geven tot een herverdeling van de aandelen in de gemene delen.

## **11. GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN AAN DE BASISAKTE**

### **A. Op vraag van de comparanten of van de hotelexploitant**

De comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, noch mogelijkheid van verhaal van deze laatste, de indeling van de privaatieven en gemene delen te wijzigen, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten, aan de eisen of de normen opgelegd door de exploitatievennootschap en/of de franchisevennootschap, aan de eisen of de normen opgelegd door de vergunningverlenende overheid, aan de eisen van de bouwkunst en van de techniek, hetzij om esthetische, technische, wettelijke of reglementaire redenen, hetzij om bouwplannen in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen alsook om het gebruik van de private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren.

Zo zullen één of meerdere, gemeenschappelijke of privaatieve ruimten, op zichzelf of aangrenzend, kunnen heringedeeld en/of samengevoegd worden, zowel horizontaal als verticaal, om er bijvoorbeeld één of meerdere extra verdiepingen te creëren. Zo zullen de grootte, de oppervlakte en de vormgeving van de gemeenschappelijke of privaatieve ruimten, kunnen gewijzigd worden, namelijk door vergroting of verkleining of herindeling van deze delen ten voor- of ten nadele van de andere delen, en het maken van nieuwe privaatieve of gemeenschappelijke goederen met herindeling der bestaande aandelen in mede-eigendom.

Deze wijzigingen zullen noch het totale aantal aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten kunnen wijzigen noch het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten, gehecht aan de reeds verkochte privaatieve gedeelten. Wijzigingen aan de noemer aangebracht door de comparanten zijn toegelaten, mits deze geen wijziging inhouden in hoofde van de reeds verkochte privaatieve gedeelten en de kosten van de reeds verkochte privaatieven niet verhogen. Hiertoe dient de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars een besluit bij gewone meerderheid te nemen. Dit besluit mag niet geweigerd worden op onredelijke wijze. Indien dit toch op onredelijke wijze geweigerd wordt gebeurt dit op straffe van schadevergoeding a rato van vijftig euro (50 EUR) per aandeel.

### **B. Op vraag van de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars**

Indien de syndicus, de raad van mede-eigendom of algemene vergadering een wijziging aan de basisakte wil aanbrengen ten nadele van de comparanten, dienen zij deze intentie en agenda minstens 90 dagen voor de betreffende vergadering aangetekend te melden aan



de betrokkenen. Zoniet is deze beslissing automatisch en van rechtswege nietig en niet tegenstelbaar.

Indien de betrokkenen 90 dagen vooraf verwittigd werden met gedetailleerde kennisgeving van betrokken agendapunten en de beslissing wel werd gedrukt, kunnen betrokkenen aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen de drie maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbenden aangetekend kennis van de beslissing van de algemene vergadering heeft genomen.

### C. Gemeenschappelijke bepalingen

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens de plaats van betonnen kolommen, noch wegens de omvang of vorm van gezegde kolommen of betonnen balken. De bouw, plaatsing, omvang, vorm en oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of betreffende te plaatsen leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De verkopers van de constructies hebben het recht op eigen initiatief, zonder verhaal van de betrokken eigenaars, de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelf wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Het is de verkopers van de constructies, eveneens uitdrukkelijk toegelaten openingen en doorgangen te maken binnen het hotelgebouw tussen de deelgebouwen, tussen het hotelgebouw en reeds opgerichte of nog op te richten naastliggende complexen, dit zowel bovengronds als ondergronds, zonder de voorafgaande toestemming te moeten bekomen van de vereniging van mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen, teneinde verbindingen en doorgangen tot stand te brengen tussen betrokken hotelgebouw en eventueel nog op te richten gebouwen.

Deze verbindingen zullen door de verkopers van de constructies kunnen tot stand gebracht worden zonder enig verhaalsrecht noch enig recht van vergoeding vanwege de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen.

Indien om welke reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars van het hotel zou noodzakelijk zijn, verplichten de mede-eigenaars zich gratis en op eerste verzoek hiertoe hun medewerking te verlenen, op straffe van schadevergoeding.

Door het enkele feit van aankoop van een kavel in het hotelgebouw geeft elke koper van rechtswege volmacht aan de verkoper van de constructies, om in haar naam op te treden, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van de comparanten, bij de juridische bewerkingen, voorwerp van huidig voorbehoud, voor het tot stand brengen van openingen in de scheidingsmuren.

### D. Mandaat

De comparanten zijn gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hij zich heeft voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven beschikkingen.

Door het enkele feit van de ondertekening van het verkoopcontract geeft de koper aan de comparanten onherroepelijk volmacht om:

- 1) voor hem en in zijn naam, alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken
- 2) voor hem en in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht met de elektriciteitsmaatschappij of en met andere regies, of met de gemeente aan te gaan, af te

sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van verkoop van het laatste privaatief.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf nu aan de comparanten onherroepelijk mandaat hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten. Dit mandaat zal moeten bevestigd worden in de akten van overdracht.

### **III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

#### **A. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

##### **SUBDEEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

###### **Artikel 1 - Reglement van mede-eigendom**

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, worden als volgt de bepalingen vastgelegd die toepasselijk zijn op het hotelgebouw en die de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten omschrijven, de criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten bepalen, de regels met betrekking tot de wijze waarop een syndicus wordt benoemd vastleggen, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat alsook in het algemeen, alles wat het behoud, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het hotelgebouw aangaat.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten; zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de meerderheden voorzien in de wet op de mede-eigendom en in de statuten; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van huidig reglement op het bevoegd hypotheekkantoor onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere wijziging aan het zakelijk statuut moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, en overgeschreven worden.

Deze bepalingen kunnen ook tegengeworpen worden aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

Indien de syndicus, raad van bestuur of algemene vergadering een wijziging aan de basisakte wil aanbrengen ten nadele van de verkoper-promotor of eigenaar van een privaatief behorende tot het gelijkvloers, dienen zij deze intentie en agenda minstens negentig (90) dagen voor de betreffende vergadering aangetekend te melden aan de betrokkene(n). Zoniet is deze beslissing automatisch en van rechtswege nietig en niet tegenstelbaar.

Indien de betrokkenen negentig (90) dagen vooraf verwittigd werden met gedetailleerde kennisgeving van betrokken agendapunt(en), en de beslissing dienaangaande werd genomen in het nadeel van de betrokkene(n), kunnen betrokkene(n) aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen de drie (3) maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende aangetekend kennis van de beslissing van de algemene vergadering heeft genomen.

###### **Artikel 2 - Reglement van interne orde**

Er wordt daarenboven, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een reglement van interne orde vastgelegd, met betrekking tot het genot van het hotelgebouw en de details van de samenleving erin.

Het reglement van interne hotelorde is bindend voor de eigenaars van privaatieve kavels en hun rechthebbenden, en de hotelgasten en hotelgebruikers.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de hotel mede-



eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van hotelorde in de notulen van de algemene vergaderingen vermeld moeten worden.

Wijzigingen aan dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging in een "register" door de syndicus van het hotel bijgehouden, dat in aaneensluitende tekst het volledig reglement van orde zal bevatten.

Het reglement van hotelorde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbenden worden geraadpleegd. Een kopie is steeds aanwezig in de kantoren van de hotelexploitant.

Het reglement van interne hotelorde kan nooit ingaan tegen de bepalingen van het reglement met betrekking tot de hoteldienstverlening.

De bepalingen en wijzigingen van het reglement van interne hotelorde dienen opgelegd te worden door de vervreemders van een eigendoms- of genotsrecht aan hun medecontractanten of begunstigden, onder voorbehoud van artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek. De eerbiediging van het reglement van interne hotelorde van het hotel moet dan ook in iedere akte van eigendoms- of genotsoverdracht als tegenstelbaar opgenomen worden.

### **Artikel 3 - Tegenstelbaarheid - bewaring en verspreiding - taalkeuze - burgerlijk wetboek**

#### **A. Tegenstelbaarheid**

De basisakte en het reglement van mede-eigendom verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de rechtsoverdrachten voorzien bij artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze statuten en reglementen zijn verplichtend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, als mede voor dezen die in de toekomst, op het hotelgebouw of op een deel ervan, een recht van welke natuur ook zullen hebben, alsook voor hun erfgenamen, rechthebbenden of rechtsopvolgers ten welke titel ook.

Bijgevolg moeten deze statuten en reglementen: ofwel in hun geheel worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot; ofwel moeten deze akten vermelden dat de belanghebbenden een perfecte kennis hebben van deze statuten en reglementen en dat zij van rechtswege, door het enkel feit titularis te zijn van eender welk recht, op eender welk deel van het hotelgebouw, in al de rechten en verplichtingen zullen gesubrogeerd worden, die er uit voortvloeien of zullen uit voortvloeien.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom, waaronder tevens reglement van inwendige hotelorde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebrekestelling zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht of schadevergoeding.

#### **B. Bewaring en verspreiding**

Van de huidige statuten, die het reglement van hotelorde bevatten, worden kopijen gemaakt. Zij worden aan belanghebbenden overhandigd, tegen de prijs door de algemene vergadering bepaald.

#### **C. Taalkeuze**

De verkoper en/of notaris zullen de hotelbasisakte en het reglement van mede-eigendom uitsluitend opstellen in het Nederlands.

Eventuele vertalingen dienen te gebeuren op kosten van de mede-eigenaar(s) die om een vertaling verzoek(t)(en).

#### **D. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek**

De statuten worden beheerst door de bepalingen van artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden aanzien als niet geschreven

in de mate dat zij voormelde artikelen tegenspreken.

## **SUBDEEL 2. BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Artikel 4 - Verdeling van het hotelgebouw in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten**

Het hotelgebouw omvat enerzijds gemeenschappelijke gedeelten waarvan de eigendom ondeelbaar is volgens de wet, het gebruik, de beschikkingen van de statuten en ondernemings- of verkoopcontracten, of door beslissing van de algemene vergadering aan alle mede-eigenaars voor een deel toebehoort en anderzijds privatieve gedeelten waarvan elkeen der mede-eigenaars het privaat eigendoms- en exclusief genotsrecht van heeft. De privatieve gedeelten worden met name 1) hotelkamers en 2) infrastructuur voor hotelexploitatie, of in het algemeen "privatieve kavel" genoemd.

### **Artikel 5 - Berekening van het aandeel van mede-eigendom**

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan elke privatieve kavel worden hierboven bepaald.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in quotiteiten, verdeeld onder diverse privatieve kavels in verhouding tot hun respectievelijke economische waarde.

Om deze waarde te bepalen werd rekening gehouden met de vloeroppervlakte, de oriëntatie, de ligging, de bestemming, de verkoopwaarde en de economische bruikbaarheid in functie van de hotelexploitatie.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een hotelgebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van de tienduizendsten zoals gevestigd in de hotelbasisakte slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Een nieuwe verdeling van de aandelen in de gemene delen onder partijen dient vastgesteld te worden bij authentieke akte voor een notaris. De algemene vergadering zal een architect kunnen raadplegen gekozen bij volstrekte meerderheid.

### **Artikel 6 - Gemeenschappelijke gedeelten**

De gemeenschappelijke gedeelten worden toegekend aan de privatieve kavels volgens een verdeelsleutel uiteengezet onder de artikelen 4 en 5.

De gemeenschappelijke gedeelten zullen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, nochtans onder voorbehoud van totale vernietiging van het hotelgebouw zoals uiteengezet onder het hoofdstuk nopens de "Verzekeringen". De gemeenschappelijke gedeelten van het hotelgebouw worden hierboven reeds beschreven. Hierna wordt hun draagwijdte verduidelijkt.

#### **A-B. De grond**

De grond kan niet worden beschouwd als behorende tot de gemeenschappelijke delen van het complex gezien de grond eigendom blijft van de respectievelijke voormelde comparanten en bezwaard wordt met een erfpachtrecht.

#### **C. Dragende muren**

Men noemt een dragende muur deze die zijn steun heeft in de grond, zodanig, mocht hij worden afgebroken, het hotelgebouw niet meer zou samenhangen.

Muren die binnenplaatsen en tuinen omsluiten worden eveneens beschouwd als dragende muren. Zo deze zouden afgebroken worden, dan zouden binnenplaatsen en tuin ophouden afgesloten te zijn, waardoor niet alleen het gelijkvloers maar ook de verdiepingen niet meer beveiligd zouden zijn.

#### **D. Binnenmuren die de privatieve gedeelten afscheiden**

Een muur die twee kavels afscheidt en die geen dragende muur is, is een gemene muur tussen twee kavels omdat hij enkel dienstig is voor de twee privatieve kavels die hij



scheidt.

Dezelfde oplossing geldt voor het tussenschot dat twee privatieve terrassen scheidt en moet dus als gemene muur worden aanzien.

#### **E. Buitenmuren die privatieve lokalen van gemeenschappelijke lokalen afscheiden**

De muur die een kavel afscheidt van de gemeenschappelijke lokalen van het hotelgebouw, moet worden aanzien als gemeenschappelijk.

#### **F. Binnenmuren van een privatieve kavel**

De muren die de diverse lokalen van een privatieve kavel scheiden, zijn privatief voor zover zij niet tot steun dienen van het hotelgebouw.

#### **G. Afsluitingsmuren**

De muren die binnenplaatsen en tuinen omringen, afsluitingsmuren genoemd of hun gemeenschap zijn gemeenschappelijk. Worden ermede gelijkgesteld: hekkens, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol vervullen.

Indien de binnenplaatsen en tuinen privatief zijn, dan zijn daarom de afsluitingen niet minder gemeenschappelijke eigendom wanneer zij dienen om het geheel van het hotelgebouw af te bakenen. Zij zijn gemeenschappelijk zo zij meerdere privatieve loten scheiden.

#### **H. Muren (bekleding en bepleistering)**

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke muren zijn binnen de privatieve lokalen privatief, aan de buitenkant zijn deze gemeenschappelijk.

#### **I. Plafonds en bevloering - Ruwbouw**

De ruwbouw van de grond en vloerplaten zijn een gemeenschappelijk deel.

#### **J. Plafonds en bevloering - Bekledingen en pleisterlagen**

De bekledingen en de pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook van de gemeenschappelijke vloerplaten, parketten en betegelingen zijn gemeenschappelijke gedeelten, in de mate dat zij geen privatieve kavel betreffen.

#### **K. Schouwen**

De schouwvoeten, kanalen en schouwkoppen zijn voor gemeenschappelijk gebruik bestemd. Het karakter van privatieve eigendom wordt gegeven aan de schouwvoeten en de gedeelten van de kanalen die zich binnen een privatieve kavel bevinden en die ze uitsluitend bedienen.

#### **L. Dak**

Het dak is, zolang en indien het niet geprivatiseerd werd, op de eerste plaats een gemeenschappelijk deel. Het omvat het geraamte, het ruwe metselwerk en de bekleding. Maken er een wezenlijk deel van uit: de goten en de kanalisering dienende voor de afvoer van het regenwater.

De toegang tot het dak is verboden, tenzij om onderhoudswerken en herstellingen aan het dak uit te voeren en als brandvluchtweg.

Er mogen geen voorwerpen opgeslagen worden, behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering die met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het geheel der eigenaars van het hotelgebouw beslist.

#### **M. Gevels**

De gevel is een dragende muur en derhalve gemeenschappelijk deel. Met gevels moeten gelijkgesteld worden: de versieringen, de vooruitspringende ornamenten zoals bijvoorbeeld de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de vensterdorpels en deze van de deuren, de balkons en de terrassen met hun aanhorigheden

#### **N. Vensters**

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn gemeenschappelijke gedeelten en de ruiten, luiken en rolluiken zijn privatieve gedeelten.

Aldus zullen de schilderwerken uitgevoerd worden door de gemeenschap en mogen niet vroegtijdig overgedaan worden tenzij mits akkoord van de algemene vergadering van de

mede-eigenaars, uitspraak doende met de gewone meerderheid der stemmen van de mede-eigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd, en mits tussenkomst van deze laatste. De schilderwerken van de vensters en vensterdeuren moeten ineens toegekend worden aan één aannemer, aangeduid door de gemeenschap.

De schilderwerken zijn onderhevig aan de renovatietermijnen die werden opgenomen in de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie en zijn verplichtend uit te voeren.

#### O. Trappen

Hieronder dienen te worden verstaan, niet alleen de treden in steen, granito of ander materiaal, maar alles wat er als bijkomstigheid bij hoort zoals de koker, de trapleuningen, de beglaasde gedeelten (koepels) in de openingen geplaatst en die de trap verlichten. Hetzelfde geldt voor de overlopen en de muren die de trappenhall, binnen dewelke de trap loopt, begrenzen.

Met inachtneming van wat voorafgaat is de trap gemeenschappelijk. Hij is het in al zijn gedeelten en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen delen om voor te houden dat zij geen mede-eigenaars zijn en weigeren tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

Indien er zich in het gebouw een gedeeltelijk zichtbare open trap bevindt, zal dit zichtbaar open gedeelte door de verkoper decoratief worden afgewerkt. Indien er zich echter een lift bevindt in het hotelgebouw en de trapzaal afgesloten is, zal deze worden beschouwd als vluchtweg in geval van brand en dus enkel in ruwbouw metselwerk en beton worden afgeleverd aangezien decoratie voor vluchttrappen niet van toepassing is.

#### P. Deuren van trappenportalen

De deuren die van de hallen, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidene privatieve kavels, zijn, wat betreft de binnenzijde privaat, wat betreft de buitenzijde, gemeenschappelijk.

De verwerken aan de buitenzijde van deze deuren zijn ten laste van de mede-eigendom. De schilderwerken zijn onderhevig aan de renovatietermijnen die werden opgenomen in de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie en zijn verplichtend uit te voeren.

#### Q. Leidingen - algemene aansluitingen

De aflopen van regenwater en sterfputten, het rioolnet met sterfputten en bijkomstigheden, de algemene aansluitingen van water, gas, stookolie en elektriciteit, airco, alsmede de tellers, met hun bijkomstigheden, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang tot deze, in één woord: alle kanalisaties van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen zijn gemeenschappelijke gedeelten.

Maken daarop uitzondering, de kanalisaties uitsluitend dienend voor een privatieve kavel, maar dan enkel dit gedeelte van de leiding binnen het privatieve lot dat wordt bediend.

#### R. Elektriciteit

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, ...) die bijvoorbeeld de ingangen, halls en hun bergplaatsen, de trappen, de liften en hun machine-uitrusting, de uitgangen van de kelderverdiepingen, van gelijkvloers en hoger gelegen verdiepingen, de toegangsweg naar de autobergplaats, de toegang tot de manoeuvreerruimte van de parking en zijn staanplaatsen bediend, de ruimte voor de cabine van de transformator van elektrische stroom, de lokalen bestemd voor de tellers, de lokalen voor de vuilnisafval (voor zover deze niet privaat zijn) en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bediend, wordt gemeenschappelijk deel verklaard.

#### S. Ruimten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik



Zijn eveneens gemeenschappelijk, de verschillende niet-privatieve: gemeenschappelijke ingangen op het gelijkvloers, de hallen, de uitgangen, de overlopen, de automatische deuropeners (indien voorkomend), de binnentelefoons met hun toebehoren (indien voorkomend), het teledistributienet. In de ondergrond de lokalen bestemd voor de tellers van water, gas en elektriciteit en de gezamenlijke buizen van distributie.

Het is zo dat de bedoelde ruimte(n) bestemd moet(en) blijven voor het vooropgestelde doel.

#### T. Balkons en terrassen

In voorkomend geval zijn balkons en terrassen evenals hun bijhorigheden (borstweringen, balustrades, bekleding enzovoort ...) zonder enig onderscheid, gedeelten van de gevel, gemeenschappelijke gedeelten van het hotelgebouw.

#### U. Borstweringen en balustrades

In voorkomend geval wordt hier, voor wat deze betreft, verwezen naar de opmerkingen, vermeld onder de nummers M) en T).

#### V. Exclusief genot en gebruik

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een gemeenschappelijk deel van de grond die niet bebouwd is, gewoonlijk als tuin ingericht, toegekend is aan een privatieve kavel, dan behoudt dit gedeelte van de grond zijn statuut van gemeenschappelijk deel, ondanks zijn privatieve bestemming.

#### W. Lift

De term "lift" moet in brede zin worden begrepen. Deze omvat zowel de cabine als het mechanisme, de koker en de ruimten, als de inrichting ondergebracht in de ondergrond, onder het dak of gebeurlijk op het dak. De lift is een gemeenschappelijk deel. Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen met beschrijving omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen) zullen steeds voor de uitvoering door de algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall, trapzalen en liften verbonden, behoudens hetgeen werd gezegd voor de eigenaars van privatieve kavels op het gelijkvloers met betrekking tot hun bijdrage in de kosten van de liften.

De lift zal ook mogen gebruikt worden door eigenaars en hotelgasten van, in voorkomend geval, aangebouwde hoteldelen, indien deze verhoudingsgewijze deelnemen in de kosten ervan.

#### X. Putten en afvalputten

Deze gedeelten zijn gemeenschappelijk wanneer zij de mede-eigendom dienstig zijn.

#### Y-Z. Hotel

Het ganse pand zal gebruikt worden als hotel. Alle activiteiten die verband houden met hoteluitbating zijn toegelaten.

#### **Artikel 7 - Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het hotelgebouw**

De gemeenschappelijke gedeelten behoren onverdeeld toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom zoals aangeduid in huidig statuut. Elk lokaal gedeelte van een privaat of entiteit kan worden vervreemd.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk van een privaat deel brengt met zich mee, in dezelfde verhouding, de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke gedeelten die er een onafscheidbaar deel van vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten kan niet worden vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch in beslaggenomen, tenzij samen met de privatieve kavels waarvan zij een bijkomstigheid zijn en dit voor de hun toegewezen hoeveelheid.

De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een privaat deel, bezwaren van

rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke gedeelten dat er van afhangt als onafscheidbare bijhorigheid.

#### **Artikel 8 - Bepaling van de privatieve gedeelten**

Iedere privatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privatieve kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten, en namelijk: de bevloering, het tapijt, het parket of andere bekleding waarop men gaat, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnentussenschotten, de deuren, de luiken, de rolluiken en borstweringen, de deuren van trappenportalen (binnenkanten), alle binnen toevoer- en afvoerkanalen van de privatieve kavels en dienend tot hun uitsluitend gebruik, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, badkamer, enzovoort ...), de airco-unit, de beglaasde gedeelten van deuren en vensters, de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond- en andere bekledingen, de binnendecoratie van een privatieve ruimte, hetzij alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privaat: alles wat zich buiten het privatieve deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, enzovoort ..., onverminderd hetgeen bepaald is onder artikel 6-17 van de statuten.

#### **Artikel 9 - Het genot van de privatieve gedeelten**

Ieder van de mede-eigenaars heeft het genot en het recht te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de perken bepaald door de toeristische, stedenbouwkundige en stedelijke wetgeving en bij huidig reglement van mede-eigendom en huidige bijzondere voorwaarden van exploitatie en onder voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid of de isolatie van het hotelgebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens wat in huidig reglement is bepaald. Zij dienen het gemeenschappelijk domein te gebruiken waartoe het bestemd is en in de mate zulks overeenstemt met de rechten van hun mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend op de wijze voorzien bij artikel 11 hierna, met betrekking tot de "Verbouwingen".

#### **Artikel 10 - De grenzen van het genot van de privatieve gedeelten**

##### **A. Harmonisch geheel**

Niets wat de stijl en het harmonisch geheel van het hotelgebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de hotelexploitant.

Beslissing van de algemene vergadering worden genomen met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en, voor zover het de architectuur van de gevels aan de straat betreft, met het akkoord van een architect door de algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij hoogdringendheid van de syndicus aangesteld.

Beslissingen betreffende de stijl en het harmonisch geheel vanwege de vereniging van mede-eigendom mogen nooit ingaan tegen de bepalingen van het reglement met betrekking tot de hoteldienstverlening, noch tegen de normen, de eisen en/of de publicitaire verplichtingen opgelegd door ofwel de hotelexploitant, ofwel door de franchise-vennootschap van de hotelexploitant.

##### **B. Verhuring**

De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom niet zelfstandig verhuren. Hij kan dit enkel doen via de centrale hotelexploitatie.



### C. Bestemming van de privatieve delen

De hotelkamers en accessoire ruimtes worden enkel gebruikt binnen het kader van de hotelexploitatie.

#### Artikel 11 - Verbouwingen

De verbouwingswerken aan de gemeenschappelijke gedeelten kunnen maar worden uitgevoerd mits de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissing nemend met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en onder het toezicht van de architect door dezelfde vergadering aangesteld, met uitzondering van deze werken die door de syndicus worden beslist.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of steunende muren, of van wijzigingen van de structuur in gewapend beton, dan mogen deze werken slechts uitgevoerd worden onder toezicht van de architect en een ingenieur, of bij gebreke van dezen, van iedere andere techniker, aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissende met absolute meerderheid van stemmen.

Zowel in het ene als in het andere geval, zullen de aan de architect en ingenieur verschuldigde honoraria ten laste vallen van de mede-eigenaar(s) die de werken doen uitvoeren.

De toelating gegeven door de algemene vergadering, ontslaat in ieder geval de mede-eigenaar(s) ten laste van wie de werken worden uitgevoerd, niet van de verantwoordelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse, te voorzien of niet voorziene schade, die deze wijzigende werken met zich zouden kunnen meebrengen aan de privatieve of aan de gemeenschappelijke gedeelten.

### SUBDEEL 3. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

#### Artikel 12 - Naam en adres

De vereniging van mede-eigenaars wordt genoemd "**Vereniging van mede-eigenaars Hotel IBKH te Knokke-Heist, Kalvekeedijk 276**". De vereniging heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd voor de in de hotelbasisakte aangeduide gemeenschappelijke gedeelten en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

#### Artikel 13 - Rechtspersoonlijkheid

De vereniging van mede-eigenaars zullen rechtspersoonlijkheid hebben, indien de twee volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de overdracht of de toekenning van een kavel die de mede-eigendom met zich meebrengt.

- de overschrijving van de statuten op het hypotheekkantoor.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging van mede-eigenaars.

Ieder van hen beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### Artikel 14 - Ontbinding en vereffening

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid opgehouden heeft.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De afbraak van het hotelgebouw, zelfs de volledige, heeft niet als gevolg de automatische ontbinding van de vereniging.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars worden genomen en bij authentieke akte vastgesteld.

De algemene vergadering zal ze echter niet kunnen ontbinden indien het hotelgebouw onderworpen blijft aan de bepalingen van de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk

Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan ten slotte worden ontbonden door de rechter op vraag van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van deze vermelden dat zij in vereffening is. Haar zetel blijft in het hotelgebouw dat het voorwerp is van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst een of meerdere vereffenaars aan. Blijft zij in gebreke dit te doen dan wordt de syndicus vereffenaar. Deze aanstelling is in de authentieke akte die besluit tot de ontbinding opgenomen. Het Wetboek van vennootschappen is van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Alle rechtsvorderingen 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 deze akte.

De akte van afsluiting van de vereffening bevat:

a) de plaats door de algemene vergadering aangewezen waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar te rekenen van de overschrijving moeten worden bewaard.

b) 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.

#### **Artikel 15 - Patrimonium**

De vereniging van mede-eigenaars kan alleen eigenaar zijn van roerende zaken nodig voor de vervulling van haar taak.

Bijgevolg kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten. Deze behoren toe aan de mede-eigenaars. Dit is het geval met de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging kan, mits aan de voorwaarden opgelegd door de wet en deze statuten, privatieve delen gemeenschappelijk maken. Daardoor horen deze op privaat karakter te hebben en worden integraal als gemeenschappelijke delen beschouwd.

De vereniging van mede-eigenaars kan eigenares zijn van alle roerende goederen, noodzakelijk voor het goede beheer van de mede-eigendom en namelijk: gelden, fondsen gedeponneerd bij de bank, een bureel, tekstverwerkers, onderhoudsmateriaal, enzovoort..., met uitsluiting van alle decoratieve of gebruiksvoorwerpen andere dan deze nodig voor het onderhoud, zoals antennes, schilderijen, voorwerpen die de gemeenschappelijke gedeelten versieren, of roerende goederen die eigendom zijn van de hotelexploitant.

#### **Artikel 16 - Doel**

De vereniging van mede-eigenaars heeft tot doel: het behoud en het beheer van het hotelgebouw, dat exclusief en volledig en permanent wordt ingeschakeld in het kader van de hotelexploitatie. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd voor de gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

#### **Artikel 17 - Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars**

Veroordelingen van de vereniging van mede-eigenaars kunnen uitgevoerd worden op het vermogen van iedere mede-eigenaar, evenredig aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de mede-eigenaar eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien



uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering.

Ingeval een vordering ingesteld wordt door één van de mede-eigenaars en indien geen beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, zal, indien de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars in het gedrang komt, gezegde mede-eigenaar bijdragen in de procedurekosten en kosten van de advocaat in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, onverminderd de eindafrekening indien, ingevolge deze beslissing, de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld wordt.

### **Artikel 18 - Rechtsvorderingen**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd, 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, zowel als eiser dan als verweerder. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel nadat hij er de syndicus bij aangetekend schrijven overgemaakt vooraleer de procedure aan te vatten heeft over ingelicht. De syndicus licht er op zijn beurt de andere mede-eigenaars over in.

### **Artikel 19 - Organen**

## **1. ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

### **A. Bevoegdheden**

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar. Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het hotelgebouw voor zover het de algemene belangen betreft, inzonderheid alles wat betreft de gemeenschappelijke delen als wat betreft de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld zijn haar machten onder meer de volgende:

- de aanstelling en ontslag van de syndicus,
- de aanstelling van een voorlopige syndicus,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars. □

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij, alle mede-eigenaars tussenkomen.

### **B. Samenstelling**

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars is samengesteld uit al de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op ene privatieve kavel of ingeval de eigendom van de privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, wordt het recht deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon hebben aangeduid die dit recht zal uitoefenen als lasthebber van gemeenschappelijk belang.

De belanghebbende geven schriftelijk kennis aan de syndicus van de aanwijzing van hun lasthebber. Alleen de aangewezen lasthebber wordt opgeroepen voor de algemene vergadering. Hij oefent het recht van deelname aan de beraadslaging uit en ontvangt alle documenten, die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om zich

te laten vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Niemand zal een mede-eigenaar kunnen vertegenwoordigen zo hij geen drager is van een geschreven volmacht waarop uitdrukkelijk zal vermeld zijn de datum van de algemene vergadering op straffe van ongeldigheid van de volmacht, en de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn.

Zij kan slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik gemaakt wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

De syndicus kan niet tussenkomen als lasthebber op de algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en oordeelt soeverein over dit punt.

Indien een deel van het hotelgebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straffe van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot, mede-eigenaar, te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

### **C. Datum en plaats van de algemene vergadering van alle mede-eigenaars**

De jaarlijkse algemene vergadering van alle mede-eigenaars van het hotelgebouw in haar geheel wordt gehouden op de datum en op de plaats aangeduid in de oproepingsbrieven en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Zij vindt plaats tussen 1 en 15 juli, met uitsluiting van zaterdagen en zondagen, om 10.00 u 's morgens of om 14.00 u 's middags. Zij kan plaats vinden in het hotelgebouw zelf, maar dit is geen noodzaak noch verplichting.

De jaarlijkse algemene vergadering van alle mede-eigenaars is formeel te onderscheiden van de jaarlijkse vergadering van alle leden van de exploitatiepool. Om praktische redenen van synergie tussen exploitatie en mede-eigendom zal deze jaarlijkse exploitatievergadering op dezelfde dag en plaats worden georganiseerd, aansluitend op de jaarlijkse algemene vergadering van alle mede-eigenaars, indien deze laatste plaats vindt tijdens de maanden april, mei, juni of juli. Dit om kosten te besparen, die vallen ten laste van de vereniging van mede-eigendom. In dat geval zal de uitnodiging tot en agenda betreffende de jaarlijkse exploitatievergadering daarom ook door de syndicus worden meegestuurd in één zelfde zending. Hiertoe zal de syndicus minstens één maand voor de



deadline voor versturing van de uitnodigingen voor de jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars schriftelijk contact opnemen met de exploitatiemaatschappij om deze informatie op te vragen. Indien deze laatste niet langer plaats vindt tijdens de maanden april, mei, juni of juli, kan de jaarlijkse vergadering van alle leden van de exploitatiepool om bedrijfstechnische redenen eigen aan de exploitatie niet langer aansluitend plaatsvinden op de jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars. In dat geval zullen de extra, bijkomende kosten als gevolg van de noodzaak tot organisatie van een tweede vergadering op een afzonderlijk moment ten laste vallen van de exploitatie.

Indien er een bijzondere vergadering van alle mede-eigenaars van het hotelgebouw plaatsvindt zal deze niet automatisch gepaard gaan met een bijzondere vergadering van alle leden van de exploitatiepool. Dit kan slechts na voorafgaand schriftelijk akkoord van de exploitatiemaatschappij.

#### **D. Bijeenroeping**

De syndicus roept de gewone algemene vergadering van alle mede-eigenaars bijeen. Hij kan deze daarenboven bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Deze aanvraag dient per aangetekend schrijven verstuurd te worden naar de syndicus, die zal gehouden zijn de oproepingen te versturen binnen de dertig dagen van ontvangst.

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

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De oproepingen worden verzonden ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering, bij gewone brief indien de vergadering plaats grijpt op de vast bepaalde datum, bij aangetekend schrijven wanneer de jaarlijkse algemene vergadering is verschoven of wanneer er een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen. De oproeping zal ook geldig zijn gedaan zo zij aan de mede-eigenaars tegen door hen ondertekende ontlasting afgegeven is. Deze termijn wordt herleid tot vijf volle dagen wanneer er in het belang van de mede-eigendom een spoedbeslissing dient genomen te worden.

Wanneer een eerste vergadering in onvoldoende aantal aanwezig is, wordt een tweede vergadering op dezelfde wijze bijeengeroepen na een termijn van minstens vijftien dagen met hetzelfde agenda waarbij aangemerkt wordt dat het om een tweede algemene vergadering gaat. Hier zal de oproepingstermijn ten minste vijftien volle dagen bedragen.

#### **E. Agenda**

De agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Hij 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.

In geval de syndicus de algemene vergadering bijeenroept agendeert hij tevens de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaald periode waarin de gewone algemene vergadering dient plaats te vinden.

Alle punten van de agenda moeten in de oproepingen op een duidelijke wijze worden

vermeld.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda staan.

De algemene vergadering van de mede-eigendom heeft geen enkele bevoegdheid inzake aangelegenheden die niet vallen onder de bevoegdheden voortvloeiende uit de wetgeving op de mede-eigendom. In het bijzonder is zij niet bevoegd voor aangelegenheden m.b.t. de hotelexploitatie.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de comparanten of door de door hen aangeduide syndicus; deze stellen dan ook het agenda op.

Deze eerste vergadering verkiest noodzakelijkerwijze de syndicus en eventueel de leden van de raad van mede-eigendom volgens regels van de gewone vergaderingen zoals hieronder omschreven.

#### F. Samenstelling

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 zijn voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien dat quorum niet bereikt wordt, zal een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, die zal beslissen ongeacht het aantal mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ongeacht het aantal aandelen.

#### G. Beraadslagingen

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan noch persoonlijk noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde opdracht.

De beraadslagingen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars gebeuren met de volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve wanneer een grotere meerderheid door de wet is voorzien. Beslist wordt:

#### 1) Met drie vierden (3/4) van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft,
  - over de modaliteiten van uitvoering van alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus beslist,
  - over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft er op toe te zien dat de syndicus zijn taken uitvoert en die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars,
  - over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging



verplicht is,

- 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.

**2) Met vier vijfden (4/5) van de stemmen:**

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom,
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan,
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging,
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid B.W.,
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W, over de oprichting van deelverenigingen van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid.

**3) Met eenparigheid van stemmen:**

- over elke wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom,
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed. Wanneer echter werken of daden van verwerving of van 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.

H. Notulen

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden door de zorgen van de syndicus opgesteld en binnen de dertig dagen opgenomen in een register neergelegd ter zetel van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Dit register kan worden ingekeken ter plaatse en zonder kosten door alle belanghebbenden. De notulen worden op het einde van de zitting ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, de secretaris en de dan aanwezige mede-eigenaars en lasthebbers.

Indien er aansluitend op de jaarlijkse vergadering van mede-eigendom, aansluitend een jaarlijkse vergadering van alle leden van de exploitatiepool plaatsvindt mag het verslag hiervan niet door de secretaris van de algemene vergadering worden opgemaakt, noch mogen de agendapunten worden opgenomen in het verslag van de algemene vergadering van mede-eigendom.

Iedere mede-eigenaar mag kosteloze inzage vragen van het register van processen-verbaal en er kopie van nemen zonder verplaatsing, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Hij, die er om vraagt, zal een vertaling van de statuten kunnen bekomen. De vertaalkosten vallen ten laste van diegene die om de vertaling vraagt.

De syndicus verzendt tevens binnen de dertig dagen aan iedere mede-eigenaar de notulen van de algemene vergadering.

I. Rechtsgedingen

**1) Door een mede-eigenaar**

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet ingesteld worden binnen vier maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis genomen heeft van de beslissing. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Wanneer op de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan

iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. 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 gegronde reden daartegen verzet.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar 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.

#### 2) Door een hotelgast of hotelgebruiker

Ieder die het hotelgebouw bewoont of gebruikt 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 inwendige orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen, na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. □ De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld, beslissing die voortvloeit uit artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

#### J. Tegenstelbaarheid - kennisgeving

Elke bepaling van het reglement van inwendige orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks tegengesteld worden door diegenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder persoon, houder van een persoonlijk of zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en zulks onder de volgende voorwaarden:

1) 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 inwendige orde en van het register inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering 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 persoonlijk of zakelijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

2) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem werd gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Iedere houder van een zakelijk recht is gehouden de syndicus in te lichten omtrent de overdracht, hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel, van zijn zakelijk recht of van de toekenning van een persoonlijk recht. Deze melding dient gedaan te worden onder aangetekende omslag aan de syndicus of tegen ontvangstbewijs, zulks binnen de acht dagen na de ondertekening van de authentieke akte of de akte die deze toekenning bevestigt.

#### K. Voorzitterschap - bestuur - aanwezigheidslijst

De vergadering duidt jaarlijks met volstreekte meerderheid van stemmen onder de mede-eigenaars zijn voorzitter en twee bijzitters aan. Deze kunnen jaarlijks herkozen worden. Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar met het grootste



aantal stemmen. Bij gelijkheid van stemmen aan de oudste onder hen. Deze functies nemen automatisch een einde met het afsluiten van de vergadering.

De syndicus vervult ambtshalve de rol van secretaris, tenzij ten minste één vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars de vergadering verzoekt een andere secretaris aan te duiden.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin van de zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend; die aanwezigheidslijst zal door de leden van het bestuur voor eensluidend worden verklaard. Op basis van de aanwezigheidslijst moet per agendapunt exact kunnen worden vastgesteld hoeveel eigenaars aanwezig waren tijdens een eventuele stemming en wat hun stemgedragingen waren.

## **2. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

De raad van mede-eigendom is samengesteld uit vier leden. Ieder lid van de raad van mede-eigendom, verhinderd of afwezig, kan schriftelijk, per telefax of e-mail, aan een andere lid, volmacht verlenen om hem te vertegenwoordigen op de vergaderingen van de raad en er in zijn plaats te stemmen. Een lid mag niet meer dan één andere bestuurder vertegenwoordigen.

Deze lasthebbers handelen in de plaats van hun lastgever en onder de enkele verantwoordelijkheid van deze laatste, ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

De syndicus van het hotelgebouw kan de vergaderingen van de raad van mede-eigendom bijwonen met raadgevende stem. De vergadering mag niet worden geleid door de syndicus.

De raad van mede-eigendom waakt wettelijk en op permanente basis over de werking van de syndicus, en onder meer over het dringend of onontbeerlijke karakter en de uitvoering van de werken, bedoeld in artikel 30 van de statuten. Zij onderzoekt zijn rekeningen en doet om de zes maanden verslag aan de algemene vergadering. De raad van mede-eigendom kan steeds bijzondere, expliciet vermelde, opdrachten krijgen, indien de algemene vergadering hiertoe beslist. Deze opdrachten zijn steeds beperkt tot één jaar. Hieromtrent moet om de zes maanden verslag aan de algemene vergadering worden uitgebracht, indien voorkomend.

De raad van mede-eigendom beraadslaagt geldig wanneer ten minste drie van haar leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De beslissingen worden genomen met absolute meerderheid van stemmen, van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter bepalend.

De leden van de raad van mede-eigendom worden aangesteld voor een termijn van één jaar. Deze is hernieuwbaar.

Gelijktijdig lidmaatschap van de raad van mede-eigendom en van het auditcomité van de hotelexploitatie is niet toegestaan.

Naar gelang de noodwendigheden wordt een proces-verbaal van hun beslissingen opgesteld, proces-verbaal dat zal worden ondertekend door de leden die op de vergadering aanwezig waren. Dit proces-verbaal wordt opgesteld door een lid van de raad en nooit door de syndicus.

## **3. DE SYNDICUS**

### **A. Aanstelling**

Er wordt een syndicus aangesteld door de algemene vergadering of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar. Zijn mandaat kan in geen geval drie jaar te boven gaan maar het kan worden verlengd.

Voorlopig wordt comparante sub 2) benoemd als syndicus tot bij de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. De wet voorziet erin dat de

algemene vergadering een mede-eigenaar kan benoemen tot syndicus. Indien de comparanten onder 1, 2 of 3 aan deze akten, of één van hun dochter- of zustervennootschappen, mede-eigenaar zijn, en indien deze zich, na hiertoe zich vrijwillig kandidaat gesteld te hebben, zouden rechtsgeledig worden aangesteld door de mede-eigendom tot syndicus, zal de rechtspersoon deze functie uitoefenen zonder het aanrekenen van een syndicusvergoeding ten laste van de individuele mede-eigenaars, en dit voor de ganse looptijd van haar benoeming.

#### **B. Ontslag - overdracht - voorlopige syndicus**

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan. Zij moet haar besluit niet met redenen omkleeden. Zij kan hem ook een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding opgeroepen. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan ook, telkens zij zulks nodig acht, een voorlopige syndicus aanstellen of overgaan tot vervanging van deze. Zulks gebeurt bij een met redenen omklede beslissing behalve wanneer het een gerechtelijke beslissing betreft. In dit geval vermeldt het proces-verbaal van de algemene vergadering de duur en de omvang van de opdracht van de voorlopige syndicus, evenals de kostprijs van de beroepsverzekering van de voorlopige syndicus.

#### **C. Openbaarheid**

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en de fysieke persoon die haar vertegenwoordigt, en het ondernemingsnummer. 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, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### **D. Verantwoordelijkheid - overdracht**

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

#### **E. Bevoegdheden**

De syndicus heeft 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 worden genomen of ook nog wanneer een of meerdere mede-eigenaars in het bezit van ten minste een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten het hem vragen.

2) De beslissingen van de algemene vergadering te verzenden aan de mede-eigenaars binnen de dertig dagen alsmede binnen dezelfde periode te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek en er voor zorgen, zonder uitstel, dat het reglement van hotelorde, in functie van wijzigingen beslist door de algemene vergadering, bijgewerkt wordt.

3) De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.



4) Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen en namelijk:

- het uitvoeren van alle onderhoudswerken of andere onder de voorwaarden bij huidige statuten voorzien: te dien einde mag hij beroep doen op alle arbeiders en werklieden die er voor nodig zijn.

- het aanwerven en ontslaan van kuispersoneel of van een onderhoudsfirma;

- het toezicht op de archieven van de mede-eigendom;

- het onderhoud en de goede werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere, de uitvoering zonder vertraging van de dringende werken of deze door de algemene vergadering beslist, het toezicht op het ruimen van het huisvuil, het reinigen van de voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemeenschappelijke gedeelten.

5) Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren en namelijk:

- op naam van de vereniging van mede-eigenaars een rekening te openen voor het werkkapitaal en een rekening voor het reservekapitaal,

- de boekhouding bij te houden en de rekeningen op te stellen van iedere eigenaar, die hem iedere trimester en of op vraag, ter gelegenheid van de overdracht van de eigendom van een kavel, zal worden overgemaakt,

- de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en de ontvangsten te innen voor rekening van de mede-eigendom, de gemeenschappelijke lasten tussen eigenaars te verdelen, onverminderd de verplichting van de eigenaar tegenover de mede-eigendom alleen verantwoordelijk te zijn voor de betaling ervan; het werkkapitaal en het reservekapitaal te beheren,

- in naam van de eigenaars alle verzekeringscontracten betreffende het goed voor hun rekening te onderschrijven, of in voorkomend geval voor rekening van de vereniging van de mede-eigenaars of volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering de mede-eigendom te vertegenwoordigen bij de verzekeraars, zonder dat hij een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering of van de mede-eigenaars afzonderlijk dient voor te leggen.

6) De vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, in het bijzonder, in rechte, zowel als eiser dan als verweerder en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, om de beslissingen van de algemene vergaderingen zowel wat betreft het dagelijks beheer als wat betreft het bestuur van het hotelgebouw in het algemeen, uit te voeren. Te dien einde vertegenwoordigt de syndicus ten overstaan van wie ook de algeheelheid van de eigenaars en dit als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Hij verbindt dus geldig alle eigenaars, zelfs zij die afwezig zijn en zij die zich hebben verzet tegen een regelmatige door de algemene vergadering genomen beslissing.

Behoudens andersluidende bepalingen voorzien in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

7) De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11 paragraaf 2 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

8) Aan elke persoon, die het hotelgebouw 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 zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

9) De vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij alle authentieke akten namelijk de wijzigingen aan de statuten of elke andere beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal nochtans tegenover de instrumenterende notaris zijn bevoegdheden moeten aantonen door het voorleggen van een uittreksel van zijn

benoeming tot syndicus, van deze die hem bevoegd maken om alleen de authentieke akte te ondertekenen maar ook van het uittreksel van de beslissing die het voorwerp van de authentieke akte weergeeft. Ten overstaan van de hypotheekbewaarder moet hij zijn bevoegdheid en wat er aan voorafgaat, niet verantwoorden. Zo geldt dit ondermeer voor de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, de overdracht van een gemeenschappelijk deel, van de vestiging van een zakelijk recht op een gemeenschappelijk deel enzovoort ...

10) Wanneer hij zware tekortkomingen komt vast te stellen aan de bepalingen van het reglement van mede-eigendom door eigenaars van private kavels of handelingen zou vaststellen die van dien aard zijn dat zij het rustig gebruik storen of schade berokkenen aan de andere eigenaars van het hotelgebouw, dan zal hij bij aangetekend schrijven de overtreder ervan aanmanen alle dringende maatregelen te treffen die de situatie teweegbrengt en hem betekenen dat ingeval van inactiviteit zijnentwege, de syndicus het recht heeft alle maatregelen te treffen die hij nodig acht voor de rust en het goede beheer, dit alles na de raad van bestuur te hebben ingelicht. Is de overtreder een hotelgast dan zal de syndicus alvorens deze maatregelen te nemen, de eigenaar moeten verwittigen per aangetekend schrijven en hem te kennen geven dat hij het nodige moet doen binnen de vijftien dagen, zo niet dat de syndicus persoonlijk zal kunnen optreden.

11) De betwistingen inzake de gemeenschappelijke gedeelten die ontstaan met derden of onder eigenaars, te onderzoeken, verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en ingeval van hoogdringendheid, alle nodige bewarende maatregelen te nemen.

12) Een aansprakelijkheidsverzekering te sluiten.

13) Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van de niet privatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom, desgevallend via de internetsite.

14) Desgevallend het postinterventiedossier te bewaren.

15) Ten behoeve van de door de algemene vergadering bepaalde werken meerdere kostenramingen over te maken, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

16) Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

17) De algemene vergadering inlichten over belangenverstrengeling telkens wanneer overeenkomsten worden aangegaan.

18) De lijst van persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering

19) Indien de wet oplegt dat er voor welke reden dan ook een exploitatievergunning dient aangevraagd te worden, dient deze aangevraagd te worden door de syndicus op eigen kosten en verantwoordelijkheid van de mede-eigendom. Alle noodzakelijke wijzigingen of aanpassingen aan de constructies, wat de reden of oorzaak ook moge wezen, zijn op uitsluitende last, kosten en verantwoordelijkheid van de mede-eigendom.

20) De grondeigenaar jaarlijks in de maand juni een actuele namen- en adreslijst van eigenaars van privatieve kavels te bezorgen, en telkens hij daarom verzocht wordt door de grondeigenaar.

21) in voorkomend geval het saldo der bouwkosten (aanhorigheden) opvragen en afrekenen onder de mede-eigenaars op vraag van de verkoper.

22) Het onderhoud van de zone rondom de residentie van minimaal 5 meter rondom de contouren van het gebouw en tot aan de hoofdweg, dit alles met het oog op een succesvolle exploitatie en een maximale waarde van het vastgoed in de toekomst.

Om de waarde van het hotelgebouw permanent te optimaliseren moet het groenonderhoud van de aanpalende grond steeds kwalitatief gebeuren. In voorkomend geval moet deze verplichting door de syndicus ten laste van de mede-eigendom worden uitgevoerd volgens onderstaande niveaus van dienstverlening:



Hierbij dient het gras tussen 1 april en 30 oktober minimaal tweewekelijks te worden gemaaid. Grassprietten mogen maximaal een gemiddelde lengte hebben van 7 cm.

Hierbij dienen struikgewas minsten 1 maal per jaar een onderhouds en snoeibeurt te krijgen.

Bomen binnen de contouren van 5 meter van het gebouw dienen minstens 1 keer per jaar gesnoeid te worden.

Het dak & dakgoten van het gebouw dienen minimaal 2 keer per jaar vrijgemaakt te worden van bladeren en andere afval.

Het toegangspad naar de ingang van de residentie dient op wekelijkse basis grondig te worden schoongemaakt.

De inkom en gangen van het gebouw dienen minimaal twee keer per week schoongemaakt te worden.

Terrassen, balkons en borstweringen dienen minimaal maandelijks volledig schoongemaakt te worden.

#### **F. Vergoeding**

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming en neemt ze op in zijn contract. Deze vergoeding is een algemene gemeenschappelijke last.

#### **G. Ontslag**

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens drie maanden zonder dat deze uitwerking mag hebben voor het verstrijken van een burgerlijk trimester. Dit ontslag moet onder aangetekende zending worden betekend en overgemaakt aan de raad van bestuur of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

### **SUBDEEL 4. VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN**

#### **Artikel 20 - Gemeenschappelijke lasten**

##### **A. Samenstelling**

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten die betrekking hebben op:

- 1) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de renovatie, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van gemeenschappelijke zaken,
- 2) de desgevallend aangestelde huisbewaarder (conciërge), het onderhoudspersoneel: loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, eventuele lasten van voordelen in natura en kosten van het sociaal secretariaat,
- 3) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging, renovatie of afvoer van gemeenschappelijke zaken of materiaal,
- 4) de gemeenschappelijke verzekeringspremies,
- 5) de gerechtskosten in verband met gedingen, waarbij de gemeenschap betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten,
- 6) de taksen, belastingen en voorheffingen, voor zover deze niet op het belastingkohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven,
- 7) de bezoldiging van de syndicus,
- 8) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privaatieve doeleinden gebruikt
- 9) de bedragen die door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel "Wanbetaling" beschreven voorschriften worden toegepast.

##### **B. Verdeling**

###### **1) Principes**

De gemeenschappelijke lasten worden verdeeld onder de verschillende kavels, rekening houdend hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (quotiteiten).

## 2) Definitie

Gemeenschappelijke lasten zijn deze die worden aangegaan in het belang van alle mede-eigenaars zonder onderscheid. Deze lasten vallen toe aan alle mede-eigenaars in functie van de aandelen die ze aanhouden, gevestigd in verhouding tot de waarde van hun goed. Worden onder meer, zonder exhaustief te zijn, beschouwd als gemeenschappelijke lasten:

- de kosten van onderhoud en herstelling en renovatie en vervanging van algemene delen die worden gebruikt door alle mede-eigenaars zonder onderscheid (onder deze lasten vallen bijvoorbeeld het gezamenlijk rioleringsnetwerk),
- de kosten voor de wederopbouw van het complex als zou blijken dat dit helemaal vernietigd werd,
- de verzekeringspremie die het gehele onroerend complex dekt.

Evenals de lasten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten worden ook de lasten voortvloeiende uit gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de mede-eigenaars in functie van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens anders aangeduid in huidig reglement van mede-eigendom. Dit zijn de uitgaven van water, gas en elektriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal en gemeenschappelijk roerend goed, afvaldozen, gereedschappen en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw, het loon van de syndicus, de bureelbenodigdheden, briefwisseling, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, het verbruik van elektriciteit voor de liften, het onderhoudsabonnement en de er mee gepaard gaande herstellingen van deze, enzovoort, die worden geacht algemene gemeenschappelijke lasten te zijn, tenzij zij, ingevolge de statuten, een bijzondere last zouden zijn.

## 3) Wijze van verdeling

De gemene lasten worden principieel verdeeld onder de mede-eigenaars naar verhouding met hun aandelen (quotiteiten). Dit is de algemene lastenverdeling. Hierop bestaan uitzonderingen, wanneer bijzondere criteria een rol spelen, en wanneer er sprake is van een bijzondere lastenverdeling. De criteria in voorkomend geval zijn:

- het eerste criterium om te gebruiken is het nuts criterium: elke last moet ondergebracht worden in een van de categorieën lasten zoals hiervoor beschreven in functie van het objectieve nut van deze last:

- \* is deze «objectief» dienstig voor alle kavels, dan is deze een gemeenschappelijke last (bijvoorbeeld: als er een goot moet worden ontstopt die gemeen is aan alle kavels),

- \* is deze «objectief» dienstig voor één categorie kavels of zelfs voor een kavel alleen, dan is deze een speciale last aan deze categorie of aan deze kavel,

- \* is deze «objectief» dienstig voor twee of meerdere kavels (bijvoorbeeld: een onderdeel van het rioleringsnetwerk gemeen aan twee kavels), dan bestaat deze uit een bijzondere last te verdelen tussen de betrokken kavels.

- Het tweede criterium om te gebruiken is het waarder criterium: effectief, eenmaal gevestigd door het nuts criterium, dient het waarder criterium de gehoudenheid tot de schuld door elk van de eigenaars van de betrokken kavels te bepalen. Het bij te dragen deel van elke kavel wordt dus bepaald in functie van zijn aandeel in de gemene delen, delen van mede-eigendom eventueel enkel herleid tot die delen van de gemene delen die de lasten veroorzaken.

## 4) Verbruikskosten

De mede-eigenaars van de gemene delen en de eigenaars van de privatieven hebben allen verplichtend hun constructies ingebracht in de ene hotelexploitatie. De verbruikskosten worden dan ook in beginsel aan de vereniging van mede-eigenaars toegerekend en niet aan de hotelexploitant.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de



aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten individueel "meetbaar" zijn, of er elders hiervan wordt afgeweken. Bij gebreke hieraan worden deze naar quotiteiten verdeeld.

#### **5) Samenloop mede-eigendom en hotelexploitatie**

Bepaalde opdrachten, zoals bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld onderhoudstaken, kunnen door de hotelexploitant als kostenbesparende maatregel worden uitgevoerd, ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **6) Werkingsfonds**

Iedere mede-eigenaar van een privaat pand zal, met uitzondering van de bouwheer, door storting van een eenmalige provisie, zijn aandeel in het werkingsfonds dienen te betalen op de rekening van de mede-eigendom, in verhouding tot zijn aantal aandelen in de gemeenschap. Het werkingsfonds dient de kosten te dekken van een vooraf bepaalde periode, rekening houdend met de hoogste betaalpieken, en de termijn nodig voor het opmaken van de afrekeningen en het incasseren van de aldus door de mede-eigenaars verschuldigde bedragen.

Ingeval van verkoop van een privaat pand zal de eenmalige provisie terugbetaald worden, onder aftrek van de schuldig gebleven kosten en de eindafrekening. In zulk danig geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het is een mede-eigenaar verboden zijn rechten op het werkingsfonds aan de nieuwe eigenaar over te dragen. Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk en schriftelijk bekomen dient te worden.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten door de eigenaar van een privaat pand mag in geen geval door middel van deze eenmalige provisie geschieden. Het globaal bedrag van het werkingsfonds kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten. Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een bijkomende en tijdelijke provisie opvragen, waarvan hij het bedrag in overeenstemming daarmee vaststelt.

#### **7) Reservefonds**

Het reservefonds betreft de gemene delen van het hotelcomplex en vloeit voort uit de wet op de mede-eigendom. Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering wordt een reservefonds exclusief aan de mede-eigendom opgericht. Dit reservefonds betreft exclusief de renovatie van de gemene delen.

Het reservefonds staat los van het investeringsfonds betreffende de particulieren van het hotelcomplex dat voortvloeit uit de exploitatieovereenkomst. Enerzijds is dit het investeringsfonds voor renovatie van de hotelkamers en anderzijds is dit het investeringsfonds voor renovatie van de delen bestemd voor hotelexploitatie. De werking van deze investeringsfondsen wordt autonoom geregeld in de bijzondere voorwaarden betreffende de hotelexploitatie.

Het reservefonds exclusief aan de mede-eigendom wordt samengesteld uit de samengevoegde forfaitaire bedragen die aan de hele betrokken gemeenschap worden in rekening gebracht.

Deze fondsen worden gedeponneerd op een deposito of andere spaarrekening en kunnen enkel aangewend worden voor belangrijke investeringsuitgaven na beslissing van de desbetreffende algemene vergadering. Het fonds wordt exclusief beheerd door de syndicus.

#### **8) Begroting**

Bij de aanvang van het financieel beheer van een gemeenschap van gemene delen zal de syndicus een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een heel boekjaar. Dat boekjaar valt niet noodzakelijk samen met een kalenderjaar.

Om praktische redenen van optimalisatie moet zij echter wel samenvallen met het boekjaar gehanteerd door de hotelexploitatie.

#### **8-9) Centrale stookplaats**

Alle kosten gemaakt n.a.v. de centrale stookplaats van het gebouw(encomplex) worden verdeeld volgens onderstaande verdeelsleutel:

- 40 % vaste kosten, te verdelen onder alle mede-eigenaren,
- 60 % variabele kosten, te verdelen onder die mede-eigenaren die er het nut van hebben.

#### **Artikel 21-22 - Belastingen**

Tenzij de belastingen met betrekking tot het hotelgebouw, rechtstreeks door de administratieve macht op iedere private eigendom zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het hotelgebouw.

#### **Artikel 23 - Burgerlijke aansprakelijkheid**

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het hotelgebouw (artikel 1382, 1383, 1384, 1385 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het hotelgebouw worden verdeeld volgens de aandelen van mede-eigendom van elke kavel, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en afgezien van het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden als mede-eigenaars.

#### **Artikel 24 - Verhoging van de lasten door de schuld van een mede-eigenaar**

In het geval een mede-eigenaar of zijn familielid door zijn schuld de gemeenschappelijke last verhoogt, dan zal hij alleen deze verhoging dragen.

#### **Artikel 25 - Gemeenschappelijke inkomsten**

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeelde gemeenschap in verhouding tot hun aandelen, indien voorkomend. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervoor rechtsgeldig kwijting.

#### **Artikel 26 - Wijziging in de verdeling van de lasten**

De algemene vergadering beslissende met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen kan de verdeling van de algemene gemeenschappelijke lasten wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het hotelgebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het vonnis met kracht van gewijsde, voorafgaan, dan zal de syndicus binnen de maand ervan voor de komende vergadering een nieuwe afrekening opmaken zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar mag te boven gaan.

Deze afrekening moet goedgekeurd zijn door de algemene vergadering, bijeengeroepen door de zorgen van de syndicus binnen de twee maanden van hoger vermelde beslissing. De afrekening omvat de bedragen welke moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten werden verminderd, alsmede de bedragen die iedere mede-eigenaar wiens aandelen in de lasten werden verhoogd, moet betalen.

Deze betalingen moeten worden gedaan zonder intrest binnen de twee maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake wordt geacht te zijn verjaard voor de periode die de vijf jaar overschrijdt voor de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegaan vonnis dat de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten heeft uitgesproken, te boven gaat. □ Bij overdracht van een kavel, zal de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprak,



ten voordele zijn of gedragen worden door de overdrager en overnemer pro rata temporis. De in overweging te nemen datum zal deze zijn waarop de overdracht vaste datum heeft gekregen (artikel 1328 van het Burgerlijk wetboek).

### **Artikel 27 - Overdracht van een kavel**

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen.

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal,
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen,
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft beslist,
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom,
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar,
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van overdracht of 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 volgende gegevens mee te delen:

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht,
- 2° een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor 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 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Voor de toepassing van huidig artikel:

- is de datum van de overdracht, deze waarop de overdracht een vaste datum heeft gekregen, overeenkomstig artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek
- de betaling wordt geacht opeisbaar te zijn te rekenen vanaf de werkdag die volgt op de verzending van de afrekening door de syndicus.

Nochtans, voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt tussen partijen op basis van het vorig boekjaar.

## **SUBDEEL 5. HERSTELLINGS- EN RENOVATIEWERKEN**

### **Artikel 28 - Algemeenheden**

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars, naargelang het aandeel van ieder van hen in de gemeenschappelijke gedeelten, behalve in deze gevallen, waar de statuten anders beslissen.

De functionaliteit en het esthetisch uitzicht van de gemene delen dient echter steeds te beantwoorden aan en in overeenstemming te zijn met alle voorschriften hieromtrent vanwege de hotelexploitant.

Teneinde deze herstellingswerken optimaal te kunnen uitvoeren met minimale last voor de hotelexploitatie zal de syndicus hieromtrent steeds voorafgaand en intensief overleg plegen met de hotelexploitant.

De bepalingen van dit hoofdstuk doen geen afbreuk aan de aanvullende bepalingen omtrent renovatie en herstelling van privatieven in functie van de hotelexploitatie elders opgenomen in deze akte.

### **Artikel 29 - Aard van de herstellingen en werken**

De herstellingen en de werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- dringende herstellingen en werken,
- niet-dringende herstellingen en werken.

### **Artikel 30 - Dringende herstellingen en werken**

De syndicus beschikt over volledige bevoegdheid de werken die een uitgesproken dringend karakter hebben, uit te voeren, zonder daarvoor de toelating te moeten vragen aan de vergadering, en de mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Indien deze dringende werken betrekking hebben op de continuïteit van de hotelexploitatie mag de hotelexploitant deze zelf laten uitvoeren op kosten van de mede-eigendom. In dit geval dient hij de syndicus hiervan onmiddellijk te informeren.

### **Artikel 31 - Niet-dringende herstellingen en werken**

Deze werken moeten aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars met samen ten minste een/vijfde van de aandelen bezitten en deze aanvragen zullen worden onderworpen aan de volgende vergadering.

Deze werken kunnen slechts worden beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zij zullen derhalve voor ieder verplicht zijn.

### **Artikel 32 - Erfdienstbaarheden aangaande werken**

Wanneer de syndicus het nodig acht, dan moeten de mede-eigenaars toegang verlenen, door hun privatieve ruimten voor alle toezichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke gedeelten. Hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de private kanalen, zo een onderzoek er van door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens toegang verschaffen tot hun ruimten, en dit zonder vergoeding aan de architecten, aannemers enzovoort, die herstellingen en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve gedeelten, toebehorend aan andere mede-eigenaars, uitvoeren, met dien verstande dat de werken moeten worden uitgevoerd met bekwame spoed.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, herstellingen die beslist werden volgens hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van wezen.

Het zelfde geldt, gedurende de ganse duur van de bouwwerken van het hotelgebouw; de mede-eigenaars moeten eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, de ongemakken dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke dienstverleningen, tijdens de voltooiingwerken aan de gemeenschappelijke gedeelten of andere privatieve gedeelten van het hotelgebouw.

De ambachtslui zullen toegang mogen hebben tot deze gedeelten waar gezegde werken

moeten worden uitgevoerd en de materialen die gebruikt worden, worden gedurende deze ganse periode vervoerd in de gemeenschappelijke gedeelten van het hotelgebouw.

Wanneer een mede-eigenaar daarna werken van een zekere omvang laat uitvoeren, dan kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders aan de hand van een ladder en stellingen.

De plaatsen waar materialen of andere zaken worden opgeslagen worden door de syndicus duidelijk afgebakend. De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken, is gehouden deze plaats en de omgeving ervan te herstellen in een perfecte toestand. Laat hij na zulks te doen binnen de acht dagen, zoals nu bepaald, dan zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken eigenaar, te doen overgaan tot uitvoering van de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling vereist is. De kosten worden gedragen door de belanghebbende eigenaar.

Indien de maatschappijen, leveranciers van de nutsvoorzieningen, de plaatsing zouden vorderen in het gebouw of op de grond van een installatie, die aangepast is aan het verbruik in het gebouw (bijvoorbeeld een hoogspanningscabine voor de elektriciteit), bekomt de verkoper-promotor en grondeigenaar van alle mede-eigenaars onherroepelijke volmacht om daarover te onderhandelen in hun naam en voor hun rekening en daartoe alle akten en documenten te ondertekenen.

Behoudens andersluidende overeenkomst met deze distributiemaatschappijen maken deze lokalen of gebouwen dan deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, te gebruiken door alle mede-eigenaars. De toestellen zelf blijven eigendom van de distributiemaatschappijen, die zullen moeten instaan voor het onderhoud ervan.

Enkel deze distributiemaatschappijen hebben er op elk ogenblik toegang toe en alle nodige erfdienstbaarheden van doorgang of toegang voor hun personeel daaromtrent zijn hierbij reeds toegestaan ten eeuwige dage en onvergeld.

## **SUBDEEL 6. AANSPRAKELIJKHEID - VERZEKERINGEN - HEROPBOUW**

### **Artikel 33 - Over de aansprakelijkheid in het algemeen**

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van de delen van het hotelgebouw, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de hotelkamereigenaar, zullen gedragen worden door alle desbetreffende mede-eigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door één van de mede-eigenaars, door de burens of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus, in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd het supplementaire bedrag dat iedere mede-eigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaatief deel, dit alles onder voorbehoud van de algemene bepalingen, hierboven aangehaald.

De syndicus doet te dien einde alle nodige stappen. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars, in de verhouding tot de coëfficiënten van mede-eigendom (behoudens voor wat betreft de premies, verbonden aan het supplementaire bedrag op de privatieve gedeelten, deze laatste zijnde voor de rekening van de eigenaar en of zijn rechthebbenden, enige begunstigden van de bijkomende verzekering).

In deze gedachtegang, zullen de eerste verzekeringen afgesloten worden door de promotor-verkoper, in het belang van de mede-eigenaars. Deze zullen hem de premies terugstorten door hem betaald, pro rata ieders aandeel. Met betrekking tot de eerste brandverzekeringsspolis in het bijzonder zal deze door de promotor-verkoper voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als de gemene delen van het hotelgebouw, bij een vennootschap van eerste rang. De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen. De syndicus voert

dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen. Van zodra een eerste privaatief wordt opgeleverd ontstaat er een gemeenschap en mag de promotor een brandpolis afsluiten voor en op kosten van de gemeenschap.

De mede-eigenaars zullen, wanneer zulks wordt gevraagd, hun medewerking verlenen om deze verzekeringen af te sluiten en de nodige akten te tekenen, en bij gebreke daarvan zal de promotor voor de eerste verzekeringen en de syndicus voor alle navolgende verzekeringen van rechtswege en zonder te moeten overgaan tot een ingebrekestelling deze in hun plaats geldig kunnen tekenen.

#### **Artikel 34 - Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand**

Ten einde de mogelijkheden van betwistingen te verminderen, en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de mede-eigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkander en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegen de syndicus, eventueel de raad van mede-eigendom, de hotelgasten van het hotelgebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het hotelgebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met kwade trouw.

Hetzelfde geldt voor de andere waarborgen van de brandpolis en de polissen door de syndicus onderschreven, namelijk inzake waterschade en glasbraak.

De eigenaars verplichten er zich toe er voor te zorgen dat hun hotelgasten, ten welke titel ook, deze afstand aanvaardden, op straffe van persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim ervan.

#### **Artikel 35 - Verzekeringen**

Het hotelgebouw wordt verzekerd tegen risico's van brand, blikseminslag, ontploffingen, vliegtuigongevallen, elektriciteitsschade, storm en aanverwante risico's, zulks door een of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten:

- 1) het hotelgebouw voor de waarde van de heropbouw,
- 2) het verhaal der burens,
- 3) onbeschikbaarheid van het hotelgebouw,
- 4) de kosten van pompiers, bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud,
- 5) de kosten voor het reinigen en de afbraak.

Deze gevaren en waarborgen worden gedekt door de zorgen van de syndicus, handelend voor rekening van al de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de privaatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten, door één en hetzelfde contract, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, tegen de syndicus, gebeurlijk de raad van mede-eigendom, de eigenaars van het hotelgebouw met de leden van hun personeel, ten welken titel ook, met uitzondering, wel verstaan, van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In dit geval nochtans, is het verval van recht slechts toepasselijk op de persoon in kwestie en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen deze die de schade veroorzaakte.

#### **Artikel 36**

##### **A. Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan derden - hotelgebouw - liften**

De syndicus onderschrijft eveneens voor rekening van de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, een polis van verzekering, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid dekt van de mede-eigenaars en hun personeel voor de ongevallen, veroorzaakt aan mede-eigenaars van het hotelgebouw, dezen die er tijdelijk vertoeven en aan derden, wie zij ook mogen zijn, omwille van:

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het hotelgebouw,

- hetzij het gebruik van de liften,
- hetzij voor welke andere onvoorziene oorzaken, voor de welke de verantwoordelijkheid zou kunnen worden gelegd op het geheel van de mede-eigenaars (neerstorten van materialen, schoorstenen enzovoort) of op één van hen.

#### **B. Glasbreuk en waterschade**

In het kader van de bepalingen van het artikel 33 hierboven, onderschrijft de syndicus eveneens een polis "glasbreuk" voor de gemeenschappelijke gedeelten die het meest blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" tot dekking van de schade aan het hotelgebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het hotelgebouw, of als gevolg van insijpelingen van water en regen door de daken, platformen en gevels, dit alles volgens de modaliteiten met de verzekeraars overeen te komen.

Deze contracten zijn eveneens jaarlijks opzegbaar. □

#### **C. Personeel**

Het onderhoudspersoneel, indien voorkomend, wordt door de syndicus verzekerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **Artikel 37 - Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen**

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eender wat ook, evenals omtrent de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen. De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen echter ambtshalve verplicht bekrachtigd worden.

In ieder geval moet het hotelgebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer er een extra premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van een hotelgast van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om elke persoonlijke reden, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze extra premie uitsluitend ten laste van deze laatste.

#### **Artikel 38 - Schadegeval**

Bij schadegeval worden de schadevergoedingen toegekend ingevolge de polis, geïnd door de syndicus en op de bank gestort, maar steeds op een bijzondere rekening.

Te dien einde zal de syndicus van de verschillende mede-eigenaars alvorens over te gaan tot de betaling of de aanwending tot heropbouw van de hen respectievelijk toekomende vergoeding, de overlegging vorderen, op kosten van ieder van hen, van een hypothecair overschrijvings- en inschrijvingsbewijs, en dit om rekening te kunnen houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. De syndicus zal zulks doen voor de uitbetaling of het gebruik ervan voor de heropbouw, van de vergoedingen die hun respectievelijk toekomen.

In voorkomend geval, doet hij genoemde schuldeisers tussenkomen bij de afrekening van voornoemde schadevergoedingen.

#### **Artikel 39 - De aanwending van de schadevergoedingen**

De aanwending van deze schadevergoedingen wordt als volgt geregeld.

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is ten belope van minder dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het hotelgebouw, dan zal de syndicus de schadevergoeding die door hem geïnd werd, aanwenden tot het herstel in hun oorspronkelijke staat van de beschadigde plaatsen. Zo de schadevergoeding onvoldoende is om tot herstelling over te gaan, dan zal het supplement verhaald worden door de syndicus op alle mede-eigenaars die verplicht zijn om hun aandeel te betalen binnen de drie maanden van de opvraging door de syndicus. Wordt, binnen deze termijn niet betaald, dan lopen de intresten gelijk

aan de discontovoet, toegepast door de Nationale Bank van België, vermeerderd met drie ten honderd. Deze intresten lopen van rechtswege zonder ingebrekestelling, op wat verschuldigd is, behoudens het verhaal van hen tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw van een meerwaarde op het goed genieten ten belope van deze meerwaarde. Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde bijzondere rekening worden gestort.

Indien de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

B. Indien het schadegeval totaal is, of gedeeltelijk ten belope van meer dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het hotelgebouw, dan wordt de schadevergoeding aangewend voor de wederopbouw van het hotelgebouw, tenzij een algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw, en met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor het geval van volledige heropbouw.

Indien de schadevergoeding onvoldoende is om de werken van de wederopbouw te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom en is opeisbaar binnen de drie maanden van de algemene vergadering die dit supplement zal hebben bepaald. Van rechtswege en zonder ingebrekestelling, wordt binnen deze termijn het bedrag niet betaald, dan wordt op hetgeen te betalen blijft, een intrest aangerekend gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België vermeerderd met drie ten honderd.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Het bevel de werken te beginnen zal door de syndicus slechts kunnen worden gegeven, voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaars er toe beslist heeft met de meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

In ieder geval, wanneer de algemene vergadering beslist tot de gedeeltelijke heropbouw van het hotelgebouw, zijn de mede-eigenaars die geen deel zouden hebben genomen aan de stemming en/of die gestemd hebben tegen het voorstel van wederopbouw, bij voorrang gehouden, tegen gelijke prijs en voorwaarden, afstand te doen van hun rechten en hun schadevergoedingen in het hotelgebouw, aan de andere mede-eigenaars, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze mede-eigenaars die erom vragen.

Die vraag moet worden gesteld bij aangetekend schrijven gericht tot de weigerende mede-eigenaars, binnen de termijn van een maand te rekenen van de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw door de algemene vergadering werd genomen.

Een afschrift van de aangetekende brief zal ter kennisgeving worden verstuurd aan de syndicus.

Bij ontvangst van bovengenoemd aangetekend schrijven, zullen de mede-eigenaars die niet deel namen aan de stemming of die tegen de beslissing tot gedeeltelijke wederopbouw van het hotelgebouw stemden, alsnog de mogelijkheid hebben, zich bij deze beslissing aan de sluiten door middel van een aangetekende brief, verstuurd, binnen de achtenveertig uren aan de syndicus.

Voor de mede-eigenaars die volharden in hun voornemen het hotelgebouw niet gedeeltelijk te herbouwen, zal, van de overdrachtprijs, een som afgehouden worden, gelijk aan, hun proportioneel aandeel in het tekort voortvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De weerspannige mede-eigenaars hebben een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering die tot de gedeeltelijke heropbouw van het hotelgebouw besloot, om afstand te doen van hun rechten en schadevergoedingen in het hotelgebouw.

Bij het niet naleven van deze termijn, zijn zij gehouden deel te nemen aan, de gedeeltelijke wederopbouw van het hotelgebouw, net alsof zij ervoor hadden gestemd.

De prijs van de eigendomsoverdracht, zal bij ontstentenis van akkoord tussen partijen, worden bepaald door twee deskundigen aangesteld bij beschikking door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het hotelgebouw, op vraag van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen beroep te doen op een derde deskundige om te beslechten; is er geen overeenstemming over de keuze van de derde deskundige, wordt deze op dezelfde wijze aangesteld.

De prijs zal contant betaald worden.

De vernietiging, zelfs de totale, van het hotelgebouw, brengt op zich, niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mede. Wordt het hotelgebouw niet weder opgebouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of geveild.

De schadevergoeding van de verzekering en de opbrengst van de eventuele veiling zullen onder de mede-eigenaars worden verdeeld in verhouding tot hun respectievelijke rechten, bepaald door hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

#### **Artikel 40 - Aanvullende verzekeringen**

##### **A. Inzake mede-eigendom**

De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben te allen tijde de mogelijkheid, voor hun eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen. In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van schadevergoeding die wordt toegekend als gevolg van.

##### **B. Inzake de hotelexploitatie**

Indien nodig wordt er voor het hotelgebouw een of meerdere specifieke bijkomende verzekeringspolissen afgesloten, gezien de aard van activiteiten die er uitgeoefend worden in het kader van de hotelexploitatie. Deze worden afgesloten door de hotelexploitant indien hij dit nodig acht of hieromtrent een wettelijke verplichting bestaat. In voorkomend geval zal de hotelexploitant steeds overleg plegen met de syndicus teneinde na te gaan of er geen operationele synergiën mogelijk zijn om aldus besparingen te bewerkstelligen in de premies.

#### **Artikel 41 - Vernietiging van het in verval geraakt hotelgebouw - Einde van de onverdeeldheid**

In geval een totale of gedeeltelijke vernietiging van het hotelgebouw, om welke reden ook, vreemd aan een schadegeval gedekt door de verzekering, of nog in de veronderstelling dat het hotelgebouw, namelijk door ouderdom, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren, en dat omwille van tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars erin bestaat, het hotelgebouw af te breken en weder op te bouwen of te verkopen, behoort het de algemene vergadering van mede-eigenaars te beslissen over deze heropbouw of over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars en eventueel over de verkoop zonder meer, van het hotelgebouw in zijn geheel.

Een beslissing van dergelijk belang kan nochtans enkel op de agenda van een buitengewone algemene vergadering worden gebracht, wanneer zij voorgesteld wordt door de mede-eigenaars die samen minstens de helft van de stemmen hebben.

Daarenboven, kan de beslissing tot slopen en het hotelgebouw en wederopbouw of nog tot de verkoop van het hotelgebouw in zijn geheel door veiling, slechts genomen worden bij meerderheid van de vier/vijfden der stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd, voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw en met éénparigheid van stemmen voor het

geval van volledige wederopbouw of de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, of nog in de veronderstelling van een totale of gedeeltelijke vernietiging van het hotelgebouw om welke reden ook vreemd aan een schadegeval door de verzekering gedekt, zijn de bepalingen van de hierboven beschreven procedure bij "totaal schadegeval" eveneens van toepassing, zowel deze omschreven in het artikel inzake de overdracht van de aandelen van de mede-eigenaars die stemden tegen de wederopbouw, als deze bepalingen omtrent de aanstelling van deskundigen of nog, deze betreffende de verdeling van de aandelen in geval van verkoop.

#### **Artikel 42 – Vertaling stukken**

Elke mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van onderhavige basisakte, evenals 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. **Dergelijke vertalingen zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.**

### **DEEL B. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

#### **SUBDEEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

De van toepassing zijnde reglementen dienen gerespecteerd te worden door alle eigenaars, hotelgasten, hotelgebruikers, welke personen, door het feit zelf van het ondertekenen van een aankoopakte, of door het feit van het betrekken van een hotelkamer al dan niet tegen betaling, gehouden zijn tot naleving van de desbetreffende bepalingen.

#### **SUBDEEL 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

##### **Artikel 1 - Schilderen**

De schilderwerken van alle privatieve en gemene delen zijn onderhevig aan de renovatietermijnen die werden opgenomen in de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie en zijn verplichtend uit te voeren.

Het is de koper niet toegelaten werken aan zijn privaat van om het even welke aard, door derden te laten uitvoeren.

##### **Artikel 2 - Dieren**

De regels m.b.t. tot dieren, opgesteld of opgelegd door de hotelexploitant en/of de franchise-vennootschap, zijn integraal altijd en overal van toepassing in gans het hotelcomplex indien ze werden opgesteld. Slechts bij afwezigheid van dergelijke regels gelden volgende richtlijnen: De gasten van het hotel mogen huisdieren houden, voor zover deze de andere hotelgasten niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering van het hotel bij gewone meerderheid van stemmen. Er dient rekening gehouden te worden met de hotelexploitatie.

##### **Artikel 3 - Handel, vrij beroep**

Er mag in het hotel geen andere handel dan hotel worden gedreven, met uitzondering van hetgeen in dit artikel wordt bepaald. Het is absoluut verboden om te domiciliëren voor natuurlijke personen of de maatschappelijke zetel van een vennootschap of een vereniging in het hotel te vestigen door eigenaars van privatieven. Hierop is slechts één uitzondering, met name de vestiging van de zetel van hotelexploitant zelf.

Alle gemene en privatieve delen zijn bestemd om als hotel te dienen.

De hotelexploitant mag voorzien in dienstverlening in onderaanneming, zelfs indien deze dienstverlening accessoir is aan een strikte hotelexploitatie.

Op het gelijkvloers, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de hotelexploitant, mag de maatschappelijke zetel van een horecahandel worden uitgebaut.

##### **Artikel 4 - Referentienummer**

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van het hotel mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de rekening steeds het hen toegekend referentienummer te vermelden.

#### **Artikel 5 - Het geven van opdrachten**

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de hotelexploitant en de syndicus van het hotelcomplex op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus van het hotel door te geven. De syndicus van het hotel bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

Geen enkele hotel mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap van het hotel opdrachten geven. Persoonlijke ingrepen zijn niet toegelaten. De facturen voortvloeiende uit dergelijke opdrachten, die niet door de syndicus van het hotel gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekening zelf moeten betalen.

#### **Artikel 6 - Onderhoud en controle van de liften**

Een onderhoudsfirma staat in voor het periodisch nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

Om de veiligheid optimaal te waarborgen wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme.

Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen of depannages uitvoert. Zij levert enkel periodisch een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

#### **Artikel 7 - Herstelling van defecten**

De vereniging van mede-eigenaars zal instaan voor de kosten van alle herstellingen die de gemeenschappelijke delen aangaan. Voor de uitvoering ervan zal hij een beroep doen op geregistreerd of erkende aannemers.

In het kader van de bijzondere voorwaarden van hotelexploitatie kan de opdracht en coördinatie gebeuren door de hotelexploitant.

#### **Artikel 8 - Schoonmaak en afval**

Daar het ganse gebouw als hotel wordt ingeschakeld zal de schoonmaak onder supervisie van de hotelexploitatie gebeuren ten laste van de mede-eigendom.

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de exploitant van het hotel overgemaakt. Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de exploitant van het hotel.

Het is verboden om afval en vuilnis op de terrassen van privatieven te zetten of in gemeenschappelijke delen achter te laten.

#### **Artikel 9 - Sanitaire leidingen**

##### **A. Afvoerleidingen**

De sanitaire leidingen van W.C., gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren. De eigenaars en/of gebruikers van het hotel dienen verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door:

- doorspoelen van papier: enkel W.C. papier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C. leiding verwerkt worden,
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers,
- ingieten van kleverig en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet en dergelijke,
- ingieten van bijtende producten.

Het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen ingevolge een verkeerd gebruik kan zware gevolgen hebben. De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke medegebruikers van het hotel van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

#### **B. Toevoerleidingen**

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (onder andere nooit een aansluiting op mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Het is ten strengste verboden gasleidingen in rubber of andere materie die onder druk van gas kunnen springen, te verplaatsen en/of te gebruiken; deze leidingen moeten onbuigzaam en van metaal zijn.

Het gebruik van toestellen werkend op butaan of propaan zijn ten strengste verboden.

#### **Artikel 10 - Lawaaihinder**

Het reglement van interne hotelorde bevat ook verschillende bepalingen in verband met het in stand houden van de rust in het hotelgebouw, inzonderheid 's nachts.

De meeste van deze bepalingen zijn vanzelfsprekend, evenals de toepassing van het plaatselijk politiereglement.

#### **Artikel 11 - Esthetisch uitzicht hotel, muren en gevels**

In verschillende artikels behandelt bovengenoemd statuut van het hotel bepalingen die moeten voorkomen dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de eigenaars of hotelgasten geschaad zou worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant van het hotelgebouw, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens, rijwielen en/of surfplanken en dergelijke worden niet toegelaten in de inkomhal of de gangen of gemeenschappelijke delen van het hotelcomplex.

Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

Zo zonnententen, ventilatoren en dergelijke toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus van het hotel documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers wordt bepaald door de algemene vergadering.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen van het hotel dienen steeds gemeenschappelijk en regelmatig te geschieden volgens de onderhouds- en renovatieverplichtingen opgenomen in de "state of the art"-clausules hieromtrent. Hierbij heeft de hotelexploitant het recht deze te laten uitvoeren namens en op kosten van de vereniging van mede-eigendom.

Dit artikel is niet van toepassing op de hotelexploitant.

#### **Artikel 12 - Netheid**

Het is niet toegelaten voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enzovoort uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de anderen hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat. Er wordt bij alle eigenaars en hotelgasten aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

#### **Artikel 13 - Veiligheid**

De gasten van het hotel zijn er toe gehouden de nodige veiligheid voor zichzelf en de andere hotelgasten te respecteren en alle veiligheidsmaatregelen en -voorschriften dienaangaande in acht te nemen.

Via de portier, nachtportier, of indien voorkomend parlofoon, videofoon of elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte van het hotel dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort, persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen. De "STOP" en "ALARM"-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

#### **Artikel 14 - Geschillenbeslechting**

Bij een geschil tussen mede-eigenaars van het hotelgebouw omtrent de gemeenschappelijke gedeelten, wordt dit in eerste aanleg verplichtend onderworpen aan de syndicus. Deze raadpleegt hieromtrent indien nodig de hotelexploitant. Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil hangend blijft, dan wordt het in verzoening gebracht voor de raad van mede-eigendom en zo nodig voor de algemene vergadering. Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter volgens het gemene recht.

In geval van onenigheid tussen zekere eigenaars en de syndicus, en namelijk bij moeilijkheden omtrent de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en reglement van interne hotelorde, wordt het geschil in verzoening gebracht voor de raad van mede-eigendom en zo nodig voor de algemene vergadering.

Wordt een overeenkomst bereikt, dan wordt daarvan proces-verbaal opgemaakt. Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter. In geval van betwisting tussen de algemene vergadering (beslissend met volstreekte meerderheid van zijn leden) en één of meerdere mede-eigenaars, worden alle kosten van procedure, alle gerechtskosten daarin begrepen, en in voorkomend geval, de erelonen van de advocaat en de kosten van expertise, door de syndicus voorgeschoten, handelend voor rekening van de algemene vergadering, uitsluitend gedragen door de verliezende partij

### **IV. BIJZONDERE VOORWAARDEN M.B.T. HET HOTEL IBKH**

#### **A. BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE VERKOOP VAN DE CONSTRUCTIES**

##### **TITEL I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

###### **Artikel 1 - Het gebouw**

Het gebouw genaamd "Hotel IBKH" gelegen op het "Domein Knokke Resort" Knokke-Heist bestaat uit één fase. Deze algemene voorwaarden hebben betrekking op **deze ene fase**. Deze fase is limitatief samengesteld uit verschillende categorieën van privatieve kavels, met name:

- hotelkamers,
- infrastructuur voor hotelexploitatie,

Het gebouw kan autonoom functioneren en vormt één afgewerkt esthetisch geheel. De mogelijkheid wordt dan ook opengelaten dat sommige delen van het gebouw niet of slechts na een onbepaalde tijd worden ingericht.

Alle private kavels van het gebouw maken het voorwerp uit van een erfpachtovereenkomst. De onverdeelde grondaandelen zullen blijven toebehoren aan de grondeigenaar-erfpachtgever. Deze zal aan de derden-kopers (erfpachtnemers) een erfpachtrecht toestaan op deze grondaandelen.

De constructies met betrekking tot de onderscheiden privatieve kavels zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaat eigendomsrecht. De delen of zaken dienstig voor meerdere of alle privatieve kavels, de grond uitgezonderd, zullen toebehoren in mede-

eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der private kavels - meerdere of allen samen naargelang het geval - elk voor een fractie zoals in de basisakte bepaald.

Het gebouw zal in haar geheel voorwerp zijn van een commerciële exploitatie.

Waar in dit document wordt gesproken over 'koper(s)' of '(ver)koop', moet steeds in voorkomend geval begrepen worden de overdracht van constructies en niet van grond.

De verkoper-promotor heeft van de grondeigenaar-erfpachtgever de toelating gekregen tot bouwen op de grond dienend tot oprichting van de betrokken residentie, met het oog op de verkoop van privatieve kavels van het complex in oprichting.

De verkoper-promotor verduidelijkt dat er dienvolgens een periode bestaat tijdens dewelke privatieve kavels en aanhorigheden in uitvoering zijn, en een ogenblik waarop deze gereed zijn voor levering.

De verkoper-promotor verklaart deze goederen, voorwerp van de overeenkomst en zoals beschreven in de documenten, bijlagen en plannen overeengekomen en al dan niet ondertekend tussen hem en de derde-koper, te verkopen in een staat van volledige standaardafwerking onder het regime van artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en onder de voorwaarden vervat in de beschrijving in de basisakte, het verkooplastenboek der werken en materialen en onderhavige algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Artikel 2 - M.b.t. de grond : erfpacht**

Alle private kavels van deze fase maken het voorwerp uit van een erfpachtovereenkomst. De onverdeelde grondaandelen zullen blijven toebehoren aan de grondeigenaar-erfpachtgever. Deze zal aan de derden-kopers (erfpachtnemers) een erfpachtrecht toestaan op deze grondaandelen. Deze regeling wordt in detail uitgewerkt in de erfpachtvoorwaarden.

#### **Artikel 3 - M.b.t. de exploitatie**

Het gebouw zal in haar geheel voorwerp zijn van een commerciële exploitatie. Deze regeling wordt in detail uitgewerkt in de exploitatievoorwaarden.

### **TITEL II - VERKOOPSVORWAARDEN**

#### **HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

Deze verkoop geschiedt onder de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in:

- a) de notariële **vestigings- en basisakte** (o.a. met reglement van mede-eigendom welke het juridisch statuut van de constructies uitmaakt samen met het reglement van orde en de bijzondere voorwaarden betreffende de erfpacht en de exploitatie),
- b) het onderhavige **lastenboek** houdende de **algemene verkoopvoorwaarden** van de private kavels),
- c) de onderhandse individuele overeenkomst omvattende de **vastgoedgarantie** (overeenkomst tot vestiging van erfpacht op grondaandeel en verkoop van privaatief deel) en de onderhandse individuele overeenkomst omvattende **winstdeelname** (overeenkomst tot winstdeelname in de exploitatieovereenkomst).

De derde-koper bevestigt dat hij sedert 15 dagen kennis heeft van alle in deze overeenkomst vermelde gegevens, akten, documenten en plannen en er een exemplaar van te hebben ontvangen. De derde-koper heeft van deze termijn gebruik gemaakt om zich te informeren en te documenteren en de gepaste raadgevingen te bekomen.

Ten einde te voldoen aan de voorschriften van de wet verklaren partijen huidig lastenboek houdende verkoopvoorwaarden van een privatieve kavel 'ne varietur' te ondertekenen.

#### **HOOFDSTUK 2 - BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

##### **Artikel 1 - Verbintenissen der partijen**

De derde-koper heeft de verplichting zijn privatieve kavel in ontvangst te nemen en er de prijs met aankleven van te betalen overeenkomstig artikel 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Door het enkel feit van het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst met verkoopsdocumenten, verbindt de derde-koper zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn rechtverkrijgenden tot het naleven van de erin vervatte beschikkingen. Ingeval van meer dan één koper zijn alle kopers hoofdelijk gehouden tot solidaire betaling van de ganse koopsom.

De koper die verklaart te kopen voor rekening van een derde voor wie hij zich sterk maakt, blijft hoofdelijk en ondeelbaar verbonden totdat de derde zal voldaan hebben aan al zijn verplichtingen.

Als de goederen, voorwerp van de verkoopovereenkomst, door meerdere - natuurlijke en/of rechts- - personen in onverdeeldheid worden aangekocht zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de verbintenissen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

### **Artikel 2 - Overdracht van eigendom, genot en risico's**

A. De eigendomsrechten van de verkoper-promotor op de reeds bestaande bouwwerken gaan bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst van verkoop, onmiddellijk over op de derde-koper. De overgang van eigendomsrechten van de nog te realiseren bouwwerken geschiedt naarmate de bouwstoffen en -materialen in de grond of in het gebouw wordt geplaatst en verwerkt.

B. De derde-koper bekomt het genot en het vrij gebruik van de gebouwen na opstelling van het verslagschrift van voorlopige oplevering der privatieve delen en na volledige betaling van de verkoopprijs met aanhef en kosten.

C. Het risico naar de bepalingen van artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gaat van de verkoper-promotor op de derde-koper over bij de voorlopige oplevering van de gedeelten bestemd voor privaat gebruik.

### **Artikel 3 – Levering**

De privatieve kavel dient binnen de contractueel overeengekomen termijn aan de derde-koper te worden geleverd. Het gebouw wordt gebouwd conform de goedgekeurde bouwvergunning.

#### **§ 1 Aanvang**

De datum van aanvang der bouwwerken is aangeduid in de basisakte. Zo in de basisakte daaromtrent niet voorzien werd, wordt de aanvangsdatum van de bouwwerken vastgesteld op 180 werkdagen te rekenen vanaf de dag van het verlijden van de basisakte. De datum van aanvang kan eventueel in werkdagen uitgesteld worden ingeval van: heirkraft, waaronder ook maar niet uitsluitend verstaan wordt mogelijk opgelopen vertraging die niet te wijten is aan de verkoper-promotor in verband met administratieve noodwendigheden voor het bekomen van bouwtoelating of wijziging aan of schorsing van de bouwtoelating, en dergelijke meer tussen de datum van ondertekening van de overeenkomst en de overeengekomen uiterlijke aanvangsdatum. Het uitstel in werkdagen bedraagt dan in geval van: heirkraft: het aantal werkdagen dat deze omstandigheden duren.

Worden in geen geval als werkdagen aangerekend: dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste 4 uur op een werkdag onmogelijk maken, alsmede zaterdagen, zondagen, wettelijk of streekgebonden feestdagen, jaarlijkse betaalde of opgelegde verlofdagen.

#### **§ 2 Uitvoeringstermijn**

De termijn voor uitvoering van de bouwwerken is aangeduid in de basisakte. Zo in de basisakte niets voorzien is, wordt de uitvoeringstermijn bepaald op 550 werkdagen.

Deze datum van aanvang kan eventueel in werkdagen automatisch en van rechtswege uitgesteld worden ingeval van:

- i -ongunstige weersomstandigheden die rechtstreeks of onrechtstreeks het werk onmogelijk maken die onder meer maar niet uitsluitend kunnen omvatten vorst, storm, regen, enzovoort,

- ii - uit te voeren voorbereidende werken om het terrein bouwrijp te maken, die onder meer maar niet uitsluitend kunnen omvatten saneringswerken, aanpassingen van de infrastructuur door de nutsmaatschappijen (gas, elektriciteit, ...),
  - iii - overmacht of elke gebeurtenis die menselijkerwijze, redelijkerwijze of wettelijk een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper-promotor of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wat onder meer maar niet uitsluitend kan bevatten alle gevallen van crisis, revolutie, staking, lock-out, falingaccidenten op de werf, vandalisme, brand, bouwwoede, gebrek aan werkkrachten op de arbeidsmarkt, gebrek aan leveringen op de werf wegens gebrek aan bouwmaterialen op de markt zowel in België als in het buitenland, schorsing van de vervoerdiensten, ziekte of overlijden van architect, werfleider of aannemer, faling, concordaat, alsook alle mogelijke andere redenen van belemmering of hindernis,
  - iv - stillegging van de werken door de overheid of overheidstussenkomst, om gelijk welke reden dan ook die onder meer maar niet uitsluitend kunnen zijn tijdelijk bouwverbod, schorsing van bouwvergunning, stedenbouwkundige problemen of interpretaties, archeologische redenen, monumentenzorg, asbest, grondonderzoek, grondvervuiling, grondsanering OVAM, enz. of gelijk welke overheidsbeslissing, regelgeving of handhavingsbeleid,
  - v - niet stipte betalingen door de koper,
  - vi - op vraag van de koper: ofwel voor het aanvragen van toegelaten wijzigingen in de bouwplannen, ofwel voor het laattijdig nemen van beslissingen inzake de afwerking (bijvoorbeeld maar niet uitsluitend het vastleggen van afwerkings- keuzemogelijkheden door de verkoper-promotor aan de derde-koper aangeboden, al of niet begrepen in de overeengekomen aankoopprijs), ofwel voor het aanvragen van bijkomende werken niet voorzien in de bouwplannen en aanvaard door de verkoper-promotor.
- Het uitstel in of verlenging van werkdagen bedraagt dan in geval van:
- i - ongunstige weersomstandigheden: het aantal werkdagen dat deze omstandigheden duren,
  - ii - uit te voeren voorbereidende werken: het aantal werkdagen dat deze voorbereidende werken duren,
  - iii - overmacht: het aantal werkdagen dat de toestand van overmacht aanhoudt,
  - iv - stillegging van de werken door de overheid over overheidstussenkomst: het aantal werkdagen dat deze stillegging duurt,
  - v - niet stipte betalingen: hetzelfde aantal werkdagen als het aantal dagen van vertraging in de betaling,
  - vi - vraag van de koper: een termijn van minimaal zestig (60) dagen en maximaal van zoveel dagen als er enerzijds werkbare werkdagen nodig zijn voor de uitvoering en coördinatie van deze door de derde-koper gevraagde en door de verkoper-promotor schriftelijk aanvaarde wijzigingen - zo conventioneel vooropgesteld als reëel in praktische uitvoering door de verkoper-promotor bevestigd - en anderzijds als er dagen nodig zijn geweest ter voorbereiding van deze werken, inzonderheid wanneer deze wijzigingen laattijdig worden gevraagd of indien de derde-koper heeft nagelaten tijdig te antwoorden op de prijsaanbiedingen en discussie ter zake.
  - In de bovenvermelde gevallen van uitstel van uitvoering wordt bovenop het aantal werkdagen dat de vertraging duurt de uitvoering uitgesteld met 60 dagen indien dit nodig blijkt voor heropstart van de werf na stillegging van de werken.

### **§ 3 Algemene bepalingen**

In geen geval rechtvaardigen deze termijnverlengingen enige actie tot ontbinding van de verkoop noch kunnen zij aanleiding geven tot enige vergoeding ten laste van de verkoper-promotor om welke reden ook.

De derde-koper heeft niet het recht om betaling in te houden. Wel heeft hij het recht om voorbehoud te formuleren in afwachting van een gerechtsuitspraak.

Indien de authentieke akte niet verleden wordt binnen de in de verkoopovereenkomst bedongen termijn door de fout van de derde-koper, en indien deze laatste zijn prijs geheel of gedeeltelijk niet heeft betaald binnen de overeengekomen tijdstippen, kan de derde-koper geen vertraging voor oplevering inroepen en geen aanspraak maken op verwijlvergoeding. De verkoper-promotor beschikt in dergelijk geval over een bijkomende termijnverlenging tot oplevering, gelijk aan het totaal van het aantal dagen van vertraging in deze betalingen, en of van de notariële akte.

De verkoper-promotor is niet verplicht de woning te leveren en de sleutels ervan te overhandigen aan de derde-koper, zolang deze zijn volledige prijs met aanhorigheden niet heeft betaald.

Deze bepalingen gelden voor de verkoper-promotor zelf, als voor de door hem aangestelde aannemers of onderaannemers.

In voorkomend geval, dient de derde-koper bij wijzigingen de architect te verzoeken om op zijn kosten een wijziging van de bouwaanvraag in te dienen.

#### **Artikel 4 - Prijs**

Er is een prijs voor het zakelijk gebruik van de grond, een prijs voor het bouwen van de constructies, en een prijs voor het meubelpakket.

#### **§ 1 Grondprijs (erfpachtvergoeding)**

##### **A. Beginsel**

De erfpachtvergoeding of canon of grondprijs is de prijs voor zakelijk gebruiksrecht van de grond.

De erfpachtvergoeding wordt vastgesteld in de onderhandse individuele overeenkomst en overgenomen in de authentieke individuele erfpacht-verkoopakte.

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits een jaarlijkse erfpachtvergoeding ten belope van 1,0 % van de verkoopwaarde van de privaatieve kavel waarvan de grondaandelen belast zijn met erfpachtrecht exclusief kosten en de registratierechten, betaalbaar door de erfpachtnemer aan de grondeigenaar-erfpachtgever.

##### **B. Uitzondering: eerste jaar**

Evenwel wordt, voor het lopende, eerste jaar, éénmalig de erfpachtvergoeding pro rata temporis afgerekend.

##### **C. Indexatie**

Op heden bedraagt de jaarlijks terugkerende canon **1.100 EUR**, zijnde **1,0%** van de venale waarde van de overgedragen constructies.

De vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de index van de consumptieprijs, met toepassing van de volgende formule: basiscanon vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Het nieuwe indexcijfer is dit berekend en benoemd, van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag. Het aanvangsindexcijfer is dit bekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit contract.

Bij elke overdracht wordt de canon aangepast op basis van **1,0 %** van de venale waarde van de overgedragen constructies. De nieuwe canon kan nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie.

#### **§ 2 Constructieprijs**

De constructieprijs (verkoopprijs) is de prijs voor het bouwen van de constructies betreffende de privaatieve kavel. Alle kosten verbonden aan de constructieprijs maken een integrerend deel ervan uit conform 'woningbouw sleutel op de deur' en zullen door de derde-koper betaald en gedragen worden, tenzij afwijkend uitdrukkelijk beding ter zake vermeld is of overeengekomen in de onderhandse verkoopovereenkomst. Dit zijn onder meer:

- de kosten, rechten en erelonen en mogelijke boeten verbonden aan de onderhandse verkoopovereenkomst en aan de authentieke individuele erfpacht-verkoopakte,
- de vigerende BTW verschuldigd op de facturen waarbij elke aanpassing van het BTW-tarief na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst gebeurt ten voordele of ten nadele van de derde-koper,
- de erelonen van de architect, auteur van de bouwplannen van de verkochte privaatieve kavel,
- de provisie voor gemene aanvangskosten of aanhorigheden,
- de gebruikelijke notariskosten inclusief het aandeel in de kosten verbonden aan de basisakte,
- de infrastructuurbijdrage.

De constructieprijs en de bijkomende kosten wordt vastgesteld in de onderhandse individuele overeenkomst en overgenomen in de authentieke individuele erfpacht-verkoopakte.

De kosten van bijkomende werken door de derde-koper gevraagd en waarvoor tussen de derde-koper en de verkoper-promotor een bijkomende geschreven overeenkomst wordt gemaakt, maken eveneens een integrerend deel uit van de constructieprijs.

#### A. Constructieprijs

Dit omvat de ruwbouw- en voltooiingswerken van de privaatieve en gemeenschappelijke delen te verhogen met de vigerende BTW van toepassing hierop.

Naargelang de vordering der werken wordt de constructieprijs betaald op het moment van verlijding van de authentieke akte onder aftrek van het voorschot. Het saldo van de bouwprijs wordt betaald volgens het schema der betalingsschijven, opvraagbaar naargelang de vordering der bouwwerken, en betaalbaar binnen de 8 dagen na voorlegging van de factuur, te verhogen met de vigerende BTW hierop:

- 5 % bij grondvesten,
- 20 % bij vloerplaat gelijkvloers,
- 25 % bij grondplaat van het verkocht privaatief,
- 25 % bij onderdakstelling,
- 15 % na plaatsing der leidingen,
- 5 % bij plaatsing van sanitair,
- 5 % bij oplevering en voor enige inbezitname.

#### **BETREFFENDE PARKINGS**

- 40% bij aanvang van de werken
- 30% bij aanvang kelderverdieping
- 29% bij aanvang gelijkvloers
- 1% bij oplevering staanplaats/garage en berging

#### B. het ereloon architect

Het ereloon van de architect bedraagt **5,0 %** op de constructieprijs exclusief BTW van het vakantieverblijf en wordt betaald op het moment van verlijding van de authentieke akte.

#### C. Provisie voor aanhorigheden

De gemene aanvangskosten of aanhorigheden zijn dienstig voor ofwel:

- de gemeentelijke bouwaks: de derde-koper die bewijst dat hij vrijstelling geniet van deze bouwaks, zal een prijsvermindering worden toegestaan, gelijk aan de werkelijke bouwaks, voor zover de verkoper-promotor deze vrijstelling bekomt in naam van de derde-koper;
- de belastingen en de taksen gesteld of nog te stellen door de gemeente, de provincie, gewest of staat, waartoe de grond en het op te richten gebouw aanleiding geven of kunnen geven, inbegrepen de garagetaks ter ontlasting van de verkoper-promotor;
- de erelonen van technische en studie bureaus door de verkoper-promotor geraadpleegd inzake plaatsbeschrijving, grond- en stabiliteitsonderzoek, funderingsbepaling, draagvermogen en technische reglementeringen, interne en externe juridische expertises en plaatsbeschrijvingen,

- de bankkosten van de voltooiingswaarborg,
- de kosten en erelonen van de veiligheidscoördinator (K.B. van 25-01-2001), de energieprestatiedeskundige, de brandweer, archeologisch (voor)onderzoek, en betreffende het postinterventiedossier,
- de kosten van nutsvoorzieningen zoals binnenbrengen, aansluiting en plaatsing, inhuurneming of aankoop van de verschillende voorlopige en definitieve meters voor water, gas, elektriciteit en riolering, het bouwen en uitrusten van hoogspanningscabine, radio en kabel(tv)-distributie, de kosten voor voorlopige en definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit en riolering,
- alle werken welke aan het gebouw dienen worden aangebracht ingevolge verplichtingen opgelegd door de overheid, zoals regenputten, septische putten, verplichte bergingen, opslagtanks, waterverzachter, noodgroepen, brandblusapparaten, rookkoepels, haspel, stijgleidingen, vluchtwegen, vluchttrappen, supplement voor branddeuren, brandtrappen, alle overige brandpreventie, en andere. De nodige overeenkomsten ter zake dienen worden afgesloten via de syndicus met het oog op het voldoen aan deze verplichtingen,
- de kosten voor alle zaken die naar analogie van 'woningbouw sleutel op de deur' niet in de prijs zijn inbegrepen, zoals daar zijn zonder exhaustief te zijn de kosten voor aanleg, decoratie of inrichting van gemene delen, vluchtwegen, trapzalen, wegenis, voetpaden, tin en duin, voorlopige of definitieve opritten, afsluitingen, tuinmuurtjes, kleinhout, luiken, terrassen op gelijkvloers, de kosten van muurovername, het schilderen van gemene delen en gevels en ramen, isoleren en beschermen van gevels en voorlopige (gefaseerde) wachtgevels, supplement voor elektrische garagepoorten en zendertjes, brievenbussen, opkuis, containerverhuur, verticaal transport, enzovoort,
- het verbruik van water, gas, elektriciteit en lift welke zou nodig zijn om het gebouw af te werken en om dit tegen vocht en vorstschade te beschermen,
- alle gemeentelijke of overheidstaksen op het plaatsen van een bouwkraan en het bezetten van de openbare weg,
- alle kosten van verzekeringen Burgerlijke Aansprakelijkheid en Alle Bouwplaats Risico's,
- de kosten inzake werfbeveiliging en -bewaking tegen diefstal alsook installatie beveiligingscamera's.

Deze lijst is niet exhaustief. De hier vermelde kosten zijn niet noodzakelijk cumulatief aanwezig. De lijst kan soeverein worden aangepast door de grondeigenaar-verkoper volgens de noodwendigheden van het domein en de omstandigheid der werken. De uitvoering der werken kan worden vertraagd omwille van externe factoren.

De aanhorigheden zullen bij provisionele raming **7,5 %** op de constructieprijs bedragen, te verhogen met de vigerende BTW hierop. Bij bepaling van de reële kosten zullen deze worden uitgerekend en zal in voorkomend geval een verrekening worden doorgevoerd. Deze reële kosten worden berekend in verhouding tot het aandeel in de gemene delen. Zij zullen als volgt worden vereffend:

- de provisie zal betaald worden bij het verlijden van de notariële akte,
- de eindafrekening zal aangeboden worden binnen de 6 maanden na de definitieve oplevering en aanvaarding en integrale betaling van de koopsom.

De syndicus staat in voor de opvraging en betaling van dit eindsaldo.

#### D. de gebruikelijke notariskosten

De gebruikelijke notariskosten zijn onder meer de registratierechten op het erfpachtrecht in de grondaandelen, diverse aktekosten, het erloon van de notaris, het aandeel van de derde-kopers in de kosten van basisakte, te weten **650 EUR (zeshonderdvijftig euro)** per hotelkamer, in voorkomend geval te verhogen met de vigerende BTW van toepassing hierop.

#### E. Infrastructuurbijdrage

De infrastructuurbijdrage omvat ondermeer zonder exhaustief te zijn de inrichting, aanleg, installatie en inrichting van WIFI-, informatica- en of softwaresystemen; en of de aanleg, inrichting en opstart van sport- en ontspanningsinfrastructuur en of diverse toeristische exploitatie-infrastructuur, zowel in- als outdoor; of gelijkwaardig; ..., die door hun respectievelijke privaatieve eigenaars ter beschikking gesteld worden om de exploitatie van de vakantieverblijven mogelijk te maken.

Deze lijst is niet exhaustief. De hier vermelde kosten zijn niet noodzakelijk cumulatief aanwezig. De lijst kan soeverein worden aangepast door de grondeigenaar-verkoper volgens de noodwendigheden van het domein en de omstandigheid der werken. De uitvoering der werken kan worden vertraagd omwille van externe factoren.

De infrastructuurbijdrage wordt vastgesteld in de onderhandse individuele overeenkomst en overgenomen in de authentieke individuele erfpacht-verkoopakte.

De infrastructuurbijdrage is éénmalig en bedraagt **15 %** van de constructieprijs, te verhogen met de vigerende BTW van toepassing hierop.

### **§ 3 Prijs meubelpakket**

De prijs van het meubelpakket wordt vastgesteld in de onderhandse individuele overeenkomst en overgenomen in de authentieke individuele erfpacht-verkoopakte.

Het meubelpakket is éénmalig en conform het lastenboek van de franchisegever. Het wordt betaald bij verlijding van de authentieke akte.

### **Artikel 5 - Herziening van de prijs**

#### **§ 1 Herziening van de grondprijs**

De jaarlijkse canon is, tenzij tegenstrijdig beding in de onderhandse individuele overeenkomst, de jaarlijkse canon op datum van ondertekening van de onderhandse individuele overeenkomst en is niet herzienbaar maar wel jaarlijks indexeerbaar.

Bij elke overdracht wordt de canon aangepast op basis van **1,0 %** van de venale waarde van de overgedragen constructies. De nieuwe canon kan nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie.

#### **§ 2 Herziening van de constructieprijs**

De constructieprijs (verkoopprijs), tenzij tegenstrijdig beding in de verkoopsovereenkomst, is de bouwpreis op datum van ondertekening van de verkoopsovereenkomst en is vatbaar voor herziening, volgens de ABEX-index.

De herziening wordt toegepast bij elke betaling van een schijf en de te betalen bedragen worden vastgesteld door toepassing op het bedrag van elke schijf of eigenlijke stand der werken zoals deze bepaald werden, van volgende formule:

$$p = P(a s/S + b i/I + c)$$

In voormelde formule :

- is **P** het bedrag van de stand, vastgesteld op basis van de verkoopsovereenkomst;  
- is **p** het aangepast bedrag, rekening gehouden met de schommelingen van de lonen, sociale lasten en verzekering toepasselijk op de lonen, alsmede prijs van de materialen, grondstoffen en producten gebruikt of aangewend bij het bouwen;

- is de **term s/S** gebaseerd op het gemiddeld uurloon, bekomen door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoefende werklieden, en handlangers, zoals vastgesteld wordt door de Nationale Paritaire Commissie van de Bouwnijverheid voor de categorie overeenstemmend met de plaats waar de bouwplaats van aanneming gevestigd is. De lonen worden verhoogd met het totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen zoals aangenomen door het Ministerie van Openbare Werken;

- is **S** het gemiddeld uurloon van kracht op datum van het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst, vermeerderd met het globaal percentage van de sociale lasten en verzekering zoals aangenomen door het Ministerie van Openbare Werken op zelfde datum;

- is **s** hetzelfde gemiddelde uurloon geregistreerd alvorens het begin der werken die het voorwerp uitmaken van gedeeltelijke betaling, vermeerderd met het totaal percentage

van de sociale lasten en verzekering aangenomen door het Ministerie van Openbare Werken op zelfde tijdstip.

In de **parameter b i/I** vertegenwoordigen de termen **i** en **I** het maandelijks indexcijfer berekend op basis van het jaarlijks verbruik op de binnenlandse markt van de voornaamste grondstoffen en materialen door het bouwbedrijf;

Hun waarde wordt maandelijks vastgesteld door de Commissie der prijslijst der bouwmaterialen, die zetelt in de FOD Economie.

**I** is deze index van kracht op datum van de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

**i** is die index geregistreerd alvorens het begin der werken die het voorwerp uitmaken van een gedeeltelijke betaling;

**c** is een vaste term niet onderhevig aan herziening.

De waarden toegekend aan de verschillende parameters mogen in de loop van de onderneming geen wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt op de volgende wijze herleid:

- ieder der verhoudingen  $s/S$  en  $i/I$  wordt herleid tot een tiendelig getal begrijpend maximaal vijf (5) decimalen, waarvan de vijfde (5e) decimaal verhoogd wordt met één (1) indien het zesde (6e) decimaal gelijk of groter is dan vijf (5).

De producten van de vermenigvuldiging van de aldus bekomen quotiënten worden voor de overeenkomstige parameter genomen tot de vijfde (5e) decimaal die eveneens met één (1) wordt verhoogd indien de zesde (6e) decimaal gelijk of hoger is dan vijf (5).

In de herzieningsformule van de huidige overeenkomst hebben de parameters **a**, **b** en **c** respectievelijk de forfaitaire waarde, zoals hierna aangeduid, rekening houdend met het feit dat de bouwprijs slechts het voorwerp van herziening mag zijn tot beloop van maximum tachtig procent (80,0 %), en dat de waarde toegekend aan de parameter van **a** niet hoger mag zijn dan nul komma vijftig (0,50), met name: **a** = 0,50; **b** = 0,30; **c** = 0,20.

Voor de prestaties uitgevoerd in een periode van vertraging die te wijten is aan de verkoper-promotor, zal de herziening niet van toepassing zijn.

### **§ 3 Herziening meubelpakketprijs**

De meubelpakketprijs is, tenzij tegenstrijdig beding in de onderhandse individuele overeenkomst, de prijs op datum van ondertekening van de onderhandse individuele overeenkomst en is niet herzienbaar.

### **Artikel 6 - Betaling van de prijs**

#### **§ 1 Betaling van de grondprijs**

##### **A. Beginsel**

De erfpachtvergoeding is verschuldigd op jaarbasis. De termijn begint te lopen bij het ondertekenen van de akte.

De erfpachtvergoeding is op voorhand verschuldigd en zal opgevraagd worden in de maand november voor het komende jaar. De effectieve betaling ervan moet ontvangen zijn uiterlijk op 30 november. Om de geïndexeerde vergoeding te berekenen wordt de index van de voorafgaande maand oktober genomen.

De erfpachtnemer daarom is verplicht om aan de verpachter enige wijziging van adres of overdracht van erfpacht te melden en dit binnen een termijn van 1 maand na de wijziging. Indien hij dit nalaat blijft hij gebonden aan de erfpachtakte.

De erfpachtvergoeding is jaarlijks verschuldigd op bepaalde datum en deze kan niet uitgesteld worden omdat de erfpachtnemer de factuur niet tijdig heeft ontvangen doordat de erfpachtgever niet tijdig op de hoogte werd gebracht van de wijziging.

##### **B. Wanbetaling**

De erfpacht wordt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbroken indien de erfpachtnemer twee jaar in gebreke blijft om zijn canon, taksen en/of intresten te

betalen, zonder dat de grondeigenaar-erfpachtgever enige vergoeding verschuldigd is voor de constructies.

#### C. Invordering

Alle kosten van invordering en uitwinning bij wanbetaling van canon, taksen en intresten zijn voor rekening van de erfpachtnemer.

#### D. Aanzuivering canons

Erfpachtrecht is een zakelijk recht. Alle achterstallige canonschuld en taksen en /of intresten gaan over op de nieuwe erfpachtnemer in geval van overdracht van het zakelijk recht. Wanneer het erfpachtrecht in handen van een nieuwe verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn de achterstallige canonschuld, taksen en intresten wegens te late betaling van zijn rechtsvoorganger(s) te voldoen aan de grondeigenaar-erfpachtgever.

#### E. Nalatigheidsrente

Elke niet-tijdig betaalde canon verhoogt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling met de wettelijke of gerechtelijke nalatigheidrente.

#### F. Gevolgen

Alle beginselen die in dit document gestipuleerd worden m.b.t. niet betalen van de constructieprijs, zijn ook van toepassing op de niet-betaling van de grondprijs.

Zo moeten bij gerechtelijke of minnelijke verkoop eerst de achterstallige erfpachtvergoedingen vereffend worden alvorens andere schuldeisers betaald zullen worden. Ook moeten alle achterstallige erfpachtvergoedingen eerst aan de grondeigenaar-erfpachtgever worden betaald alvorens de constructies kunnen worden doorverkocht, zo niet is de nieuwe erfpachtnemer-koper automatisch en van rechtswege, hoofdelijk en solidair aansprakelijk om alle achterstallige erfpachtvergoedingen te betalen aan de grondeigenaar-erfpachtgever.

Ingeval van niet-betaling van de erfpachtvergoeding zal de grondeigenaar-erfpachtgever aan de eventuele hypothecaire schuldeisers van de erfpachtnemer het achterstallige bedrag van erfpachtvergoeding dan ook kunnen opvragen.

Indien de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige erfpachtvergoedingen binnen de 90 dagen te betalen is de erfpachtovereenkomst van rechtswege en automatisch verbroken en dienen de opstallen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar-erfpachtgever wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachtnemer gaat, alle kosten ten laste van de wanbetalers.

### § 2 Betaling van de constructieprijs

#### A. Bij sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst

Bij het afsluiten van de verkoopovereenkomst zal de derde-koper aan de verkoper-promotor of diens afgevaardigde een **voorschot van 10,0 %** op de constructieprijs betalen op de wijze aangeduid in de verkoopovereenkomst.

#### B. Bij het verlijden van de authentieke erfpacht-verkoopakte

Bij het verlijden van de authentieke individuele erfpacht-verkoopakte voor de notaris dient de derde-koper de verschuldigde **constructieprijs** volgens het betalingsschema tussen partijen overeengekomen in de verkoopovereenkomst en is de waarde opeisbaar en betaalbaar van de betalingsschijven der eventueel reeds bij de ondertekening der akte uitgevoerde bouwwerken, evenals de vigerende **BTW** erop, te betalen. Verder zijn de kosten hierbij te betalen: de provisie voor **aanhorigheden**, het **ereloon van de architect**, de gebruikelijke **notariskosten** en de kosten voor basisakte en de **infrastructuurbijdrage**. Het reeds gestorte voorschot komt in mindering van het totaal bedrag opeisbaar bij de ondertekening der authentieke akte.

#### C. Naargelang het moment van incorporatie van de constructies

Na het verlijden van de authentieke akte voor notaris bij aanbieding door de verkoper-promotor dient de derde-koper in voorkomend geval het resterende **saldo** van de

constructieprijs volgens het betalingsschema tussen partijen overeengekomen in de verkoopovereenkomst, evenals de **BTW** erop, te betalen.

Het saldo van constructieprijs, evenals de vigerende BTW erop, is aldus bij gedeelten opeisbaar en betaalbaar vanaf de dag van het verlijden der authentieke individuele erfpacht-verkoopakte volgens het betalingsschema tussen partijen overeengekomen in de verkoopovereenkomst.

#### D. Bijkomende werken

Bijkomende werken aangevraagd door de derde-koper en na gemeenschappelijk schriftelijk akkoord door de verkoper-promotor aanvaard, zijn betaalbaar de helft bij de bestelling en de andere helft bij de aanvang der werken.

#### E. Algemeen

Alle betalingen zullen uitgevoerd worden in handen, ten zetel en tegen kwijting van de verkoper-promotor of in handen van de gevolmachtigde aangeduid in de basisakte. Elke storting, overschrijving, assignatie of welk danige financiële of bankoperatie door de derde-koper in voordeel van de verkoper-promotor uitgevoerd, geschiedt onder de volledige verantwoordelijkheid, gevaar en risico van de derde-koper, zonder welk danig verhaal tegen of tussenkomst van de verkoper-promotor.

De derde-koper heeft niet het recht om betaling in te houden. Wel heeft hij het recht om te betalen 'onder voorbehoud van rechten' en aldus voorbehoud te formuleren in afwachting van een eventuele gerechtelijke uitspraak. De derde-koper verbindt er zich dus toe alle betalingen door de verkoper-promotor gevorderd te doen in overeenstemming met de overeengekomen betalingsmodaliteiten, zelfs indien hij opmerkingen heeft aangaande de opvorderbaarheid, de reden van betaling, het voorwerp van betaling of de wijze of periode der uitgevoerde werken; de derde-koper kan slechts zijn opmerkingen over de werken laten gelden bij de oplevering, zo het bewijs door hem geleverd wordt dat de gevorderde betaling hoger is dan het bepaalde. In dit geval zal hem een intrest verschuldigd zijn van **8,0 %** per jaar, vanaf de dag van betaling tot de datum van eisbaarheid van de laatste verschuldigde schijf.

#### F. Wanbetaling

Van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling is de **EURIBOR-rente / wettelijke rentevoet verhoogd met 3,0 %** verschuldigd op alle niet tijdig betaalde sommen vanaf de vervaldag tot op de dag van de werkelijke betaling, en dit onverminderd de eisbaarheid van hoofdsom, alle kosten en aanhorigheden.

Daarenboven zal, bij gebrek aan betaling na een bevel tot betaling bij gerechtsdeurwaarderexploot dat zonder gevolg blijft gedurende 14 dagen na de betekening, de verkoper-promotor het recht hebben, onverminderd de ontbindende rechtsvordering of de persoonlijke akte, een schadevergoeding te eisen wegens wanbetaling gelijk aan **10,0 %** van de overeengekomen verkoopprijs of de aangekochte goederen te verkopen overeenkomstig de beschikkingen van artikels 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Partijen kunnen zich echter akkoord stellen over een vrijwillige en minnelijke verkoop - hij weze openbaar of onderhands - in welk geval de derde-koper onherroepelijk opdracht zal geven aan de verkoper-promotor om tot de verkoping van het aangekochte goed over te gaan, en om de prijs te ontvangen en kwijting te geven en om de verrekening te maken.

Ingeval van uitvoering hetzij minnelijk, hetzij gerechtelijk blijft de derde-koper het nadelig verschil verhoogd met contractuele vergoeding hiervoor bepaald en de achterstallige intresten en andere vergoedingen verschuldigd. Deze bedragen kunnen ook door alle rechtsmiddelen verhaald worden.

Alle kosten, rechten en erelonen tot vervolging en uitvoering van betaling hiervoor vermeld, blijven ten laste van de derde-koper.

#### § 3 Betaling van de meubelpakketprijs

De prijs van het meubelpakket, en de vigerende BTW hierop, dient betaald te worden overeenkomstig het betalingsschema tussen partijen overeengekomen in de onderhandse individuele overeenkomst.

#### **Artikel 7 Financiering**

De grondeigenaar-erfpachtgever en verkoper-promotor verstrekken respectievelijk financiering van de grondwaarde en de opstallen (constructies).

Alle vermelde prijzen zijn automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te vermeerderen met dezelfde intrestvoet die de derde-koper enerzijds ontvangt op zijn inmiddels op termijn geplaatste financiële middelen of anderzijds aan zijn bank zal moeten betalen in geval van ontlening.

Deze intrestvoet, gelijk aan de Belgische Interbanken Intrest (EURIBOR), wordt gerekend vanaf heden tot de datum van de effectieve betalingen van respectievelijke grond en constructie en meubelpakket.

Deze financieringsrentes zijn telkens contant betaalbaar bij de voorlegging van de desbetreffende intrestfacturen.

De constructeur neemt ambtshalve hypothecaire inschrijving waarbij rangafstand wordt verstrekt onder de voorwaarde van integrale rechtstreekse betaling.

#### **Artikel 8 - Voltooiingswaarborg**

Dit artikel is niet van toepassing

#### **Artikel 9 - Waarborgen**

De verkoper-promotor zal tijdens de overschrijving van een uitgifte van de authentieke akte, ambtshalve inschrijving bekomen op het bevoegd hypotheekkantoor tot zekerheid en waarborg van zijn voorrecht en de betaling van de totale verkoopprijs, of saldo daarvan, met alle kosten.

Indien de derde-koper bij of na het verlijden van de authentieke akte van verkoop, en alvorens betaling van de totale verkoopprijs, met alle kosten, het door hem aangekocht goed met hypotheek wil bezwaren tot zekerheid van een lening of kredietopening door hem aan te gaan, is de verkoper-promotor bereid rangafstand op de ambtshalve inschrijving met verzaking aan de ontbindende rechtsvordering te verlenen, doch slechts onder de navolgende uitdrukkelijke voorwaarden:

- dat het netto-bedrag van de ontleende bedragen voldoende is om het volledig saldo van de verkoopprijs, met alle kosten, te voldoen,
- dat de ontleende sommen slechts bestemd worden tot de betaling van deze verkoopprijs, met alle kosten, en dat te dien einde een delegatie op de ontleende sommen in voordeel van de verkoper-promotor wordt toegestaan met akkoord van de kredietverstrekken persoon of vennootschap.

Ingeval van ontslag van ambtshalve inschrijving bij het verlijden der authentieke akte van verkoop, behoudt de verkoper-promotor zich het recht voor overeenkomstig artikel 36 van de Hypotheekwet, te allen tijde op kosten van de derde-koper een conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van de betaling van de totale verkoopprijs of van de saldo-verkoopprijs, met alle kosten.

Door het enkel feit van ondertekening van de verkoopovereenkomst, verbindt de derde-koper er zich toe in de authentieke verkoopakte een onherroepelijke volmacht te verlenen teneinde ingeval van niet-uitbetaling van al of van een gedeelte van de verkoopprijs, met alle kosten, op de vervaldag, het onroerend goed voorwerp van de overeenkomst, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de verkoper-promotor tot zekerheid van:

- a) in hoofdsom de totale prijs of saldo van prijs die verschuldigd blijft bij de authentieke akte, eventueel vermeerderd met de prijs van de meerwerken,
- b) 3 jaar intrest aan 12,0 % waarvoor de wet de rang bepaalt,
- c) een bedrag van 10,0 % op de totale verkoopprijs, en alle kosten, met minimum van 5.500,00 EUR tot zekerheid van betaling der BTW en eventuele kosten van vervolging.

Deze volmacht zal tevens inhouden dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akten en stukken ter realisatie van de hypotheekinschrijving mogen tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling.

De verkoper-promotor heeft bij eenvoudig gebrek aan betaling, zonder verdere verwittiging, van rechtswege het recht de hiervoor verleende volmacht te gebruiken om over te gaan tot het nemen van een conventionele inschrijving tot zekerheid van de bedragen waarvoor volmacht verleend werd in de authentieke verkoopakte.

De hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de derde-koper na integrale betaling van de totale verkoopprijs met alle intresten, vergoedingen en welk danige aanhorigheden.

Het is de derde-koper verboden tenzij voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verkoper-promotor, het door hem aangekochte goed te vervreemden bij akte onder levenden alvorens integrale betaling van de koopprijs met aanhorigheden.

Dit akkoord zal eveneens noodzakelijk zijn op straf van niet tegenstelbaarheid te zijn aan de verkoper-promotor, voor alle huurcontracten, huurbeloften en welk danige andere gebruiksrechten.

Elke strijdige handeling vanwege de derde-koper zal gelijk staan met de aanvaarding van het aangekochte goed en verplicht de derde-koper ertoe aan de verkoper-promotor het saldo van de totale prijs met aanhorigheden te betalen binnen de 8 dagen.

Indien de verkoper-promotor bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen aan de derde-koper betalingsfaciliteiten toestaat om welke reden ook, is de derde-koper verplicht een wissel op zicht te ondertekenen voor acceptatie tot beloop van het bedrag waarvoor uitstel van betaling wordt verleend.

De overhandiging van deze ondertekende wissel is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen schuldvernieuwing in het leven; de derde-koper zal voor het bedrag van deze wissel slechts gecrediteerd worden op het ogenblik van zijn effectieve integrale betaling.

## **Artikel 10 - Verwijlvergoedingen en contractuele vergoeding**

### **§ 1 Betreffende de verkoper-promotor**

Ingeval van vertraging in de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door tussenkomst van de verkoper-promotor, in de uitvoering van de werken of bij de oplevering ervan en rekening houdend met de termijnverlengingen waarvan sprake - zal de verkoper-promotor aan de derde-koper, ten titel van forfaitaire vergoeding, een bedrag betalen van 14,17 EUR per kalenderdag of 425,00 EUR per maand voor een hotelkamer; dit bedrag omvat de normale, ongemeubelde huurprijs die de koper zou kunnen bekomen bij verhuring van zijn onroerend afgewerkt goed en andere geleden schade; de vergoeding is slechts eisbaar na een aangetekende ingebrekestelling en voor zover de vertraging objectief bewezen is.

De vergoeding zal desgevallend enkel verschuldigd zijn indien de vertraging 1 volledige maand bedraagt en alleen voor de periode die een aanvang neemt 15 dagen na de datum van ingebrekestelling waarvan sprake hiervoor.

De datum om verzoek tot de voorlopige oplevering over te gaan, stuit definitief het verschuldigd zijn van intrest en vergoeding.

### **§ 2 Betreffende de derde-koper**

Ingeval van vertraging in de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de derde-koper, om gelijk welke reden dan ook, voor een periode van ten minste 15 kalenderdagen, zal de derde-koper aan de verkoper-promotor een voorschot op de lopende schijf der bouwwerken betalen ten belopen van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen - andere dan die wegens weerverlet en niet in het bestek bepaald - die zich binnen de vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20e van deze termijn en ten minste 10 werkdagen overschrijden - heeft de verkoper-promotor het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld, met een minimum van 5.000 EUR.

Onverminderd de beschikkingen voorkomend hierna onder artikel 'prijs' en indien de verkoopsovereenkomst niet wordt gevolgd door de authentieke akte binnen de overeengekomen termijn, alsmede indien de derde-koper zwaar tekort komt aan de uitvoering van de door hem aangegane verbintenissen inzonderheid zijn verplichtingen inzake het opvolgen van de betalingsschijven, zal hij, veertien (14) dagen na een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, aan de verkoper-promotor een schadevergoeding betalen gelijk aan tien procent (10,0 %) van de totale overeengekomen verkoopprijs, welk bedrag forfaitair vastgesteld ten titel van strafbeding, zal vooraf genomen worden op de voorschotten door de derde-koper gestort.

Niettegenstaande het forfaitair karakter van deze vergoeding, mogen partijen in rechte eisen dat deze vergoeding respectievelijk vermeerderd of verminderd wordt indien vaststaat dat het bedrag ervan hoger of lager is dan de werkelijke geleden schade.

Alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan mogelijke rechtsgedingen tot opeisbaarheid van deze schadevergoeding of tot verhoging of verlaging ervan, blijven ten laste van de derde-koper.

De verkoper-promotor mag zich niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

### **§ 3 Betreffende de overheid**

Ingeval van vertraging in de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door tussenkomst van de overheid, om gelijk welke reden dan ook, zal de derde-koper enkel gerechtigd om de verantwoordelijke ambtenaar en zijn overheid in gebreke te stellen en van deze hieromtrent schadevergoeding of vertragingsvergoeding te eisen. De derde-koper kan geen schadevergoeding, noch vertragingsvergoeding eisen van de verkoper-promotor of de grondeigenaar-erfpachtgever.

### **§ 4 Betreffende derden**

Ingeval van vertraging in de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van burens, door mede-eigenaars of om het even welke derde die rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken is, om gelijk welke reden dan ook, kan de derde-koper geen schadevergoeding, noch vertragingsvergoeding eisen van de verkoper-promotor of de grondeigenaar-erfpachtgever.

## **Artikel 11 - Belastingen**

### **§ 1 Algemeen**

Alle belastingen, taksen en voorheffingen, gesteld of nog te stellen door de gemeente, de provincie, het gewest of de staat, op de goederen voorwerp van deze verkoopsovereenkomst, zullen door de derde-koper gedragen en betaald worden vanaf het ondertekenen der verkoopsovereenkomst.

### **§ 2 Garagetaks**

De verkoper-promotor kan in geen enkel opzicht verantwoordelijk gesteld worden tegenover wie ook, indien in voorkomend geval de derde-koper geen autobergplaats of -staanplaats aankoopt. De derde-koper erkent in dit opzicht, door het enkel feit van ondertekening van deze overeenkomst, dat zijn zeer bijzondere aandacht getrokken werd op het feit dat hij, bij gemis aan aankoop of huur van een door de overheid geldig erkende staanplaats of garagebox, persoonlijk verantwoordelijk is voor alle gevolgen die er desgevallend t.o.v. de bevoegde overheden kunnen uit voortvloeien.

Zo kan onder meer een bijzondere belasting of taks geheven worden die indien gevorderd tegenover de verkoper-promotor, van rechtswege en door het enkel feit van ondertekenen van deze overeenkomst, door deze laatste onmiddellijk zal teruggevorderd worden door de derde-koper, zelfs vooraleer het verlijden der authentieke verkoopakte of het uitvoeren van enige bouwwerkzaamheid in voordeel van deze derde-koper hebben plaatsgevonden.

## **Artikel 12 - Authentieke akten**

### **§ 1 Basisakte**

Het rechtsstatuut van het complex, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom inclusief alle bijlagen, zal opgemaakt worden door de notaris aangeduid door de verkoper-promotor en zal integraal deel uitmaken van de onderhandse verkoopovereenkomst.

De koper erkent volledig kennis te hebben genomen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, alsook alle daarbij gevoegde bijlagen, minstens 15 dagen voor het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst, en verklaart, samen met zijn rechtsopvolgers ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar, alle nodige, nuttige en gewenste informatie te hebben ingewonnen gedurende deze voornoemde termijn. Bij gebreke aan een reeds verleden basisakte bij ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst wordt deze laatste eveneens afgesloten onder de uitdrukkelijke en opschortende voorwaarde van het verlijden en van goedkeuring van gezegde basisakte met reglement van mede-eigendom, alsook alle daarbij gevoegde bijlagen.

### **§ 2 Individuele erfpacht-verkoopakte**

A. De authentieke akte van verkoop zal verleden worden binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst. De derde-koper heeft het recht, zonder meerkosten, zijn notaris aan te duiden bij de verkoopovereenkomst.

B. Ingeval de authentieke akte binnen voormelde overeengekomen termijn niet wordt verleden, om welke reden ook te wijten aan de derde-koper, zal er aan de verkoper-promotor van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling, een verwijlintrest verschuldigd zijn berekend vanaf de limietdatum voorzien voor het verlijden der akte tot op de dag van de werkelijke betaling, op basis van een intrestvoet van **8,0 %** per jaar, onverminderd de opeisbaarheid van hoofdsom en alle kosten of aanhorigheden.

C. Na een laatste uitstel gegeven door de verkoper-promotor bij een ter post aangetekend schrijven, gericht aan de derde-koper, tot het verlijden van de authentieke akte binnen de 14 dagen, zal er van rechtswege en zonder dat hiervoor enige formaliteit nodig is, aangenomen worden dat de derde-koper verzaakt aan de verkoopovereenkomst. In dit geval wordt de verkoopovereenkomst nietig en niet bestaand, en een verbrekingsvergoeding van **10,0 %** van de verkoopprijs, onder aftrek van het bedrag betaald als voorschot, is de verkoper-promotor verworven ten titel van strafbeding, aan wie eveneens de verwijlvergoedingen verschuldigd zijn zoals hiervoor bepaald en die zouden verschuldigd geweest zijn indien de verkoopovereenkomst wel bij akte zou geauthentificeerd zijn.

D. De aandacht van de derde-koper wordt er speciaal op gevestigd dat hij niet als verdragingsreden kan inroepen, tenzij er uitdrukkelijk een opschortende voorwaarde ter zake in de verkoopovereenkomst werd ingelast:

- a) vertraging in het bekomen van de nodige financiering of lening,
- b) vertraging in het te gelde maken van eigen bezit,
- c) vertraging bij het verlijden der authentieke akte met betrekking tot één en twee hiervoor.

E. Niettemin is de verkoper-promotor altijd gerechtigd de uitvoering van de verkoopovereenkomst te eisen en te vervolgen met alle rechtsmiddelen; alle rechten, erelonen en boeten ter zake zijnde ten laste van de derde-koper.

## **Artikel 13 - Opleveringen**

### **§ 1 Algemeenheden**

Bij het beëindigen der bouwwerken nodigt de verkoper-promotor de derde-koper uit om de gelijkvormigheid vast te stellen van de uitgevoerde werken met de plannen, beschrijving der werken en materialen volgens tussen partijen opgemaakt en ondertekende documenten.

De werken worden geacht in staat van oplevering te verkeren, behoudens tegenbewijs, op de datum die de verkoper-promotor aanduidt in het verzoek te oplevering.

Enkel een geschreven en ontegensprekelijk verslagschrift tussen partijen opgemaakt, geldt als bewijs van oplevering.

De derde-koper kan de oplevering niet weigeren; van eventuele onvolmaaktheden aan de private kavel, zal schriftelijke nota genomen worden in het opleveringsverslag.

Bij bepaalde afwijkingen van het lastenboek moet de derde-koper genoeg nemen met de door de verkoper-promotor voorgestelde minwaarde of schadevergoeding of in rechte gaan bij de bevoegde rechtbank, doch is de oplevering gebeurd op datum van de aangetekende uitnodigingsdatum voor oplevering.

De oplevering geschied stilzwijgend zodra de koper het privaatief betreft. De koper die zijn privaatief betreft, deze laat betrekken, zijn privaatief vervreemd, er veranderings- voltooiings- herstellings- of verfraaiingswerken, schilder of behangwerken laat uitvoeren, decoratiewerkzaamheden of meubilering laat aanbrengen door een aannemer die buiten weten om van de verkoper-promotor, kortom de koper die op één of andere wijze in bezit gekomen is van de sleutels of zich toegang heeft verschaft, of op één of andere wijze over zijn privaatief beschikt, (bv. door opening van de elektriciteitsteller), wordt geacht stilzwijgend zijn privaatief te hebben aanvaard.

## **§ 2 De oplevering van de privaatieve delen**

### **A. Voorlopige oplevering**

De werken verkeren in staat tot voorlopige oplevering, wanneer zij in hun geheel beëindigd zijn, afgezien van kleine onvolmaaktheden die kunnen hersteld worden binnen een redelijke termijn en het verkochte goed in staat is gebruikt te worden overeenkomstig zijn bestemming.

De verkoper-promotor nodigt de derde-koper uit tot de voorlopige oplevering bij een ter post aangetekend schrijven, en verzoekt hem tot die oplevering over te gaan binnen de veertien 14 dagen van dit aangetekend schrijven. De derde-koper wordt vermoed de private kavel volledig of definitief al naargelang het geval te aanvaarden, indien hij het verzoek bij aangetekend schrijven van de verkoper-promotor om de oplevering op een gestelde dag te doen, zonder gevolg heeft gelaten, en indien hij binnen 14 dagen nadat hij door de verkoper-promotor daartoe bij aangetekend schrijven werd aangemaand, op de daarin gestelde dag en uur voor de oplevering niet verschenen is.

De voorlopige oplevering van de privaatieve kavel houdt de goedkeuring in van de derde-koper over de hem geleverde werken en sluit ieder verder verhaal van zijnentwege uit voor niet-gelijkvormigheid aan modelkavel en lastenboek.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan verdere vergoeding voor laattijdige oplevering en brengt voor de derde-koper ingenottreding teweeg voor zover de volledige prijs met aanhorigheden werd betaald.

Alle procedurekosten die de verkoper-promotor genoodzaakt zal zijn te doen om tot de oplevering te komen, vallen uitsluitend ten laste van de derde-koper.

De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan op datum van voorlopige oplevering.

### **B. Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering van het complex heeft plaats met inachtneming van dezelfde procedure zoals hiervoor bepaald minstens 1 jaar na de voorlopige oplevering.

## **§ 3 De opleveringen van gemeenschappelijke delen**

### **A. Voorlopige oplevering**

De voorlopige oplevering der gemene delen geschiedt ontegensprekelijk tussen de verkoper-promotor, de architect en de syndicus, deze laatste als volmachtsdrager van de mede-eigendom, volgens een geschreven verslagschrift.

Deze volmacht ten voordele van de syndicus spruit voort uit het enkel feit van ondertekening van de verkoopovereenkomst.

De oplevering kan geschieden zodra de trap en/of de lift bruikbaar is.

De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan op datum van voorlopige oplevering.

### **B. Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen en andere, zal plaats hebben met inachtneming van dezelfde procedure en voorwaarden als hiervoor bepaald voor privatieve delen, na uitvoering van de werken desgevallend vervat in het verslagschrift van voorlopige oplevering der gemene delen, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, minstens 1 jaar volgend op de voorlopige oplevering.

Zij geschiedt volgens ontegensprekelijk verslagschrift tussen de verkoper-promotor, de architect en de syndicus, deze laatste als volmachtsdrager van de mede-eigendom.

### **Artikel 14 - Aansprakelijkheden**

Overeenkomstig artikel 6 van de wet van 09-07-1971, is de verkoper-promotor hoofdelijk verantwoordelijk, samen met de aangestelde architect en de uitvoerende aannemers, voor de gebreken waarvoor deze instaan krachtens artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Voor zoveel als nodig worden deze hierna breedvoeriger omschreven, te weten:

- ruwbouw, beton en metselwerk: 10 jaar,
- dakverdichting, aflopen en riolering: 1 jaar,
- verwarmings- en sanitaire installatie: 1 jaar,
- liften en elektrische installatie: fabriekswaARBorg,
- binnen en buitenschrijnwerk: 1 jaar,
- vocht en waterinsijpelingen: 1 jaar,
- voegwerken: 1 jaar,
- glaswerken, vast tapijt, vloeren, muurtegels en plafonneringwerken: nihil,
- voegen, zetten en barsten: nihil,
- andere ambachten : 6 maanden.

De tienjarige verantwoordelijkheid voor gebreken krachtens artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering van de gemene gedeelten. Deze vrijwaring dekt echter niet de normale werken van onderhoud, noch de schade die het gevolg zou zijn van misbruik, gemis aan gebruik, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud. De tienjarige waarborg wordt beperkt tot de vervanging of herstelling van de beschadigde werken of stukken met uitsluiting van welke verdere schadevergoeding ook. Na de voorlopige oplevering verleent de verkoper-promotor geen verdere vrijwaring voor gebreken welke niet vallen onder voormelde artikelen 1792 en 2270.

De derde-koper die zijn private kavel betreft, deze laat betrekken, zijn privatieve kavel vervreemdt, er veranderings- voltooiings- herstellings- of verfraaiingswerken schilder of behangwerken laat uitvoeren, decoratiewerkzaamheden of meubilering laat aanbrengen door een aannemer die buiten weten om van de verkoper-promotor laat uitvoeren door een aannemer buiten weten van de verkoper-promotor, kortom de derde-koper die op één of andere wijze over zijn appartement beschikt, wordt geacht stilzwijgend zijn private kavel te hebben aanvaard.

Vorderingen inzake gebreken dienen op straf van onontvankelijkheid door de derde-koper te worden ingesteld binnen de bij de wet voorziene termijnen.

### **Artikel 15 - Wet 09-07-1971 (Wet Breyne)**

Deze wetgeving is niet van toepassing.

### **Artikel 16 - Wet 04-08-1978 (Anticrisiswet)**

Overeenkomstig artikelen 59 en 61 van de wet van 04-08-1978, beter bekend als in hoofding, en de besluiten genomen of te nemen in uitvoering ervan, verklaart de verkoper-promotor dat voor alle bouwwerken niet rechtstreeks door hem uitgevoerd, enkel beroep wordt gedaan op onderaannemers die regelmatig geregistreerd werden bij Provinciale Commissie ter zake als ernstige bedrijven.

#### **Artikel 17 - Wijzigingen - nazicht**

De verkoper-promotor behoudt zich het recht voor om aan de plannen wijzigingen aan te brengen die nodig of nuttig zouden zijn, hetzij om esthetische, technische, wettelijke of reglementaire redenen, hetzij om bouwplannen in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen.

Het tentoonstellen van stalengamma's of van een volledig kijkappartement of voorheen opgericht referentieappartement, heeft een bindend karakter. Evenwel binnenbekleding en decoratie- en schilderwerken zijn niet inbegrepen.

De verkoper-promotor heeft eveneens het recht wijzigingen aan onderhavig document en aan de beschrijving van werken en materialen aan te brengen om reden van esthetische, technische of andere aard. Deze wijzigingen welke van dezelfde kwaliteit dienen te zijn, kunnen het gevolg zijn van economisch noodwendigheden - ontbreken op de markt van de voorziene materialen of materieel, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijnen, onverenigbaar met de goede vooruitgang der werken, enzovoort of voortvloeiend uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangesteld aannemer, onderaannemer, fabrikant of leverancier, enzovoort.

Enkel de promotor heeft beslissingsrecht, eventueel bijgestaan door de architect, over de uitvoerbaarheid van de door de erfpachtnemer gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de erfpachtnemer wenst te zien aanbrengen aan de plannen of de beschrijving der werken en materialen moeten door de erfpachtnemer binnen de vier weken na ondertekening van de vastgoedgarantie, en uiterlijk voor het ondertekenen van de authentieke erfpacht-verkoopakte aan de verkoper-promotor schriftelijk aangevraagd worden. Bovendien is er boven de kosten van de meerwerken een forfaitaire vergoeding verschuldigd van 5,0 % van de koopsom voor de bijkomende coördinatiewerken aan de promotor. Ook het ereloon van de architect verschuldigd voor de aan te brengen wijzigingen is ten laste van de erfpachtnemer. Na deze termijn zal geen enkele aanvraag tot wijziging nog in aanmerking genomen worden.

De verkoper-promotor kan het bewijs van eventuele wijzigingen door de erfpachtnemer bevolgen, bewijzen door alle rechtsmiddelen, inclusief getuigenissen en gevoerde briefwisseling.

De promotor-verkoper beschikt over dertig dagen termijnverlenging per wijziging tot oplevering van zoveel dagen als er enerzijds werkbare werkdagen nodig zijn voor de uitvoering en coördinatie van deze door de erfpachthouder gevraagde en door de promotor schriftelijk aanvaarde wijzigingen - co conventioneel vooropgesteld als reëel in praktische uitvoering door de verkoper-promotor bevestigd - en anderzijds als er dagen nodig zijn geweest ter voorbereiding van deze werken, inzonderheid wanneer deze wijzigingen laattijdig worden gevraagd of indien de erfpacht nemer heeft nagelaten tijdig te antwoorden op de prijsaanbiedingen en discussie terzake.

Indien de erfpachtnemer aan de promotor het gebrek van materialen van een welbepaalde kwaliteit, oorsprong of type oplegt, is deze laatste ontslagen van alle verantwoordelijkheid uit hoofde van onvolmaaktheden en gebreken voortvloeiende uit de keuze van gezegde werken of materialen.

Bijkomende werken tijdig gevraagd door de erfpachtnemer en schriftelijk aanvaard door de verkoper-promotor, worden door deze laatste of door dienst toedoen uitgevoerd onder verantwoordelijkheid en op kosten van de erfpachthouder.

Indien de erfpachthouder deze werken zelf uitvoert, of een derde zonder tussenkomst van de verkoper-promotor belast met de uitvoering van al of van een gedeelte ervan, of indien hij verzaakt ten opzichte van de verkoper-promotor aan de gehele of gedeeltelijke uitvoering der werken, geschieden deze onder uitdrukkelijke verantwoordelijkheid van de erfpachtnemer op dienst kosten.

Daarenboven verbindt de erfpachtnemer er zich toe de promotor te vergoeden voor al diens uitgaven, algemene kosten en gedorven winst, forfaitair vastgesteld op 20,0 % van het totaal bedrag der waarde van de werken die de promotor aldus niet heeft dienen uit te voeren.

#### **Artikel 18 - Toegang tot de bouwwerf**

De derde-koper zal geen toegang hebben tot de bouwwerf zonder begeleiding en voorafgaandelijk akkoord van een afgevaardigde van de verkoper-promotor.

Deze toegang wordt op afspraak verleend en gebeurt op uitsluitend risico van de derde-koper, zonder dat enig verhaal kan uitoefenen bij ongeval, om welke reden ook, tegen de verkoper-promotor, zijn afgevaardigde, de aannemers of de architect.

De derde-koper heeft het recht de uitvoering van de bouwwerken te laten nazien op eigen koten en risico door een deskundige naar zijn vrije keuze. Deze kan zich in verbinding stellen met de afgevaardigde van de verkoper-promotor, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen. Zijn tussenkomst zal de werken in geen enkel opzicht mogen verhinderen of vertragen.

#### **Artikel 19 - Tussenkomst van de derde-koper**

De derde-koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste verzoek van de verkoper-promotor, ter vervulling van mogelijke formaliteiten nodig voor de oprichting van het gebouw, inzonderheid voor de aansluiting van het gebouw of privaat gedeelte op de netten van riolering, water, gas, elektriciteit en diens meer, of formaliteiten die nodig zouden zijn in verband met een commodo en incommodo-onderzoek enzovoort.

Door het enkel feit van ondertekening van de verkoopovereenkomst, geeft de derde-koper onherroepelijk volmacht aan de verkoper-promotor om deze formaliteiten bij gebrek aan tijdige tussenkomst, zelf in zijn naam te vervullen.

#### **Artikel 20 - Erfdienstbaarheden en afwijkende bedingen**

A. De verkoper-promotor verklaart dat er door hem geen erfdienstbaarheden op het verkochte goed werden toegestaan, andere dan deze opgenomen in de basisakte, of voortvloeiend uit de bouwplannen, de lastenboeken of de stedenbouwkundige voorschriften. De verkoper-promotor behoudt zich niettegenstaande dit het recht voor om, tot op het ogenblik van de verkoop van het laatste privaat gedeelte, erfdienstbaarheden toe te staan aan derden, zoals eigenaars van aanpalende erven, nutsmaatschappijen, overheden enzovoort. De koper verbindt er zich toe het nodige te doen en verleent door het enkele feit van de ondertekening van de verkoopovereenkomst dan ook uitdrukkelijk volmacht aan de verkoper-promotor te geven, opdat dergelijke erfdienstbaarheden, voor zover nuttig of noodzakelijk, bij authentieke akte kunnen worden bekrachtigd en de koper zal, in het bijzonder, op de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, zijn stemkracht dermate aanwenden dat alle voorstellen met betrekking tot de notariële bekrachtiging van dergelijke erfdienstbaarheden worden aangenomen.

B. De verkoper- behoudt zich tevens het recht voor met één of meerdere andere kopers van privaat gedeelten overeenkomsten af te sluiten die bedingen behelzen die afwijken van onderhavige verkoopvoorwaarden. Vroegere of latere derde-kopers of wie ook kunnen onder geen enkel voorwendsel de verkoper-promotor in dit opzicht ter verantwoording roepen of aanspraak maken op enige vergoeding onder welke vorm ook.

#### **Artikel 21 - Modelprivatief**

Er wordt voorzien in een model van privaat kavel voor verkoopdoeleinden. De kosten hiervan vallen integraal ten laste van de vereniging van mede-eigendom.

#### **Artikel 22 - Stoornissen in nabuurschap**

De derde-koper is tegenover derden en inzonderheid tegenover zijn naburen volledig aansprakelijk voor schade die het onvermijdelijk gevolg zou zijn van de uitvoering van de werken, wanneer geen enkele fout aan de verkoper-promotor of de door hem aangeduide (onder)aannemers kan ten laste gelegd worden.

#### **Artikel 23 - Verzekeringen**

De verkoper-promotor zal op kosten van de derde-koper een eerste verzekering afsluiten voor een voldoende bedrag en dit voor een wettelijke duur bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij, teneinde op ieder ogenblik het gebouw te dekken tegen de risico's van bouwplaatsrisico (ABR), verhaal der geburen, brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enzovoort. Deze polissen zullen de werken zoals beschreven op de bouwplannen en lastenboek dekken.

#### **Artikel 24 - Bevoegdheid**

Elk geschil dat zou kunnen rijzen in verband met de uitvoering of de interpretatie van welk beding ook voorkomend, in de basisakte, de verkoopsovereenkomst, de beschrijving der werken en materialen en huidige verkoopvoorwaarden, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Arbitrage van het Verbond der Belgische Ondernemingen CEPINA om de geschillen tussen de partijen te beslechten.

#### **Artikel 25 - Woonstkeuze**

Voor de goede uitvoering van de verkoopsovereenkomst en haar gevolgen, kiezen partijen woonst, de verkoper-promotor in zijn maatschappelijke zetel, en de derde-koper in zijn woonst, beide vermeld in de verkoopsovereenkomst.

De verkoper-promotor behoudt zich het recht voor de werkelijke woonplaats van de derde-koper te verkiezen boven de gekozen woonplaats.

Partijen erkennen huidige verkoopvoorwaarden 'ne varietur' te ondertekenen en er een exemplaar van te hebben ontvangen.

#### **Artikel 26 - Publicaties**

De verkoper-promotor wijst erop dat om het even welke publicaties, plannen, advertenties, opbrengstprognoses en yield-hypothesen namelijk uitrusting en meubilering die op de plannen voorkomen, enz. ..., zijn slechts ten indicatieve titel, louter ter illustratie gemaakt, en zijn dus geen contractuele documenten.

Bijgevolg kan de derde-koper zich niet beroepen op publiciteit, plannen, advertenties, uitrusting en meubilering op plannen getekend, tenzij deze schriftelijk bevestigd en ondertekend werden door beide partijen, inzonderheid de gedelegeerd bestuurder van de verkoper-promotor.

#### **Artikel 27 - Rendement**

De verkoper-promotor wijst er de derde-koper uitdrukkelijk op dat omtrent de exploitatieopbrengst van het de hotelexploitatie geen garantie kan gegeven worden m.b.t. gehele of gedeeltelijke dekking van de kosten en overblijvende winst, daar dit afhankelijk is van een groot aantal factoren, niet in het minst externe factoren. Ingeval van maatschappelijke crisissituaties kan de huuropbrengst zelfs tijdelijk nihil of zelf negatief zijn. Elke rendementsbetrachting is dus een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis.

#### **Artikel 28 – Oppervlakte**

Minder dan vijf procent (5,0%) privaat oppervlakte verschil geeft geen aanleiding tot verrekening. Indien het verschil meer dan vijf procent (5,0 %) bedraagt in min of meer, wordt er verrekend op basis van tweehonderd en tien (210,00 EUR) per vierkante meter voor de betonplaat, aan achttien euro (18,00 EUR) per vierkante meter voor de chape en aan zeventien euro (17,00 EUR) per vierkante meter voor de plafonneringswerken. Gezien de vaste kosten als keuken, badkamer, elektra, sanitair, beglazing, schrijnwerk, lift, gemene delen, enz... gelijk blijven wordt hierop niets verrekend.

Indien het door de overheid verboden wordt om terrassen te plaatsen zoals aangeduid op de plannen wordt door de verkoper een creditnota opgesteld van vijfhonderd euro (500 EUR) per m2 ontbrekend terras.

#### **Artikel 29 Tolerantie**

De toelaatbare maatafwijkingen van het W.T.C.B. T.V. n° 127 en van het S.T.S. 44 waarin bepaald wordt dat de afwijking van de vloer één (1) centimeter per meter en van het plafond één (1) centimeter per meter mogen bedragen zijn van toepassing op huidige overeenkomst.

De gevolgen van de onvermijdelijke zetting van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

### **B.BIJZONDERE VOORWAARDEN M.B.T. DE ERFPACHT**

#### **OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN ERFPACHT**

Deze erfpacht wordt toegestaan onder en aan de volgende clausules en voorwaarden, evenals als aan de clausules en voorwaarden hierna vermeld onder de overeenkomst tot verkoop.

#### **Artikel 1 - Voorwerp van het contract**

Met toepassing van de wet van 10 januari 1824, staat de grondeigenaar-erfpachtgever aan de erfpachtner, die aanvaardt, een recht van erfpacht toe, onder de gewone waarborgen als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, hypotheek of voorrecht hoegenaamd ook, op het bovenvermeld onroerend goed.

**Artikel 2 - Duur van het contract**Onderhavig, eerste, erfpachtovereenkomst wordt gesloten voor een duur van negenennegentig (99) jaar. Het vangt aan op heden.

**Artikel 3 - Verlenging (vroegtijdige vernieuwing) van het contract voor verloop van de termijn van negenennegentig (99) jaar**

#### **A. Beginsel**

De grondeigenaar-erfpachtgever waarborgt opeenvolgende hernieuwingen van het erfpachtrecht toe te staan voor het verstrijken van de looptijd erfpachtovereenkomst in het geval van verkoop of doorverkoop van de constructies, volgens onderstaande modaliteiten.

#### **B. Bij overdracht (eerste verkoop) constructies door de erfpachtner aan een derde-koper tijdens lopende erfpacht**

In de hypothese dat de erfpachtner (eigenaar van de constructies) zijn erfpachtrecht op een private kavel van het onroerend complex overdraagt, engageert de grondeigenaar-erfpachtgever zich, indien de erfpachtner het hem minstens dertig (30) dagen op voorhand vraagt, om onmiddellijk ná de overdracht van het erfpachtrecht aan de derde-koper van de private kavel van het onroerend complex:

- vroegtijdig een einde te maken aan het erfpachtrecht van de erfpachtner voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex en de erfpachtner te ontslaan van alle toekomstige canons van opvolgende (onder)erfpachtnemers;
- en, voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, gelijktijdig een nieuw erfpachtrecht te vestigen in hoofde van de derde-koper van de private kavel van het onroerend complex op de grondaandelen die overeenkomen met die private kavel mits canon gelijk aan één procent (1,0 %) van de verkoopwaarde van de constructies. Dit nieuw erfpachtrecht zal een duur hebben van negenennegentig (99) jaar en zal worden beheerst door de wettelijke bepalingen terzake en de bepalingen vermeld in deze erfpachtakte. De nieuwe erfpachtvergoeding kan in dit geval nooit lager zijn dan de vorige en is opnieuw elk jaar vatbaar voor indexatie.

Onverminderd hetgeen vermeld wordt hierna, wordt de grondeigenaar-erfpachtgever pas eigenaar van de constructies bij het beëindigen van dit nieuw erfpachtrecht van negenennegentig (99) jaar zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn voor deze constructies.

De betrokken grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel zullen bezwaard zijn met dit nieuw erfpachtrecht, in de staat en toestand zoals bij het tot stand komen van het nieuw erfpachtrecht.

Dit nieuw erfpachtrecht zal buiten de verlenging van de duur geen enkele bijkomende andere verplichting meebrengen voor de grondeigenaar-erfpachtgever dan deze waarvan sprake in het oorspronkelijk erfpachtrecht. De overdracht van het eigendomsrecht op een private kavel van het onroerend complex van de erfpachtnemer verbindt enkel deze beide partijen, niet de grondeigenaar-erfpachtgever.

#### C. Bij overdracht (herverkoop) constructies door een derde-koper aan een volgende derde-koper tijdens lopende erfpacht

In de akte waarbij het nieuw erfpachtrecht door de erfpachtnemer (eigenaar van de constructies) wordt afgesloten ten voordele van een derde-koper, zoals hiervoor uiteengezet, zal worden vermeld dat, indien de derde-koper zijn erfpachtrecht opnieuw wenst over te dragen aan een volgende derde-koper, de grondeigenaar-erfpachtgever zich, indien de erfpachtnemer het hem minstens dertig (30) dagen op voorhand vraagt engageert:

- om vroegtijdig een einde te maken aan het erfpachtrecht van de erfpachtnemer voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, en de erfpachtnemer te ontslaan van alle toekomstige canons van opvolgende (onder)erfpachtnemers;
- en om, voor wat betreft de verkochte private kavel van het onroerend complex, gelijktijdig een nieuw erfpachtrecht te vestigen op de grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel in hoofde van de nieuwe derde-koper van de private kavel van het onroerend complex, mits canon gelijk aan één procent (1,0 %) van de verkoopwaarde van de constructies. Dit nieuw erfpachtrecht zal een duur van negenennegentig (99) jaar hebben en zal beheerst worden door de wettelijke bepalingen terzake en de bepalingen vermeld in deze erfpachtakte. De nieuwe erfpachtvergoeding kan in dit geval nooit lager zijn dan de vorige en is opnieuw elk jaar vatbaar voor indexatie.

Onverminderd hetgeen vermeld wordt hierna, wordt de grondeigenaar-erfpachtgever pas eigenaar van de constructies bij het beëindigen van dit nieuw erfpachtrecht, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn voor deze constructies, met dien verstande dat voor enige beëindiging van het oorspronkelijk erfpachtrecht de constructies reeds werden overgedragen aan de nieuwe derde-koper van de private kavel van het onroerend complex. De betrokken grondaandelen die overeenkomen met die privatieve kavel zullen eveneens bezwaard zijn met dit hernieuwd erfpachtrecht, in de staat en toestand zoals bij het tot stand komen van het hernieuwd erfpachtrecht.

Dit nieuw hernieuwing van dit erfpachtrecht zal buiten de verlenging van de duur geen enkele bijkomende andere verplichting meebrengen voor de grondeigenaar-erfpachtgever dan deze waarvan sprake in het oorspronkelijk erfpachtrecht. De overdracht van het eigendomsrecht op een private kavel van het onroerend complex van de erfpachtnemer verbindt enkel deze beide partijen, niet de grondeigenaar-erfpachtgever.

#### Artikel 4 - Hernieuwing van het contract bij verloop van de termijn van negenennegentig (99) jaar

##### A. Beginsel

De grondeigenaar-erfpachtgever heeft de intentie - maar waarborgt niet - opeenvolgende hernieuwingen van het erfpachtrecht toe te staan bij het verstrijken van de erfpachtovereenkomst. Deze zal in voorkomend geval worden toegestaan worden na succesvolle onderhandelingen tussen partijen en tegen marktconforme voorwaarden wat de canonvergoeding betreft. De erfpachtnemer beschikt in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de grondeigenaar-erfpachtgever te onderhandelen volgens onderstaande modaliteiten.

##### B. Wens tot vernieuwing werd betekend

De eigenaar van de constructies (erfpachtnemer) heeft na afloop van de erfpachtperiode van negenennegentig (99) jaar telkens de mogelijkheid om de hernieuwing van de erfpacht, voor dezelfde opeenvolgende termijnen van negenennegentig (99) jaar te vragen, mits hiervan zijn wil te betekenen aan de grondeigenaar-erfpachtgever bij ter post aangetekende brief, ten minste vijf (5) jaar voor het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode van negenennegentig (99) jaar.

Indien de eigenaar van de constructies zijn wil tot hernieuwing heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn zal de grondeigenaar-erfpachtgever, bij akkoord, zijn medewerking verlenen aan de erfpachtnemer met het oog op het verlijden van de authentieke akte en het vervullen van de nodige formaliteiten die nodig zouden blijken om deze erfpacht tegenstelbaar te maken aan derden.

Indien de eigenaar van de constructies zijn wil tot hernieuwing heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn zal de grondeigenaar-erfpachtgever, bij niet-akkoord verplicht zijn om bij het verstrijken van de lopende periode van erfpacht de constructies te vergoeden - tegen de prijs vastgesteld door drie deskundigen, dewelke op verzoek van de meest gereede partij zullen aangesteld worden door de bevoegde rechter - in geval van schending van het voorkeurrecht van de erfpachtnemer of in geval van handelen te kwader trouw in strijd met de geuite intentie.

#### C. Wens tot vernieuwing werd niet betekend

Indien de eigenaar van de constructies (erfpachtnemer) zijn wil tot hernieuwing niet heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn, zal onderhavige erfpacht definitief eindigen bij het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode en wordt de grondeigenaar-erfpachtgever in geen enkel geval eigenaar van de erop gestelde gebouwen of constructies. Deze zal ofwel kostenloos kunnen overgaan naar een individueel lid van de vereniging van mede-eigendom en er alle kosten inclusief jaarlijks canon van zal dragen, en die het vrij staat deze nadien te verkopen of te verhuren. Deze zal ofwel kosteloos kunnen omgezet worden tot een gemeen deel door een rechtsgeldige beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, in welk geval alle kosten inclusief jaarlijkse canon zullen verdeeld worden onder alle individuele eigenaars van een privatieve kavel volgens het aantal quotiteiten opgenomen in de basisakte. Indien geen enkel lid van de vereniging van mede-eigenaars dit wenst of indien de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars een dergelijke omzetting weigert mag de grondeigenaar alle erfpachtrechten op alle constructies van alle mede-eigenaars vroegtijdig stopzetten en de erfpachtovereenkomsten eenzijdig opzeggen mits opzegperiode van vier maand.

#### Artikel 5 - Erfpachtvergoeding (canon)

##### A. Beginsel

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits een jaarlijkse erfpachtvergoeding (canon) ten belopen van 1.100 EUR, zijnde één procent (1,0 %) van de verkoopwaarde van de privatieve kavel waarvan de grondaandelen belast zijn met het erfpachtrecht, te weten DUIZEND HONDERD EURO (1.100 EUR) (exclusief kosten en de registratierechten), betaalbaar door de erfpachtnemer aan de grondeigenaar-erfpachtgever.

De erfpachtvergoeding is verschuldigd op jaarbasis. De termijn begint te lopen bij het ondertekenen van de akte.

De erfpachtvergoeding is op voorhand verschuldigd en zal opgevraagd worden in de maand november voor het komende jaar. De effectieve betaling ervan moet ontvangen zijn uiterlijk op 30 november. Om de geïndexeerde vergoeding te berekenen wordt de index van de voorafgaande maand oktober genomen.

De erfpachtnemer daarom is verplicht om aan de verpachter enige wijziging van adres of overdracht van erfpacht te melden en dit binnen een termijn van één (1) maand na de wijziging. Indien hij dit nalaat blijft hij gebonden aan de erfpachtakte.

De erfpachtvergoeding is jaarlijks verschuldigd op bepaalde datum en deze kan niet uitgesteld worden omdat de erfpachtnemer de factuur niet tijdig heeft ontvangen doordat de erfpachtgever niet tijdig op de hoogte werd gebracht van de wijziging.

#### B. Indexatie

De erfpachtvergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de index van de consumptieprijzen, met toepassing van de volgende formule: basiscanon vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Het nieuwe indexcijfer is dit berekend en benoemd, van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag. Het aanvangsindexcijfer is dit bekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit contract.

Bij elke overdracht wordt de canon aangepast op basis van één procent (1,0 %) van de waarde van de overgedragen constructies. De nieuwe canon kan nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie.

#### D. Wanbetaling

De erfpacht wordt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbroken indien de erfpachtnemer twee (2) jaar in gebreke blijft om zijn canon, taksen en/of intresten te betalen, zonder dat de grondeigenaar enige vergoeding verschuldigd is voor de constructies.

#### E. Invordering

Alle kosten van invordering en uitwinning bij wanbetaling van canon, taksen en intresten zijn voor rekening van de erfpachtnemer.

#### F. Aanzuivering canons

Erfpachtrecht is een zakelijk recht. Alle achterstallige canonschuld en belastingen en /of intresten gaan over op de nieuwe erfpachtnemer in geval van overdracht van het zakelijk recht. Wanneer het erfpachtrecht in handen van een nieuwe verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn de achterstallige canonschuld, belastingen en intresten wegens te late betaling van zijn rechtsvoorganger(s) te voldoen aan de grondeigenaar-erfpachtgever.

#### G. Nalatigheidsrente

Elke niet-tijdig betaalde canon verhoogt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling met de wettelijke of gerechtelijke nalatigheidsrente.

### **Artikel 6 - Ontbinding en opzegmogelijkheden – gevolgen**

#### A. Beginsel

Naast de wettelijk voorziene mogelijkheden behoudt de grondeigenaar-erfpachtgever zich het recht voor de erfpachtovereenkomst, conventioneel, vervroegd te verbreken in toepassing van de verschillende wijzen van ontbinding.

#### B. In geval van niet-betaling of wanbetaling van de canon

In geval de erfpachtnemer gedurende twee (2) opeenvolgende jaren in verzuim is de canon, belastingen en/of intresten te betalen, is de erfpachtovereenkomst automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling ontbonden, waarbij zulks ook automatisch het geval is voor de erop rustende hypotheek, tenzij de hypothecaire schuldeiser binnen de negentig (90) dagen na ingebrekestelling voldoet aan de achterstallige canonschuld waarbij de hypothecaire schuldeiser het recht bekommt de opstallen zowel openbaar als uit ter hand te verkopen mits inachtneming van het voorkeepsrecht van de grondeigenaar, indien voorkomend.

In geval de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige canonschuld aan te zuiveren worden de opstallen in het openbaar verkocht door een bevoegde notaris waarbij eerst de achterstallige canonschuld aan de grondeigenaar-erfpachtgever worden betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser en het eventuele saldo betaald wordt aan de erfpachtnemer onder aftrek van alle kosten, schade en nalatigheidsrente.

### C. In geval van niet-naleving van verplichtingen

De grondeigenaar-erfpachtgever heeft het recht om de overeenkomst vervroegd te beëindigen mits voorbericht van zes (6) maanden via aangetekend schrijven, in geval de erfpachtner zijn algemene verplichtingen, vastgesteld in ofwel de wet, ofwel onderhavige akte, niet nakomt, ofwel in geval de erfpachtner de bepalingen van de basisaktes en de reglementen van mede-eigendom, waarnaar verwezen wordt in deze akte, niet nakomt.

Na ingebrekestelling door de grondeigenaar-erfpachtgever zal de erfpachtner gehouden zijn de tekortkomingen te herstellen binnen de bij de ingebrekestelling voorziene termijn die minstens drie (3) maanden moet bedragen. Gebeurt dit niet binnen de voorziene termijn, zal de ontbinding van deze overeenkomst kunnen nagestreefd worden zonder afbreuk van de rechten van de grondeigenaar-erfpachtgever, noch aan de schadevergoedingen waarop de laatstgenoemde eventueel recht zou hebben. Deze verbreking wordt gedaan door de grondeigenaar-erfpachtgever door middel van aangetekend schrijven aan het laatste door hem gekende adres van de erfpachtner.

In dat geval worden de opstallen in het openbaar verkocht door een bevoegde notaris waarbij indien voorkomend eerst, indien voorkomend, alle schulden ontstaan als gevolg van niet-naleving van verplichtingen opgenomen in deze akte en de basisakte aan de grondeigenaar-erfpachtgever worden betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser en het eventuele saldo betaald wordt aan de erfpachtner onder aftrek van alle kosten, schade en nalatighedsrente.

Genotmisbruik of niet naleven van alle wettelijke regelgeving met betrekking tot bewoning gelden als bijzondere verplichtingen. Hierdoor richt een erfpachtner merkelijke schade aan aan het goed of aan het imago ervan. In deze gevallen wordt de bovenvermelde termijn herleidt tot één (1) maand.

### D. In geval van faillissement of kennelijk onvermogen

In geval van faillissement of kennelijk onvermogen van de erfpachtner of het niet betalen van de erfpachtvergoeding binnen de negentig (90) dagen na ingebrekestelling, heeft de grondeigenaar-erfpachtgever het recht om de openbare verkoop te eisen. De opstallen dienen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachtner gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

### E. Als gevolg van verwaarlozing van de onderhoudsplichten van het gebouw

De koper van de constructies die erfpachtner is van de grond bevestigd op de hoogte te zijn dat zijn privatieve kavel onlosmakelijk onderdeel vormt van een gebouw dat als geheel onder de reglementering betreffende de mede-eigendom is gebracht in een formule van erfpacht op de grond en aankoop van de constructies. Eén van de zowel wettelijke als conventionele verplichtingen van erfpacht, de plicht tot instandhouding en kwalitatief hoogwaardig onderhoud van de zaak, is aldus een fundamentele verplichting die de koper zowel individueel (rechtstreeks als eigenaar, van het respectievelijk privatieve deel), als collectief (onrechtstreeks als mede-eigenaar, van de gemeenschappelijke delen toebehorende van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waar hij wettelijk lid van is), verplicht om als een goede huisvader, zowel zijn eigen privatieve kavel als zowel de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw, volgens de regels van de kunst te onderhouden en op hoogwaardige wijze stand te houden opdat verdere maximale woonbaarheid en optimale leefbaarheid op eenzelfde hoog en degelijk niveau behouden kan blijven. De principiële bereidheid vanwege de grondeigenaar-erfpachtgever om de erfpachtovereenkomst tijdens en na afloop herhaaldelijk te hernieuwen is in dit perspectief te verstaan en moet elke eigenaar van de constructies-erfpachtner motiveren en een voldoende graad van zekerheid bieden om aan deze onderhoudsplicht en instandhoudingsplicht optimaal en blijvend te voldoen.

Indien echter de erfpachtner, individueel of collectief als lid van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waar hij wettelijk lid van is, deze taak op voortdurende wijze niet voldoende ernstig uitvoert en aldus in gebreke blijft, heeft de grondeigenaar-erfpachtgever altijd het recht om vervroegd de erfpachtovereenkomst, zowel van de individuele erfpachtner in kwestie te beëindigen, als of van alle andere erfpachtovereenkomsten van alle andere erfpachtneren die behoren tot dezelfde vereniging van mede-eigendom van het gebouw, vroegtijdig en definitief te beëindigen door middel van een aangetekend schrijven aan alle erfpachtneren. Dit kan de grondeigenaar-erfpachtgever enkel indien hij voorafgaand aan deze beëindiging volgens deze clausule de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw, waartoe de individuele erfpachtner de iure behoort, twee (2) maal binnen een periode van vijf (5) jaar officieel in gebreke heeft gesteld door middel van een aangetekend schrijven. Hierbij moet de eerste ingebrekestelling in het eerste (1e) jaar van deze periode plaatsvinden en de tweede (2e) ingebrekestelling in het laatste, vijfde (5e) jaar van deze periode plaatsvinden, waarbij de eerste (1e) ingebrekestelling geldt als waarschuwing en voorlopige vaststelling en de tweede (2e) ingebrekestelling geldt als definitieve vaststelling. Deze ingebrekestelling doet de erfpachtvergoeding niet vervallen noch schorsen.

In dat geval is de grondeigenaar-erfpachtgever gemachtigd om het in erfpacht gegeven goed, de grond, door alle erfpachtneren ter beschikking van hem toe doen stellen in onbebouwde en afgebroken toestand, de grond volledig gezuiverd, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welk danige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan, zonder dat de erfpachtner op enige vergoeding aanspraak kan maken hiervoor.

#### F. Gevolgen

In alle gevallen van verbreking van de overeenkomst zal de grondeigenaar-erfpachtgever van de erfpachtner een vergoeding kunnen eisen aan vier (4) maal de jaarlijkse vergoeding geïndexeerd zoals voormeld en dit onverminderd al de andere vergoedingen welke eventueel door de erfpachtner zouden verschuldigd zijn.

#### **Artikel 7 - Lot van de constructies bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst**

##### **A. Bij verloop van de termijn van negenennegentig (99) jaar**

Bij het einde van de erfpacht worden de bouwwerken of de verbeteringen die de erfpachtner of zijn rechthebbenden aan het in erfpacht gegeven goed hebben aangebracht van rechtswege eigendom van de grondeigenaar-erfpachtgever, zonder dat de erfpachtner op enige vergoeding aanspraak kan maken.

Het in erfpacht gegeven goed, samen met de opgerichte constructies, zullen bij het einde van de onderhavige overeenkomst ter beschikking van de grondeigenaar-erfpachtgever moeten gesteld worden in goede staat van onderhoud, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welk danige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan.

Wanneer na het verstrijken van de termijn vermeld hiervoor de erfpachtner in het bezit wordt gelaten van het goed, is er geen sprake van stilzwijgende verlenging en kan er een einde gesteld worden aan deze bezetting door een vooropzeg van drie maanden bij aangetekend schrijven door de grondeigenaar-erfpachtgever.

##### **B. Voor verloop van de termijn van negenennegentig (99) jaar**

Bij vervroegde verbreking van de erfpachtovereenkomst in toepassing van de verschillende wijzen van ontbinding worden de bouwwerken of de verbeteringen, de constructies, die de erfpachtner of zijn rechthebbenden aan het in erfpacht gegeven goed, de grond, hebben aangebracht nooit eigendom van de grondeigenaar-erfpachtgever. Al naar gelang de wijze van ontbinding zal ofwel de constructie openbaar worden verkocht, ofwel het in erfpacht gegeven goed, de grond, ter beschikking van de grondeigenaar-erfpachtgever moeten gesteld worden in onbebouwde en afgebroken

toestand, de grond volledig gezuiverd, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welk danige lasten, en vrij van alle erfdiensbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan, zonder dat de erfpachtnemer op enige vergoeding aanspraak kan maken hiervoor.

Bij voortijdige beëindiging van de activiteiten van de rechtspersoon-erfpachtnemer, hetzij door overdracht van rechtspersoon, hetzij door vrijwillige ontbinding, hetzij door faillissement, dient bij overname, na goedkeuring door de grondeigenaar-erfpachtgever, de overnemer zich onvoorwaardelijk aan alle voorwaarden van onderhavige akte te onderwerpen.

#### **Artikel 8 - Vrijwaring**

De erfpachtnemer zal de grondaandelen in erfpacht nemen in de staat waarin ze zich thans bevinden, zonder waarborg naar grootte, zelfs indien het verschil groter mocht zijn dan één/twintigste (1/20e), noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond met alle actieve of passieve erfdiensbaarheden, zichtbare of onzichtbare, voortdurende of niet-voortdurende, voor- en nadelige, en met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

#### **Artikel 9 - Herstellingen en onderhoud**

De erfpachtnemer neemt de grondaandelen in de staat waarin ze zich thans bevinden en die hij kent. Hij zal in geen geval, op geen enkel ogenblik, een vergoeding van welke aard ook kunnen eisen van de grondeigenaar-erfpachtgever.

Hij zal de grondaandelen met inbegrip van de reeds bestaande gebouwen onderhouden, en zal alle herstellingen, zowel grove herstellingen als onderhoudswerken, uitvoeren en dragen, zelfs indien deze te wijten zijn aan toeval of overmacht.

De erfpachtnemer is gehouden het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling over te dragen op het einde van onderhavig contract. Hiertoe wordt uitdrukkelijk verwezen naar de clausules hieromtrent opgenomen in de basisakte.

De grondeigenaar-erfpachtgever heeft steeds toegang tot de constructies teneinde de naleving van de erfpachtvoorwaarden en de veiligheid te kunnen nagaan.

#### **Artikel 10 - Genot**

De erfpachtnemer beschikt over het volle genot van de grondaandelen. Hij oefent alle rechten uit die verbonden zijn met het erf, onder voorbehoud van de voorwaarden voorzien bij onderhavig contract, maar hij mag niets doen dat de waarde van de grondaandelen vermindert.

De erfpachtnemer heeft het recht de gebouwen en constructies waarvan hij ingevolge dit erfpachtrecht eigenaar van zal zijn, in huur te geven, voor de duur van de erfpachtovereenkomst.

#### **Artikel 11 - Hypotheek**

De erfpachtnemer mag zijn erfpachtrecht niet in hypotheek geven dan na schriftelijk akkoord van de grondeigenaar-erfpachtgever met uitzondering van de opgerichte bouwwerken voor de ganse duur van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachtnemer verklaart hierbij uitdrukkelijk onherroepelijke volmacht te verlenen aan de grondeigenaar, die aanvaardt, teneinde ingeval van niet-uitbetaling van al of van een gedeelte van de erfpachtvergoedingen (canons) op de vervaldag, het erfpachtrecht met betrekking tot voorschreven goed, voorwerp van deze overeenkomst, en de ingevolge deze erfpacht op te richten constructies, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de grondeigenaar tot zekerheid van:

a) de onbetaalde en de nog te vervallen pachtvergoedingen, forfaitair vastgesteld op maximum dertig procent (30 %) van venale waarde;

b) drie (3) jaar intrest aan twaalf procent (12 %) waarvoor de wet de rang bewaart;

Deze volmacht houdt tevens in dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akten en stukken ter realisatie

van de hypotheekinschrijving mogen tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling.

De eventueel genomen hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de erfpachtnemer na integrale betaling van de achterstallig erfpachtvergoedingen, de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde, met alle intresten, vergoedingen en welk danige aanhorigheden.

#### **Artikel 12 - Overdracht - conventioneel recht van voorkoop - renovatievergoeding**

A. Het is de erfpachtnemer toegestaan het bij onderhavige akte gevestigd recht van erfpacht over te dragen. Hij is ertoe gehouden de grondeigenaar ervan in te lichten bij ter post aangetekende brief, ten minste twee (2) maanden vóór de datum voorzien voor het verlijden van de overdrachtsakte.

B. De grondeigenaar-erfpachtgever heeft bij elke verkoop van opstallen een conventioneel voorkooprecht conform de landpacht indien de erfpachtnemer zijn onroerend goed of recht overdraagt aan een derde, zijnde een niet-verwante van de familie (4de graad), of een niet-moeder-, dochter- of zustervennootschap.

De erfpachtnemer en zijn rechtsopvolgers dienen telkens bij overdracht het voorkooprecht op hun opstallen aan de grondeigenaar-erfpachtnemer aan te bieden met vermelding van de betrokken partijen en de overeengekomen prijs, en in voorkomend geval alle bijzondere en of opschortende voorwaarden betreffende de verkoop. De grondeigenaar-erfpachtgever beschikt over een periode van twee (2) maanden om zijn voorkooprecht al of niet uit te oefenen. Hij doet dit door schriftelijke melding. Bij gebreke aan schriftelijk antwoord binnen deze termijn kan de geplande verkoop doorgaan.

Indien de grondeigenaar-erfpachtgever zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen dient hij vijfduizend euro (5.000,00 EUR) meer te betalen dan de door een derde aangeboden prijs. Indien de grondeigenaar zijn voorkooprecht uitoefent treedt hij in alle rechten en plichten van de koper.

C. Ten einde de opstallen steeds in maximale condities te renoveren dienen bij elke overdracht de koper en de verkoper (met uitzondering van de promotor) elk een renovatievergoeding te betalen in het renovatiefonds van de mede-eigendom gelijk aan elk drie procent (3 %) van de overdrachtsprijs van de opstallen. Het renovatiefonds dient gezamenlijk beheerd te worden door de exploitant en de syndicus. €

#### **Artikel 13 - Belastingen**

De onroerende voorheffing alsmede alle lasten en belastingen die de grondaandelen of de privatieve kavel bezwaren of in de toekomst zouden kunnen bezwaren zijn ten laste van de erfpachtnemer te rekenen vanaf de inwerkingtreding van onderhavig contract. Indien er in de toekomst door de overheid nieuwe belastingen, vermogensbelastingen of BTW worden geheven, zijn deze ten laste van de erfpachtnemer.

#### **Artikel 14 - Risico's en verzekeringen**

De erfpachtnemer draagt alle risico's met betrekking tot de grondaandelen en de gebouwen, meer bepaald van brand, explosie, waterschade, of natuurrampen.

De erfpachtnemer verbindt er zich toe alle gebouwen die het voorwerp uitmaken van onderhavig contract, te verzekeren tegen brand, explosie, bliksem, storm, waterschade en natuurrampen, en de verzekering te handhaven tijdens de ganse duur van het contract. Hij verbindt er zich toe aan de grondeigenaar-erfpachtgever, op eerste verzoek, het bewijs van ondertekening van de polis en van premiebetaling voor te leggen.

In het geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het goed, verbindt de erfpachtnemer zich ertoe de op grond van de polis uit te keren schadevergoeding bij voorrang te besteden aan de heropbouw of het herstel van de constructies of inrichtingen.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het goed door brand en bij gebreke aan herstel door de vereniging van de mede-eigenaars, heeft de erfpachtnemer de keuze om

de erfpachtovereenkomst verder te zetten of deze stop te zetten mits betaling van een verbrekingsvergoeding van vijf jaar canon (zijnde de laatst aangerekende canon vóór de vernietiging van het goed).

#### **Artikel 15 - Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

De verplichtingen aangegaan door de erfpachtnemer zullen hoofdelijk en ondeelbaar zijn tussen zijn erfgenamen en rechthebbenden, onder welke titel ook.

#### **Artikel 16 - Onteigening**

Ingeval van onteigening, verbindt elke partij zich ertoe de andere partij op de hoogte te houden van de stappen ondernomen door de overheid en van de door haar aangespannen juridische procedures. De grondeigenaar-erfpachtgever en de erfpachtnemer zullen hun respectievelijke rechten laten gelden, elkeen rechtstreeks ten aanzien van de onteigenende overheid, zonder tussenkomst van de medecontractant. De grondeigenaar-erfpachtgever zal ervoor zorgen dat de erfpachtnemer bij de zaak betrokken wordt in het kader van de procedure van onteigening.

#### **Artikel 17 - Kosten**

Alle kosten, rechten en erelonen, die voortvloeien uit de erfpachtakte, zijn ten laste van de erfpachtnemer.

#### **Artikel 18 - Buitenlandse erfpachtnemers**

De buitenlandse erfpachtnemers dienen keuze van woonplaats te doen in België en die keuze dient te worden bekendgemaakt per aangetekend schrijven. De grondeigenaar kan alle kennisgevingen en aanzeggingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

#### **Artikel 19 - Begunstigde van een hypotheek**

De hypotheekhouder heeft er alle belang bij dat hij op de hoogte wordt gesteld als de grondeigenaar-erfpachtgever voornemens is de erfpacht te beëindigen wegens wanbetaling. De grondeigenaar-erfpachtgever verplicht er zich toe de hypotheekhouder tijdig per aangetekend schrijven in kennis te stellen van haar voornemen om de erfpacht te beëindigen met kennisgeving van de achterstallige canonschuld.

De hypotheekhouder heeft negentig (90) dagen de keuze om zelf de achterstallige canonschuld aan te zuiveren ten einde de opstallen uit ter hand te kunnen verkopen of de openbare verkoping van de opstallen af te wachten waarbij de hypotheekhouder opnieuw de keuze heeft om de achterstallige canonschuld door de notaris aan de grondeigenaar-erfpachtgever te laten uitbetalen van de opbrengst van de openbare verkoping dan wel de achterstallige canonschuld in de notariële verkoopsvoorwaarden van de openbare verkoping als last op te leggen aan de nieuwe kopers.

### **C. BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE HOTELEXPLOITATIE**

De hier opgenomen bepalingen hebben betrekking op de hotelexploitatie.

De bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie zijn op zichzelf een gedetailleerde uitwerking van de onderhandse exploitatieovereenkomst (winstdeelname).

#### **Artikel 1 - Samenhangende hotelbestemming van grond, constructies, mede-eigendom en exploitatie**

##### **A. Beginsel van samenhang**

De comparanten verklaren dat zij het hoger omschreven hotelgebouw niet alleen onder het zakenrechtelijk statuut van de mede-eigendom plaatsten m.b.t. de gemene delen van de constructies, onder het systeem van individuele eigendom m.b.t. de particuliere delen van de constructies, onder het systeem van erfpacht m.b.t. de grond, doch tevens volledig, exclusief en permanent onder hotelexploitatie plaatsen. Het ganse hotelgebouw(encomplex) zal derhalve steeds geconcentreerd worden vanuit een hotelbestemming.

Alle bepalingen van deze titel zijn er derhalve primair op gericht deze hotelexploitatie permanent mogelijk te maken, blijvend optimaal te organiseren, en op kwalitatief hoogstaande wijze op internationaal hotelniveau ("state of the art") in stand te houden.

De keuze voor de stelsels van de mede-eigendom en erfpacht is in deze slechts een praktische keuze, louter beperkt tot een deelaspect betreffende de zakenrechtelijke verhoudingen van het onroerend goed, en is onvoldoende op zichzelf om de veelheid aan complexe rechtsverhoudingen, optimaal, volledig en omstandig te omvatten. Om deze synergie van hotelexploitatie, mede-eigendom van constructies, en erfpacht op de grond mogelijk te maken, te optimaliseren en in stand te houden moeten de afzonderlijke regelgevingen hieromtrent dan ook op elkaar worden afgestemd, samen worden gelezen, en in voorkomend geval bij vermeend conflict inclusief uitgelegd worden, hierbij steeds vertrekkende van de centrale opvatting van één exclusieve hotelexploitatie van het ganse gebouw(encomplex).

In deze optiek zal het intern reglement betreffende het gebouw(encomplex) worden bepaald door de hotelexploitant, daar het ganse gebouw(encomplex) noodzakelijkerwijze onderdeel vormt van de ene hotelexploitatie als bestemming en functie ervan. Aan de hand van nieuwe gegevens of gewijzigde omstandigheden kan de hotelexploitant daarom steeds éenzijdige wijzigingen aanbrengen aan het reglement van orde indien die nuttig of noodzakelijk zijn voor een optimale hotelexploitatie. Alle eigenaars zijn gehouden aan deze nieuwe of gewijzigde verordeningen.

Elke individuele erfpachter van de grond, eigenaar van privatieve constructies, mede-eigenaar van gemene delen van het hotelgebouw en exploitatiemandaatgever van een hotelkavel aan de hotelexploitant erkent dat hij uitdrukkelijk op de hoogte is dat, gezien het hier om een toeristische inrichting met hotelexploitatie gaat, de aankooprijzen opmerkelijk lager zijn dan in een klassiek appartementsgebouw zonder personeel, faciliteiten of dienstverlening, en alle bepalingen in alle onderhandse overeenkomsten en notariële akten redelijk zijn om de permanente en optimale exploitatie van de hotel mogelijk te maken.

De individuele erfpachter, eigenaar van de privatieve constructies, mede-eigenaar van de gemene delen van het hotelgebouw en exploitatiemandaatgever van een hotelkavel aan de hotelexploitant is er zich dan ook bewust van dat de waarde van zijn hotelkavel grotendeels zal bepaald worden door de optimale werking van de hotelexploitatie wat vooronderstelt dat de onderlinge verstandhouding onder de verschillende partijen en de verschillende van toepassing zijn de rechtssystemen, blijvend en geïntegreerd op elkaar zijn afgesteld.

Elke individuele erfpachtnemer van de grond, eigenaar van de privatieve constructies, mede-eigenaar van de gemene delen van het hotelgebouw, en exploitatiemandaatgever van een hotelkavel aan de hotelexploitant dient derhalve steeds ook alle relevante wetgeving te respecteren inzake hotelexploitatie en gebouw(encomplex), gezien het in erfpacht gegeven onroerend goed en de constructies geplaatst onder mede-eigendom uitsluitend bestemd zijn voor een hotel met hoteluitbating.

Iedereen die zich niet langer kan vereenzelvigen met de afgesproken regelgeving kan net zoals in elke andere mede-eigendom zijn eigendom verkopen. Na schriftelijke ingebrekestelling door de hotelexploitant hieromtrent dient de betrokken eigenaar te overwegen zijn privatieve kavel openbaar of uit de hand te verkopen.

Elke individuele erfpachtnemer van de grond, eigenaar van de privatieve constructies, mede-eigenaar van de gemene delen van het hotelgebouw, en exploitatiemandaatgever van een hotelkavel aan de hotelexploitant verklaart dat ze bewust kennis hebben dat een hotelexploitatie geen product is voor mensen die de laagste kosten zoeken maar een toeristisch exploitatieproduct is voor mensen die de hoogste service zoeken waaraan vanzelfsprekend een recht-evenredig kostenplaatje verbonden is dat, zonder absolute

garantie te geven op exploitatieresultaat, geheel of gedeeltelijk kan gerecupereerd worden door de exploitatieopbrengst.

Elke individuele erfpachtnemer van de grond, eigenaar van de privatieve constructies, mede-eigenaar van de gemene delen van het hotelgebouw, en exploitatiemandaatgever van een hotelkavel aan de hotelexploitant verklaart door ondertekening van zijn akte of overeenkomst:

- dat hij voorafgaandelijk zijn aankoop advertenties en/of flyers gezien heeft als reclame voor hotelkamers in een toeristische inrichting, dat hij een werfbord, een etalage en een verkoopkantoor vol reclame gezien heeft voor toeristische hotelkamers, dat de verkoopadviseur heeft uitgelegd dat hij een toeristische kamer in een toeristische inrichting met veel service aan merkbaar lagere aankoopprijs dan van een appartement waarbij de jaarlijkse kosten voor de service, onderhoud en renovatie veel hoger oplopen dan in een gewoon appartement;

- dat die hoge toeristische uitbatingkosten geheel of gedeeltelijk kunnen gerecupereerd worden gezien zijn hotelkamer in exploitatie wordt aangeboden via de centrale exploitatie;

- dat zowel in de vestigings en/of basisakte(n) als in de verkoopakte als in de erfpachtake als in alle documentatie menigvuldig vermeld is dat het hier geen gewoon appartement betreft maar een toeristische exploitatie die onderworpen is aan een sectorale toeristische wetgeving waaraan elke koper dient te voldoen.

Noch de verkoper, noch de grondeigenaars, noch de hotelexploitant geven enige vorm van garantie op te behalen verhuuropbrengsten, verhuurprijzen en mogelijke bezettingsgraden. Alle mogelijke bezettingsgraden, verhuuropbrengsten of verhuurprijzen die eventueel besproken werden bij de verkoop zijn enkel gebaseerd op publiek toegankelijke gegevens, studies of statistieken die voor iedereen vrij ter beschikking zijn bij studiediensten, de bevoegde toeristische dienst, NIS, beroepsfederaties, internet en alle andere mogelijke vrij beschikbare bronnen. Al die gegevens kunnen volgens eigen inzichten geïnterpreteerd worden en spreken enkel over het verleden en kunnen nooit onder geen enkele voorwaarde een garantie zijn voor de toekomst. Bezettingsgraden, verhuuropbrengsten en verhuurprijzen zullen deels bepaald worden door economische conjunctuur, onderhoud hotelgebouw, locatie, aantrekkingskracht en ontwikkeling van de omgeving.

Elke mogelijke rendementsberekening is en blijft aldus een hypothetische prognose en is uitsluitend als indicatie op kruissnelheid na verloop van tien jaar bedoeld. Hoewel deze met de grootste zorg kunnen samengesteld zijn, kunnen hieruit geen rechten worden ontleend. De werkelijke netto-opbrengst van een hotelkamer is sterk afhankelijk van de klasse van de hotelkamer, de economische conjunctuur en kan derhalve aanzienlijk hoger of lager uitvallen.

De verkoper wijst iedere koper er uitdrukkelijk op dat de hotelkamers niet worden verkocht voor onmiddellijke verhuuropbrengst maar eerder als een veilige belegging waarbij mag vermoed worden, doch zonder enige garantie dat op basis van gegevens uit het verleden in normale omstandigheden waarschijnlijk elke tien à vijftien jaar zouden kunnen verdubbelen in waarde. Alle kopers worden er op gewezen dat hotelkamers verkocht worden aan mensen die meer dienstverlening en personeel willen dan thuis en dienen niet te verwachten dat hotelkamers onmiddellijk meer gaan opbrengen dan andere beleggingen. De verkoper wil mensen afbrengen van het idee van hoeveel geld ze er direct aan gaan verdienen. Het duurt eveneens verschillende jaren vooraleer elke nieuwe toeristische inrichting zijn cliënteel gemaakt heeft en break-even draait. De eerste jaren kan de netto-exploitatie opbrengst in elke toeristische inrichting weinig of zelfs negatief zijn.

Noch de grondeigenaar noch de verkoper garanderen evenmin de hoogte van de verhuuropbrengsten, de verhuurprijzen en de bezettingsgraden noch de exploitatiekosten. Deze zijn zoals gebruikelijk in alle franchise en managementcontracten wereldwijd uitsluitend afhankelijk van markt omstandigheden. Zoals overal in alle toeristische inrichtingen is er een aanlooperperiode noodzakelijk voor het bekomen van een optimale rendabiliteit en kan het gebeuren dat er de eerst tijdelijk verliezen worden geleden. De centrale hotelexploitant probeert zoveel mogelijk verhuringen te realiseren, maar garandeert niets.

Exploitatieopbrengsten kunnen geheel of gedeeltelijk bijdragen tot de betaling van de exploitatiekosten van personeel, schoonmaak, linnen, maaltijden, beheer en onderhoud. Iedereen die meent schade te moeten aanbrengen aan de goede naam en faam van de hotelexploitatie of naar de pers loopt om interne disputen openbaar uit te vechten kan in voorkomend geval vervolgd worden. Bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld worden hier vermeld het opjutten van mede-eigenaars om de sectorale toeristische wetgeving te overtreden, of het aanzetten tot het begaan van stedenbouwkundige misdrijven. Dit omdat naar buiten brengen van interne discussies de goede naam en faam van de hotelexploitatie in diskrediet brengt. Als de naam in diskrediet gebracht wordt, betekent dit een nadeel voor de exploitatie wat op zichzelf minopbrengst en waardevermindering voor alle eigenaars met zich meebrengt waarbij alle gevolgschade van de betrokken persoon kan gevorderd worden door de hotelexploitant ten voordele van de exploitatiepool.

## B. Sancties

### 1. Vanwege de grondeigenaar

Bij elke inbreuk op alle mogelijke bepalingen van onderhavige bijzondere voorwaarden betreffende de hotelexploitatie zijn diverse sancties mogelijk, naar gelang de vrije keuze van de grondeigenaar toe te passen, op vraag van de hotelexploitant:

a) de automatische verdriedubbeling van de jaarlijks te betalen canon van **1,0 %** naar **3,0 %** van de venale waarde van de constructie, van rechtswege en vanaf de zestigste dag na de ingebrekestelling, door de grondeigenaar tegenover de erfpachtnemers die in gebreke blijven van een bepaling van deze bijzondere voorwaarden.

b) de vervroegde beëindiging van de erfpacht, door de grondeigenaar tegenover de erfpachtnemers die in gebreke blijven van een bepaling van deze bijzondere voorwaarden. Dit mits schriftelijk voorbericht van zes maanden, waarbij na ingebrekestelling door de grondeigenaar de erfpachtnemer gehouden zal zijn de tekortkomingen te herstellen binnen de bij de ingebrekestelling voorziene termijn die minstens drie maanden moet bedragen. Gebeurt dit niet binnen de voorziene termijn, zal de ontbinding van de erfpacht kunnen nagestreefd worden zonder afbreuk van de rechten van de grondeigenaar, noch aan de schadevergoedingen waarop de laatstgenoemde eventueel recht zou hebben. Deze verbreking wordt gedaan door de grondeigenaar door middel van aangetekend schrijven aan het laatste door hem gekende adres van de erfpachtnemer. In dat geval worden de opstallen in het openbaar verkocht door een bevoegde notaris waarbij indien voorkomend eerst, alle schulden ontstaan als gevolg van niet-naleving van verplichtingen opgenomen in deze akte en andere akten aan de grondeigenaar worden betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser en het eventuele saldo betaald wordt aan de erfpachtnemer onder aftrek van alle kosten, schade en nalatigheidsrente.

c) de automatische verbreking van de erfpacht, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, door de grondeigenaar tegenover de erfpachtnemers die in gebreke blijven van een bepaling van deze bijzondere voorwaarden. Hierdoor is er automatische natrekking zonder dat de voormalige erfpachter aanspraak kan maken op een uitwinning- of andere vergoeding.

De motivatie van deze sancties bestaat erin dat indien een erfpachter zich niet houdt aan de wettelijke overheidsverplichtingen, de vestigingsakte(n) en/of basisakte(n), de statuten

of het reglement van orde van het gebouw(encomplex), de bijzondere voorwaarden betreffende de erfpacht, de bijzondere voorwaarde betreffende de hotelexploitatie of de bijzondere voorwaarden betreffende de verkoop van de constructies, dit een waardedaling van de grond, het gebouw(encomplex) en de hotelexploitatie betekent die niet aanvaardbaar is.

## 2. Vanwege de hotelexploitant

Bij inbreuk op alle mogelijke bepalingen van onderhavige bijzondere voorwaarden betreffende de hotelexploitatie zijn diverse sancties, alleenstaand of cumulatief, mogelijk, naar gelang de vrije keuze van de hotelexploitant:

a) Elke exploitatiemandaatgever is gehouden de hotelbestemming steeds op wettelijke wijze conform de bepalingen van alle wettelijke, deelstatelijke, provinciale, stedelijke en conventionele regelgeving, waaronder deze akte, of de toeristische en stedenbouwkundige regelgeving, te respecteren. Bij overtreding is elke overtreder gehouden alle opgelopen materiële en immateriële schade geleden door alle erfpachters, kopers, mede-eigenaren en exploitatiemandaatgevers, door de vereniging van mede-eigenaars of door de hotelexploitant of door de grondeigenaar of door de verkoper te vergoeden met een **schadevergoeding**.

b) Indien een mandaatgever de hotelexploitatie feitelijk onmogelijk maakt of juridisch wil verhinderen zal deze persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor alle geleden materiële en immateriële schade geleden door de hotelexploitant, de andere eigenaars van privatieven en mede-eigenaars van gemene delen, de erfpachtnemers op de grond, de exploitatiemandaatgevers en de vereniging van grondeigenaars te vergoeden met een **schadevergoeding**.

c) Indien een mandaatgever in tegenstelling tot alle wettelijke, deelstatelijke, provinciale, stedelijke en conventionele regelgeving, waaronder deze akte, of de toeristische en stedenbouwkundige regelgeving, zijn hotelkamer(s) niet in exploitatie geeft, wat de reden ook moge wezen, dient hij voor aanwezigheid van alle personeel en diensten, bewaking en beheer een dagelijkse **servicevergoeding** te betalen gelijk aan de helft van het publiekstarief aan de hotelexploitant.

d) Indien een mandaatgever een inbreuk pleegt op de bepalingen van de wettelijke, deelstatelijke, provinciale, stedelijke en conventionele regelgeving, waaronder deze akte, of de toeristische en stedenbouwkundige regelgeving, zal hem een maandelijkse **bezettingsvergoeding** aangerekend worden door de hotelexploitant gelijk aan **1,0 %** van de venale waarde van de hotelkamer(s) vanaf de datum van inschrijving in de bevolkingsregisters tot en met de datum van beëindiging van de overtreding met een minimum van **25.000 EUR** per inbreuk.

## Artikel 2 - "State of the art"-kwaliteitsverplichting m.b.t. onderhoud, renovatie en vervanging van constructies of infrastructuur en van groenvoorzieningen

### A. Beginsel

Zowel de individuele erfpachtnemers, de individuele kopers van een constructie, de individuele mede-eigenaars van een privatieve kavel, de collectieve vereniging van mede-eigenaars, als de individuele exploitatiemandaatgevers van een hotelkavel aan de hotelexploitant zullen tijdens de hotelexploitatie van het gebouw(encomplex):

- enerzijds alle (i) onderhouds-, (ii) herstel werken met inbegrip van grove herstellingswerken, en (iii) renovatie- of vervangingswerken, van welke aard ook, dienen uit te voeren, aan zowel de in erfpacht gegeven onroerende goederen als aan het opgerichte gebouw(encomplex), inclusief gemeenschappelijke delen, als aan de binnen- en buiten-infrastructuur voor toeristische faciliteiten die worden gebruikt ten bate van de hotelexploitatie,

- en anderzijds alle werken en diensten m.b.t. (i) groenaanleg, (ii) groenonderhoud, en (iii) groenvervanging, van welke aard ook, dienen uit te voeren, aan de buiteninfrastructuur op het toeristisch complex dat wordt gebruikt ten bate van de hotelexploitatie.

De ingangsdatum van deze verplichtingen wordt geregeld in de clausules over het investeringsfonds voor wat betreft de hotelexploitatie van de privatieve delen en in de clausules over het reservefonds voor wat betreft de gemene delen.

Dit strikt onderhouds-, renovatie- en vervangprogramma van constructies of infrastructuur, en groenvoorzieningen is absoluut noodzakelijk ten einde het hotelgebouw "up to date" en "state of the art" te houden in overeenstemming met de internationale toeristische en hotelmarkt teneinde de constructies minstens hun verkoopwaarde te laten behouden of zelfs laten stijgen in waarde in plaats van dalen in waarde door gebrek aan tijdige renovatie en/of verloedering als gevolg.

## **B. Aangaande constructies en infrastructuur (architecturale eenheid)**

### **1. Onderhoudstermijnen**

Onderhoud is het totaal van activiteiten met als doel, het in "een aanvaardbare conditie" houden of terugbrengen van roerende en onroerende goederen, teneinde de gevraagde en normale mate van functionaliteit te waarborgen. De gevraagde en normale mate van functionaliteit is te definiëren voor de aspecten: (a) bruikbaarheid ofte de mate waarin het ons helpt met een bepaalde activiteit, (b) veiligheid ofte de mate waarin het ons behoedt voor lichamelijke schade, (c) comfort ofte de mate waarin het ons behoedt voor een onprettig gevoel, (d) duurzaamheid ofte de mate waarin het ons behoedt voor onnodige inzet van mankracht en uitputting van energie en grondstoffen, (e) uitstraling ofte de mate waarin het ons een ervaring van "schoonheid" geeft. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er vaak sprake is van een geleidelijke afname van de functionaliteit en maar in een beperkt aantal gevallen de functionaliteit meteen verloren gaat. In zoverre dit artikel niet uitdrukkelijk deze normen inhoudelijk afdoende definieert of open laat of in de mate dat er gereede twijfel in goede trouw is omtrent de inhoudelijke norm, wordt de verdere invulling - binnen de grenzen van dit artikel - uitsluitend door de hotelexploitant gegeven. Zowel de individuele erfpachtnemers, de individuele kopers van een constructie, de individuele mede-eigenaars van een privatieve kavel, de collectieve vereniging van mede-eigenaars, als de individuele exploitatiemandaatgever van een hotelkavel hebben de verplichting het gebouw(encomplex) permanent in een uitstekende staat te houden, waaronder is begrepen het regelmatige onderhoud van alles wat hier beschreven is als volgt:

- Elk **(1) jaar** dienen: alle elektrische- en brandveiligheidsinstallaties getest; dienen alle water-, verwarmings-, ventilatie- en luchtbehandeling-installaties te worden gekuist en onderhouden; alle pompen te worden onderhouden;

- Elke **acht (8) jaar** dienen: alle houtwerken en alle andere oppervlaktes te worden geschilderd, alle dakwerken te worden onderhouden; alle filters te worden onderhouden. Dit onderhoud staat los van het normale dagelijkse gebruiksonderhoud eigen aan een hotel.

### **2. Hersteltermijnen**

Herstellen is het noodzakelijk repareren of herstellen van onroerende en roerende goederen die door een tijdelijk gebrek niet langer de gevraagde en normale mate van functionaliteit kunnen waarborgen, zonder echter door de zwaarte of langdurigheid van het gebrek permanent onbruikbaar te zijn geworden. De hotelexploitant beslist exclusief omtrent het al of niet bestaan van de noodzaak hiertoe.

Zowel de individuele erfpachtnemers, de individuele kopers van een constructie, de individuele mede-eigenaars van een privatieve kavel, de collectieve vereniging van mede-eigenaars, als de individuele exploitatiemandaatgever van een hotelkamer hebben de verplichting het hotelgebouw in een uitstekende staat te houden, waaronder is begrepen

de tijdige en spoedige renovatie of herstel van alle roerende en onroerende goederen, zowel privaat als gemeen, volgens de noodzaak ervan of bij voorkomen van een gebrek die de normale en goede werking ervan verhindert, en dit volgens de regels van de kunst.

### 3. Renovatie of vervangtermijnen

Renoveren of vervangen is het noodzakelijk vervangen van onroerende goederen die, ondanks regelmatig onderhoud en herstelling, door langdurig gebruik of zwaar gebrek niet langer de gevraagde en normale mate van functionaliteit kunnen waarborgen en die integraal dienen vervangen te worden opdat deze weer bruikbaar worden naar de actuele maatstaven en normen van efficiënt en optimaal gebruik. De hotelexploitant beslist exclusief omtrent het al of niet bestaan van de noodzaak hiertoe.

Zowel de individuele erfpachtnemers, de individuele kopers van een constructie, de individuele mede-eigenaars van een privaat kavel, de collectieve vereniging van mede-eigenaars, als de individuele exploitatiemandaatgever van een hotelkamer hebben de verplichting het hotelgebouw in een uitstekende staat te houden, waaronder is begrepen de regelmatige renovatie of herstel, of vervanging van alles wat hier beschreven is als volgt:

a) betreffende de gewone termijnen:

- de vervanging elke **acht (8) jaar** van: kranen en doucheschermen en van alle textiel zoals onder meer tapijt, gordijnen, tafellinnen, bedmaterialen zoals matrassen en kussens, evenals alle behang- en decoratiewerken, de verlichting en decoratieve elementen in de privaat en de gemeenschappelijke delen, op voorschrift van een hoteldecorateur die slechts kan worden aangesteld dan na het voorafgaand en geschreven akkoord van de hotelexploitant;

- de vervanging elke **zestien (16) jaar** van: alle tabletten, sanitaire apparaten, vloeren, faiences, los en vast meubilair in de privaat en gemeenschappelijke delen, op voorschrift van een hoteldecorateur die slechts kan worden aangesteld dan na het voorafgaand en geschreven akkoord van de hotelexploitant;

- de vervanging elke **tweeëndertig (32) jaar** van: alle water, verwarmings-, ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties; alle pompen; alle filters; alle elektrische- en brandveiligheidsinstallaties, op voorschrift van een hoteldecorateur die slechts kan worden aangesteld dan na het voorafgaand en geschreven akkoord van de hotelexploitant.

b) betreffende de buitengewone termijnen:

- de vervanging elke **achtenveertig (48) jaar** van: aangaande het gebouw(encomplex) inclusief alle gemeenschappelijke delen dienen deze structureel gestript te worden tot op het blote beton en opnieuw te worden ingericht en voorzien van onder meer alle technieken, luchtbehandeling, verwarming, warm-waterinstallatie, airco, diverse hotelinfrastructuur, elektriciteitsnet, ramen en riolering, onder toezicht van een architect en op voorschrift van een hoteldecorateur die slechts kunnen worden aangesteld dan na het voorafgaand en geschreven akkoord van de hotelexploitant. Na verloop van elke periode van 48 jaar waar een structurele strip en herinrichting plaatsvindt beginnen de gewone termijnen opnieuw vanaf nul te lopen;

- **op permanente wijze:** de vervanging wegens onherstelbaar defect kan ook ten alle tijde gebeuren door de exploitant voor rekening van de mede-eigendom.

### c) Aangaande groenvoorzieningen (landschappelijke eenheid)

Het ganse domein waarop het hotelgebouw(encomplex) wordt ingeplant moet op permanente wijze beantwoorden aan een landschappelijke eenheid, die steeds minstens aan volgende voorwaarden moet voldoen.

Een groenvoorziening die het ganse domein waarop het hotelgebouw(encomplex) staat omvat en aangepast is aan de hotelexploitatie en toeristische functie, op basis van eenvoudige aanplantingen die een sober maar aantrekkelijk aanzicht bieden zowel voor de gebruikers van het hotelgebouw(encomplex) zelf als in overeenstemming met de

architecturale eenheid van het complex zoals bepaald door de architect en de hotelexploitant. Het regelmatig groot onderhoud hiervan moet minstens elke zes maand plaatsvinden, en het regelmatig klein onderhoud zo dikwijls als nodig is. Bij afwezigheid van een expliciete termijn wordt deze vastgesteld door de hotelexploitant.

#### D. Procedure

De herstellingen en de werken aangaande privatieven worden, naar analogie van de herstellingen en de werken aangaande gemeenschappelijke delen, ingedeeld in twee categorieën:

- dringende herstellingen en werken,
- niet-dringende herstellingen en werken.

De hotelexploitant beschikt over volledige bevoegdheid de werken die een uitgesproken dringend karakter hebben, uit te voeren, zonder daarvoor de toelating te moeten vragen aan de individuele erfpachtnemers, de individuele kopers van een constructie, de individuele mede-eigenaars van een privatieve kavel, de collectieve vereniging van mede-eigenaars, als de individuele exploitatiemandaatgever van een hotelkamer die er zich nooit tegen kunnen verzetten. Indien dit reglement erin voorziet worden de kosten hiervoor betaald vanuit het investeringsfonds van de hotelinfrastructuur. Indien dit reglement er niet in voorziet, of de actuele gelden van het investeringsfonds van de hotelinfrastructuur ontoereikend zijn, moeten de kosten hiervoor betaald worden door de leden van de exploitatiepool.

De niet-dringende herstellingen en werken moeten aangevraagd worden door de hotelexploitant of door de exploitatiemandaatgevers van een hotelkamer die samen ten minste een/vijfde van de aandelen bezitten en deze aanvragen zullen worden onderworpen aan de volgende exploitatievergadering. Deze werken kunnen slechts worden beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde leden van de exploitatiepool op voorwaarde dat zij de hotelexploitatie niet negatief beïnvloeden, en zij zullen derhalve voor ieder verplicht zijn. De kosten hiervoor moeten betaald worden door de leden van de exploitatiepool.

#### E. Gemeenschappelijke bepalingen

De opvolging van alle bovenvermelde termijnen worden gecoördineerd door de hotelexploitant. Deze zal tijdig de respectievelijke termijnen omtrent de tijdsplanning van deze werken in herinnering brengen van de individuele erfpachtnemers, de individuele kopers van een constructie, de individuele mede-eigenaars van een privatieve kavel, de collectieve vereniging van mede-eigenaars, als de individuele exploitatiemandaatgever van een hotelkamer.

Al deze termijnen kunnen verkort worden door de hotelexploitant indien voorgeschreven om binnen waarborgregelingen te vallen of indien wettelijk vereist.

Zowel de individuele erfpachtnemers, de individuele kopers van een constructie, de individuele mede-eigenaars van een privatieve kavel, de collectieve vereniging van mede-eigenaars, als de individuele exploitatiemandaatgever van een hotelkamer aan de hotelexploitant staven de nakoming van deze verbintenissen aan de erfpachtgever door voorlegging van alle aan die werken gerelateerde facturen, zulks binnen de zes maanden na de bepaalde datum.

De sancties vermeld in artikel 1 van deze titel zijn integraal van toepassing. (

### **Artikel 3 - Gebruik en genot**

#### A. Algemeen beginsel

De exploitatiemandaatgever kan vrij beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de perken bepaald door de toeristische, stedenbouwkundige en stedelijke wetgeving en bij huidig bijzondere voorwaarden betreffende de hotelexploitatie en onder voorwaarde de rechten van de andere exploitatiemandaatgevers of de exploitant niet te schaden en niets

te ondernemen dat de stevigheid of de isolatie van het hotelgebouw(encomplex) in gevaar kan brengen.

De exploitatiemandaatgever mag op geen enkele wijze schade toebrengen aan het hotelgebouw(encomplex) en/of de hotelexploitatie.

De exploitatiemandaatgever dient het ganse domein te gebruiken waartoe het bestemd is en in de mate zulks overeenstemt met de rechten van hun mede-exploitatiemandaatgevers. Het is de exploitatiemandaatgever verboden, aand de privatieve ruimten of aan de gemene delen, enige wijziging te brengen, zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van de hotelexploitant.

Het is de exploitatiemandaatgever als erfpachtnemer toegestaan zijn erfpacht over te dragen en als mede-eigenaar toegestaan zijn privatieve kavel te verkopen. Hij is in dit geval ertoe gehouden de grondeigenaar ervan in te lichten bij ter post aangetekende brief, ten minste één maand vóór de datum voorzien voor het verlijden van de overdrachtsakte. De grondeigenaar heeft dan een voorkooprecht conform de landpacht indien de erfpachter zijn onroerend goed of recht overdraagt aan een derde, zijnde een niet verwante van de familie (4de graad), of moeder-, dochter- of zustersverenigingen (4de graad). De erfpachtnemer en zijn opvolgers dienen telkens bij overdracht het voorkooprecht op hun opstallen aan de grondeigenaar aan te bieden.

## B. Bijzondere beperkingen

### 1. Absolute beperking - ter beschikking stelling en inschrijvingsbeperking

Iedere exploitatiemandaatgever is verplicht zijn hotelkamer of privatieve kavel op permanente wijze verplicht blijvend ter beschikking te stellen van de centrale hotelexploitant en, wanneer hij ze zelf wenst te gebruiken of te laten gebruiken, hij zelf of zijn gast(en) vooraf moet inchecken via de centrale receptie met verplichtend opgave van de duurtijd van het verblijf, zoals voor iedere hotelgast geldt.

Het gevolg van de exclusieve bestemming als hotelexploitatie is dat de privatieven niet mogen worden omgebouwd tot gewone eenheden, die bestemd worden voor een ander gebruik dan tot het gebruik als hotelkamer.

De verplichtingen, die aldus voortvloeien uit de bijzondere bestemming van het gebouw als hotel, hebben tot verder gevolg dat, in welke overeenkomst ook, zij aan de orde komen, zij niet het voorwerp kunnen uitmaken van een individuele afzonderlijke afwijking daar de gevolgen er op zouden neerkomen dat rechtstreeks of onrechtstreeks geraakt wordt aan de rechtsverhoudingen in onderhavige akte.

Omgekeerd verhindert niets de hotelexploitant bijkomend verplichtingen aan te gaan indien de uitbating van het hotel zulks noodzakelijk maakt of indien de overheid bijkomende verplichtingen heeft opgelegd bij wet, decreet of andere dwingende voorschriften, zoals brandveiligheidsvoorschriften en bijzondere exploitatievoorschriften.

### 2. Absolute beperking - domiciliëring of vaste bewoning

Het gebouw kan in zijn totaliteit slechts dienstig zijn voor hotelverblijf. Elke andere functie is uitgesloten. Domiciliëring, hoofdverblijf, permanente woonst, eerste woonst, tweede woonst, vaste woonst, feitelijke- en continue bewoning, vestigen van een maatschappelijke zetel van een vennootschap of een vereniging, met uitzondering van de hotelexploitatie zelf, kan niet.

De inrichting van de privatieven en de gemene delen is volledig ingericht voor hotelexploitatie. Op geen enkele wijze kan deze inrichting dienstig worden voor eerste woonst of domiciliëring. Zo niet wordt niet alleen een bouwovertreiding begaan maar wordt ook het gebouw gesloten van zodra er andere functies als - al of niet permanent - wonen, handel, kantoor, ouderenzorg, studentenverblijf, ... zonder wijzigende bouwvergunning worden aangetroffen. De aandacht wordt er uitdrukkelijk op gevestigd dat bij bouwovertreiding door functiewijziging en/of intrekking van de

exploitatievergunning de schade onoverzienbaar is. In dit geval is de overtreder aansprakelijk voor de totale schade aangebracht aan het ganse hotel en is de eigenaar die in overtreding is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor alle gevolgschade.

### 3. Absolute beperking - verhuring

De exploitatiemandaatgever kan zijn privatieve eigendom niet zelfstandig verhuren. Hij kan dit enkel doen via de centrale hotelexploitatie. Evenmin is het toegelaten om publiciteit of andere wervende campagnes te voeren voor het verhuren van de hotelkamers.

### 4. Relatieve beperking - toeristisch verblijf

Toeristisch hotelverblijf is mogelijk, maar niemand mag langer dan dertig (30) opeenvolgende dagen per jaar in een hotelkamer verblijven. Dit geldt eveneens voor de exploitatiemandaatgever van een privatieve kavel, of hun familie tot in de derde graad. Dit om de vergunde hotelexploitatie niet in gevaar te brengen.

Wanneer deze periode overschreden wordt, dan ontvangt de hotelgast van de hotelexploitant een notificatie en moet hij per dag overschrijding een dagvergoeding betalen, gelijk aan het hoogste tarief voor overnachting in de hotelsector, genaamd de "rackrate". "Rackrate" wil in de toeristische wereld zeggen: het hoogste toeristische overnachtingstarief dat in de toeristische inrichting geafficheerd is. Elke eigenaar is hiervoor persoonlijk verantwoordelijk voor elke gast, werknemer, familielid of genodigde. Deze schadevergoeding is absoluut noodzakelijk om de kwaliteit, goede orde, eenheid van beheer en behoud van exploitatievergunning voor de ganse inrichting na te streven. Dergelijke ontvangen schadevergoedingen dienen om de volledige registratie van de bezetting door eigenaars en hun genodigden nauwkeurig bij te houden.

### 5. Relatieve beperking - harmonisch en architecturaal en landschappelijk geheel

Niets wat de stijl of het algemeen uitzicht evenals het harmonisch geheel van zowel de binnen- als de buitenkant van het hotelgebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd door de exploitatiemandaatgever, tenzij mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de hotelexploitant, gezien dit een ernstige invloed heeft op de exploitatiemogelijkheden van het hotel. Dit betreft ondermeer maar zonder exhaustief te zijn de ingangseuropen van de privé-gedeelten, de gangen, de trapzalen, de leuninggen, de balkons, de gordijnen en alles wat van buiten zichtbaar is. De exploitatiemandaatgever of hotelgasten mogen noch aan de buitenzijde, de buitenmuren de vensters noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals provisiekasten, linnen, reclames, antennes of schotelantennes, mobiel of vast, uithangborden, spandoeken, bloembakken zonneschermen, vlaggen, vuilniszakken, en in het algemeen uitstekende voorwerpen die zichtbaar zijn van op de straat. Dit mag enkel gebeuren door de hotelexploitant.

Beslissingen betreffende de stijl of het algemeen uitzicht evenals het harmonisch geheel mogen nooit ingaan tegen de bepalingen van de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie, noch tegen de normen, de eisen en/of de publicitaire verplichtingen opgelegd door ofwel de hotelexploitant, ofwel door de franchise-vennootschap van de hotelexploitant.

De centrale hotelexploitant heeft als enige toelating tot het plaatsen van reclamepanelen op het gebouw(encomplex) en op het terrein. Geen enkele eigenaar van een hotelkamer mag publiciteit voor verhuur of herverkoop aanbrengen op het terrein, het hotel, het gebouw(encomplex), het venster of het terras. Dergelijke publiciteit is niet te rijmen met de bestemming tot hotelexploitatie.

Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw aan het hotel of het gebouw(encomplex) zonder voorafgaandelijke toestemming van de grondeigenaar is verboden.

### 6. Relatieve beperking - gebruik

a) algemeen: Alle privé-gedeelten dienen dienovereenkomstig exclusief te worden aangewend om, overeenkomstig de instructies van de hotelexploitant, aan personen een tijdelijke verblijfsgelegenheid te verstrekken.

b) verlofperiodes: De centrale exploitant heeft het recht om sluitingsperiodes in te lassen buiten het hoogseizoen.

c) eigen gebruik: Alle exploitatiemandaatgevers en hun genodigden dienen op voorhand te reserveren zoals elke toeristische gast in de toeristische inrichting en dient hiervoor het publiekstarief te betalen.

d) toelating tot de hotelkamer: Alle hotelgasten van een hotelkamer dienen in te checken via de centrale receptie mits het voorleggen van de identiteitskaart en een niet vervallen kredietkaart.

e) periode: De maximum periode bedraagt zeven opeenvolgende dagen, waarna de afrekening wordt opgesteld. In geval de hotelgast voor een langere periode wenst te boeken, moet hij opnieuw inchecken mits het opnieuw voorleggen van de identiteitskaart en een niet vervallen kredietkaart.

f) slot: Alle hotelkamers zijn voorzien van een uniform toegangssysteem. Het is de exploitatiemandaatgever verboden dit slotsysteem te vervangen of een tweede veiligheidsslot te installeren. Elke exploitatiemandaatgever verleent derhalve door de enkele ondertekening van de koopovereenkomst/erfpachtovereenkomst en toetreding tot dit zakenrechtelijk statuut van rechtswege het recht aan de hotelexploitant het slot van de deur in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen op kosten van de erfpachter.

### **C. Gemeenschappelijke bepalingen**

De sancties vermeld in artikel 1 van dit deel zijn integraal van toepassing.

#### **Artikel 4 - Begripsverklaring "hotel" en "toerist"**

Het hotelgebouw(encomplex) kan enkel worden bestemd en/of gebruikt als "hotel", zoals omschreven in de zin van artikel 2, 9° van het decreet van 10-07-2008 betreffende het toeristische logies. Het "hotel" dient beschouwd te worden als een vorm van "recreatief verblijf" wat inhoudt een verbod op permanente bewoning en domiciliëring. Het "hotel" dient steeds vergund te zijn als "hotel" en dient te beantwoorden aan de bepaling van het decreet van 10-07-2008 betreffende het toeristische logies (evenals de uitvoeringsbesluiten hiervan).

In de toeristische inrichting mag enkel overnacht worden door toeristen voor toeristische doeleinden. Een "toerist" wordt gedefinieerd als elke persoon die zich met het oog op vrijetijdsbesteding, ontspanning, persoonlijke ontwikkeling, beroepsuitoefening of zakelijk contact begeeft naar of verblijft in een andere dan zijn alledaagse leefomgeving. Deze definitie is vastgelegd door UNWTO (de wereldorganisatie voor toerisme van de Verenigde Naties) en Eurostat (Europese Statistische dataverzameling).

#### **Artikel 5 - Verhuurdienstverlener (hotelexploitant)**

##### **A. Beginsel**

Alle eigenaars van een privatieve kavel in het hotelgebouw(encomplex) zijn verplicht om in het kader van de bijzondere bestemming van het ganse gebouw(encomplex) tot hotel de exploitatie van hun privatieve kavel aan een door de comparanten eenzijdig aangeduide verhuurdienstverlener toe te vertrouwen. Deze verhuurdienstverlener wordt ook hotelexploitant of hoteldienstverlener genoemd.

De eigenheden van de hotelexploitatie vereisen immers een professionele dienstverlening welke moet toelaten de exploitatiekosten te beheersen en te rationaliseren alsmede het rendement van ieders investering in een private hotelkamer te optimaliseren. Daarom zijn alle eigenaars van de privatieven en hotelgasten verplicht van deze bijzondere diensten gebruik te maken. Deze verplichte aansluiting dient derhalve als een toetredingscontract met meersydig karakter te worden beschouwd. Het meersydig karakter van dit toetredingscontract, dat slechts kan uitgevoerd worden wanneer alle

mede-eigenaars en hotelgasten daarbij aansluiten, heeft zodoende voor gevolg dat iedere koper en iedere hotelgast van een privaatieve kavel door dit contract gebonden zal zijn zowel ten opzichte van de dienstverlener, die de exclusieve uitvoering van de dienstprestaties zal verzekeren, als ten opzichte van iedere andere koper en hotelgast, dit alles om aldus een gemeenschappelijk contract uit te maken. Door het enkele feit van het collectieve karakter van het gebouw en van de dienstverlening verzaken iedere mede-eigenaar en hotelgast individueel en onherroepelijk aan het recht van opzegging van de verhuurdienstverleningsovereenkomst.

Deze verhuurdienstverlener is een vennootschap of vereniging met rechtspersoonlijkheid en telt volgende organen:

- een algemene vergadering,
- een raad van bestuur en, in voorkomend geval (een) gedelegeerd(e) bestuurder(s),
- een general manager.

#### **B. Kwalitatieve werking**

De aldus door iedere mede-eigenaar en hotelgast onderschreven verbintenis tot afname van de verhuurdienstverlening wordt bij elke overdracht van een zakelijk of persoonlijk recht op een privé gedeelte mee overgedragen. Zij heeft aldus kwalitatieve werking, minstens moet het als een beding ten behoeve van een derde en/of als een mandaat van gemeenschappelijk belang van onbepaalde duur worden gekwalificeerd. Door het meerzijdig onverbreekbaar karakter van de verhuur-dienstverleningsovereenkomst en door de kwalitatieve werking zijn de verkrijgers de ene tegenover de andere en ieder van de verkrijgers afzonderlijk tegenover de dienstverlener contractueel gebonden.

#### **C. Aanwijzing verhuurdienstverlener**

De verhuurdienstverlening wordt geleverd door een door de comparanten eenzijdig aangeduide fysische persoon of rechtspersoon. Dit gebeurt in deze akte. Indien daartoe naar het oordeel van comparanten aanleiding bestaat, duiden zij naar eigen inzicht en vrije keuze eenzijdig een rechtsopvolger aan, die in de rechten van diens voorganger treedt en het operationele management waarneemt en garandeert ten opzichte van de eigenaars en hotelgasten van de privatieven.

#### **D. Eenheid en centralisme van verhuurdienstverlening**

Voor de goede orde en eenheid van exploitatie is er uitdrukkelijk en onherroepelijk overeengekomen dat er slechts één hotelexploitant toegelaten is voor het ganse gebouw die op centrale wijze de verhuurdienstverlening zal waarnemen. Indien de hotelexploitant dit wenst, kan hij deze verhuurdienstverlening inschakelen en optimaliseren in een groter kader.

#### **E. Niveau van verhuurdienstverlening**

Het beoogde niveau van de hotelexploitatie moet liggen tussen een hoge tweester en een lage vierster. Het is aan de hotelexploitant om autonoom te bepalen binnen deze ruimte welk niveau hij exact wil halen, rekening houdend met de mogelijkheden die de lokale markt te bieden heeft. De inrichting, bemeubeling en service moeten dan ook afgestemd worden op het niveau die de hotelexploitant voor ogen heeft.

#### **F. Samenwerking**

Het staat de hotelexploitant vrij te kiezen om ofwel de hotelexploitatie in eigen beheer te doen, ofwel samen te werken met een hotelketen, ofwel om een franchise te nemen van een hotelketen. In voorkomend heeft de hotelexploitant de vrije keuze om te bepalen met welke hotelketen of hotelfranchise wordt samengewerkt.

#### **G. Prestaties verhuurdienstverlener**

De hoteldienstverlener zal er zich toe verbinden alle vaste hoteldiensten in het hotelgebouw(encomplex) te leveren terwijl de eigenaars, hotelgasten en rechtverkrijgenden zich onherroepelijk dienen te verbinden deze diensten af te nemen, mits betaling van het geafficheerde publiekstarieef.

De verhuurdienstverlener staat aldus in voor het totaal hotelbeleid, dat op de maat van het hotelgebouw(encomplex) wordt toegesneden, inzonderheid:

### 1. Het technisch beheer

Dit omvat:

- inrichting,
- veiligheid en bewaking,
- signalisatie,
- bemeubeling,
- sanitair,
- onderhoud en schoonmaak,
- herstelling en renovatie,
- vernieuwing,
- het ontvangen van de hotelgasten en hun genodigden in de centrale receptie door het eventueel inschakelen van onthaalpersoneel,
- het organiseren van horecadiensten, waaronder ontbijt en bar,
- de housekeeping, waaronder onder andere het voorzien van het linnen in de hotelkamers,
- indien voorkomend, het parkeerbeheer van motorvoertuigen,
- indien voorkomend de fietsenverhuur betreffende het ganse domein en alle exploitaties.

### 2. Het administratief beheer

Dit omvat:

- vastleggen van de tarieven,
- verwerking van de boekingen, het organiseren van een reserveringssysteem en de toewijzing van de hotelkamers,
- personeelsbeleid,
- handhaving van de hotelregels en het reglement van interne orde.

### 3. Het financieel beheer

Dit omvat:

- ontvangst van de inkomsten en het afrekenen van de kosten voor het gebruik van de hoteldiensten,
- regeling van de uitgaven,
- voeren van de boekhouding, ofwel direct ofwel indirect door uitbesteding aan derden,
- opstellen van afrekeningen,
- invordering van de schulden en vorderingen.

Naast voormelde diensten voorziet de verhuurdienstverlener in het algemeen alle andere aan de hoteldienstverlening gerelateerde diensten.

De gemeenschappelijke delen worden eveneens in de hotelexploitatie betrokken.

Naast deze vaste diensten kan de hoteldienstverlener aan de hotelgasten facultatieve diensten ter beschikking stellen.

## **Artikel 6 - Exploitatiemandaatgevers**

### **A. Begrip exploitatiepool**

De exploitatiepool is de vereniging van alle exploitatiemandaatgevers van alle private kavels bestemd voor hotelexploitatie waaruit het gebouw(encomplex) - gesteld onder het systeem van wettelijke mede-eigendom - is samengesteld.

Alle private en gemene delen maken verplichtend deel uit van de éne hotelexploitatie en worden ingebracht in de exploitatiepool, en zodoende in exploitatie gegeven worden aan de éne centrale hotelexploitant, en dit vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen ten voordele van deze centrale hotelexploitant tot op het moment dat de rechten en plichten van de exploitatiemandaatgever op zijn private kavel definitief overgaan. Vanaf dat moment gebeurt het in exploitatie geven niet langer ten voordele van de centrale hotelexploitant maar wel ten voordele van de exploitatiemandaatgever.

### **B. Werking exploitatiepool**

De exploitatiepool betreft finaal uitsluitend de resultaatsverdeling van de hotelexploitatie gevoerd door de hotelexploitant. Deze gebeurt door de exploitant onder de vorm van één centraal poolsysteem, waarbij de exploitant alle privatieve en gemene delen samen collectief als één geheel exploiteert en niet elke privatieve kavel afzonderlijk op individuele wijze exploiteert.

Onder resultaat van de exploitatiepool wordt verstaan: alle bruto ontvangsten minus alle personeelskosten, franchisevergoeding, commercialisatievergoeding, alle kosten van goederen, diensten, restaurant, materiaal, publiciteit, marketing, verzekering, administratie, exploitatie- of beheersvergoeding en alle andere kosten die noodzakelijk en nuttig zijn om een hotel te exploiteren.

Het te verdelen resultaat van deze exploitatie zal dan ook steeds verdeeld worden naar rato van het aantal exploitatie-quotiteiten van de leden van de exploitatiepool en niet volgens afzonderlijke exploitatieresultaat per privatieve kavel. Per kwartaal wordt het resultaat van de hotelexploitatie verdeeld onder de leden van de exploitatiepool als voorschot als voorschot.

Dit bedrag is betaalbaar op rekeningnummer van de koper. De koper begint mee te delen in de exploitatiepool vanaf het eerste kwartaal ofwel na de verlijding van de aankoopakte, ofwel na oplevering, en steeds na integrale betaling van alle saldi aan de bouwheer.

Na goedkeuring van het resultaat door het controleorgaan (auditcomité) wordt jaarlijks uiterlijk voor 30 juni het resultaat van het voorgaande jaar met de voorschotten verrekend als volgt: 90 % van het resultaat van de exploitatiepool komt toe aan de leden van de exploitatiepool in verhouding tot hun exploitatie-quotiteiten inclusief de privatieve ruimtes bestemd voor hotelvoorzieningen en hotelfaciliteiten. 10 % van het resultaat komt toe aan de hotelexploitant.

### C. Organen

De exploitatiepool is een feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid en kent volgende organen:

- een vergadering,
- een auditcomité.

De exploitatiepool is formeel te onderscheiden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze is een rechtspersoon met rechtspersoonlijkheid, en eigen, onafhankelijke organen.

#### 1. Vergadering

De vergadering van de exploitatiepool vergadert jaarlijks, en zo vaak als het nodig is.

De jaarlijkse vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de general manager van de hotelexploitatie op dezelfde dag als de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, aansluitend hierop, indien deze plaatsvindt in de maanden april-mei-juni-juli. Indien deze echter buiten de maanden april-mei-juni-juli plaatsvindt zal deze op een afzonderlijke datum en plaats worden georganiseerd als de gewone algemene vergadering van de vergadering van mede-eigenaars. In voorkomend geval van vergaderingen op dezelfde dag zal de kost van de vergadering integraal gedragen worden door de vereniging van mede-eigendom, dit in het kader van werkingssynergie en als kostenbesparende maatregel. Hiertoe zal de syndicus van de vereniging van mede-eigendom de general manager van de hotelexploitatie minstens één maand op voorhand contacteren teneinde de nodige informatie voor uitnodiging en agenda te kunnen verzamelen.

De general manager is verplicht een buitengewone vergadering samen te roepen wanneer één of meer leden van de exploitatiepool die alleen of gezamenlijk één vijfde (1/5e) van de aandelen (quotiteiten) van de privatieven in exploitatie bezitten, daarom vragen. De procedure tot uitnodiging voor de buitengewone vergadering is dezelfde als deze voor de gewone exploitatievergadering.

De exploitatiepool vergadert, tenzij anders bepaald in deze statuten, rechtsgeldig en onafhankelijk van het aantal aanwezige leden indien de leden van de exploitatiepool hiertoe rechtsgeldig werden uitgenodigd, ofwel via gewone brief, ofwel via elektronisch bericht, dit ten minste veertien dagen op voorhand.

De exploitatiepool beraadslaagt en/of beslist, indien nodig, over de agendapunten die in de uitnodiging werden vermeld. De agenda wordt opgesteld door de general manager. Hiertoe wordt overlegd met het auditcomité. Elk lid van de exploitatiepool mag vragen aan de general manager een agendapunt op te nemen ter bespreking. De general manager beslist hieromtrent op autonome wijze. Elke beslissing, indien nodig, wordt genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte (aanwezig of vertegenwoordigde) stemmen, tenzij anders werd bepaald in deze statuten. Ongeldige stemmen en onthoudingen worden niet meegerekend.

De beslissingsbevoegdheid van de vergadering is noodzakelijkerwijze beperkt tot volgende materies:

- a) Het goed- of afkeuren van de rekeningen van de hotelexploitatie (boekhouding),
- b) Het beraadslagen over de bestemming van het resultaat,
- c) Het opzeggen van de actuele hotelexploitant en het voorzien in vervanging ervan,
- d) Het vroegtijdig ontbinden van de exploitatiepool.

Over andere materies kan de exploitatiepool niet beslissen.

Met uitzondering van wat in c) en d) voorzien is, worden de besluiten van de vergadering bij gewone meerderheid van de op de vergadering uitgebrachte stemmen genomen.

Voor wat in c) voorzien is dient overeenstemming bereikt te worden met een absolute meerderheid van 4/5 van de op de vergadering uitgebrachte stemmen genomen, op voorwaarde dat minstens de helft plus één van de uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is op de vergadering. Een dergelijk voorstel mag slechts worden beslist indien dit agendapunt op statutaire wijze werd bekendgemaakt op de agenda in de uitnodiging aan alle leden van de exploitatiepool. Bij vroegtijdige opzeg is steeds een uitwinningsvergoeding verschuldigd aan de hotelexploitant die gelijk is aan de helft van de vergoedingen waarop de hotelexploitant aanspraak zou kunnen maken gedurende de resterende duurtijd van het exploitatiemandaat.

Voor wat in d) voorzien is kan de beslissing tot vroegtijdige ontbinding van de exploitatiepool kan slechts door de vergadering genomen worden met unanimité van de op de vergadering uitgebrachte stemmen genomen, op voorwaarde dat minstens de helft plus één van de uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is op de vergadering. Een dergelijk voorstel mag slechts worden beslist indien dit agendapunt op statutaire wijze werd bekendgemaakt op de agenda in de uitnodiging aan alle leden van de exploitatiepool. Bij vroegtijdige ontbinding is steeds een uitwinningsvergoeding verschuldigd aan de hotelexploitant die gelijk is aan de helft van de vergoedingen waarop de hotelexploitant aanspraak zou kunnen maken gedurende de resterende duurtijd van het exploitatiemandaat.

## 2. Auditcomité

Het auditcomité vergadert twee maal per jaar, op de 2de woensdag van juni en op de 2de woensdag van december, en zo vaak als het nodig is. De gewone vergaderingen wordt georganiseerd op initiatief van de general manager. Het is een orgaan dat driejaarlijks wordt verkozen door de exploitatiepool. Zij bestaat uit drie leden van de exploitatiepool. Men kan niet gelijktijdig lid zijn van het auditcomité en de raad van mede-eigendom.

De beslissingsbevoegdheid van het auditcomité is beperkt tot volgende materies:

- in het bijzonder: niet van toepassing
- in het algemeen is zij de vertegenwoordiger van de exploitatiepool bij de hotelexploitant buiten de momenten waarop de vergadering samenkomt. Zij overlegt alle punten van gemeenschappelijk belang en brengt hieromtrent advies uit aan de vergadering.

Over andere materies kan het auditcomité niet beslissen.

#### **Artikel 7 - Exploitatie-quotiteiten**

De winstverdeling betreffende de hotelexploitatie gebeurt aan de hand van de exploitatie-quotiteiten. Indien het gebouw(encomplex) gebruikt door de hotelexploitatie samenvalt met één en dezelfde hoofdvereniging van mede-eigendom met rechtspersoonlijkheid, zijn de exploitatie-quotiteiten identiek aan de aandelen (quotiteiten) betreffende gemene delen bepaald in de basisakte betreffende de mede-eigendom. Indien het hotelgebouw niet samenvalt met één en dezelfde hoofdvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, maar ondergebracht in onder meerdere hoofdverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, zijn de exploitatie-quotiteiten verschillend van deze bepaald in de diverse basisakten betreffende de mede-eigendom. Dit om het exploitatieresultaat van het hotel op gelijkwaardige wijze tussen alle in mandaat gegeven kavels te kunnen verdelen op basis van eenzelfde en gelijkwaardige hotelexploitatie en onafhankelijk van de verschillende aandelen (quotiteiten) betreffende gemene delen die van toepassing zijn op verschillende verenigingen van mede-eigendom. Indien voorkomend worden afwijkende exploitatie-quotiteiten opgenomen of vermeld in de basisakte(n) en/of de bijzondere voorwaarden betreffende de hotelexploitatie en/of de individuele verkoopakte.

#### **Artikel 8 - Kosten**

Het hotel en het gebouw(encomplex) vormen een functionele eenheid, en zijn ofwel onderworpen aan de wet op de mede-eigendom, ofwel aan de diverse reglementering m.b.t. de hotelexploitatie. Er zijn twee soorten kosten aangaande hieromtrent.

##### **A. Harde kosten**

Eenzijds zijn dit de "harde kosten" of algemene syndicuskosten die de gemene delen van het gebouw aangaan. Dit zijn kosten die men gewoonlijk in elk gebouw dat werd geplaatst onder mede-eigendom heeft, zoals bij wijze van voorbeeld een gewoon appartementsgebouw. Elke eigenaar van een privaatieve kavel is gehouden om aan de syndicus zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor de gemene delen te betalen.

##### **B. Zachte kosten**

Anderzijds zijn dit de "zachte kosten" of de bijzondere toeristische exploitatiekosten dienstig voor de exploitatie van het hotel. Deze kosten zijn bestemd voor betaling van, bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld, dienstverlening, personeel, bewaking, management, administratie, reservatie, receptie, onthaal, roomservice, en ter beschikkingstelling van privaatieven voor allerhande toeristische faciliteiten. Dit zijn kosten die men in een gewoon appartementsgebouw niet aantreft.

Deze zachte kosten kunnen als volgt worden opgedeeld:

##### **1. Noodzakelijke of collectieve "general service"-kosten**

De centrale hotelexploitant voorziet voor rekening van alle mede-eigenaars personeel voor algemene collectieve diensten zoals bijvoorbeeld bewaking, receptie, telefooncentrale, internet, IT, TV, WIFI, onderhoud, poetsen, ontbijt, administratie, ... . Zij maken deel uit van de standaarddienstverlening van de hotelexploitatie.

Voor deze algemene collectieve kosten zal de hotelexploitant een bijdrage aanrekenen aan alle mede-eigenaars van de hotelkamers die verplichtend hun hotelkamers in exploitatie dienen te geven. Gezien echter alle infrastructuur voor hotelexploitatie uitsluitend ten dienste staat om de hotelexploitatie te bevorderen dienen de mede-eigenaars, in geval van blijvende ter beschikking stelling van deze privaatieven, niet tussen te komen in deze servicekosten. Slechts bij niet-terbeschikkingstelling worden ze aangerekend. In geval van niet-betaling brengt de hotelexploitant de grondeigenaar op de hoogte hiervan. Niet betalen van deze "general service"-kosten of achterstand kan de exploitatie in gevaar brengen, dit kan aanleiding geven op een grote minwaarde voor alle eigenaars en de grondeigenaar.

De promotor dient niet tussen te komen in de "general service"-kosten voor alle onverkochte particulieren, tenzij deze reeds in gebruik zijn genomen door de hotelexploitatie. De promotor geniet van dezelfde kortingen in functie van exploitatie als de andere mede-eigenaars.

Eigenaars van hotelkamers kunnen zich niet onttrekken aan het betalen van de servicekosten aan de centrale uitbater met het argument dat ze geen gebruik maken van zijn diensten.

#### 2. Niet-noodzakelijke of individuele "per use"-kosten

De servicekosten omvatten niet de betaling van de individuele "per use"-kosten. Dit zijn alle andere kosten voor hoteldiensten en -personeel, niet onder servicekosten vermeld, die effectief door de hotelkamereigenaars en/of hun genodigden en/of de hotelgasten besteld worden, en effectief van genieten zoals vermeld in het publiekstarieff. Zij maken geen deel uit van de standaarddienstverlening maar geschieden op aanvraag. Zij dienen enkel betaald te worden door de aanvrager ervan, indien voorkomend.

#### C. Laattijdige betaling

Bij niet tijdige betaling van zachte kosten is automatisch en van rechtswege een administratievergoeding verschuldigd aan de hotelexploitant van 100 euro plus de wettelijke of gerechtelijke rente op alle achterstallige bedragen. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd zoals de gezondheidsindex.

#### D. Openstaande schulden

Geen enkele eigenaar kan zijn eigendom (her)verkopen dan nadat hij eerst alle schulden aan de grondeigenaar, hotelexploitant en/of syndicus namens de vereniging van mede-eigendom heeft voldaan. Indien een eigenaar van een particuliere kavel nog openstaande rekeningen heeft bij de centrale exploitant betreffende de hotelexploitatie, bij de vereniging van mede-eigendom betreffende de gemene delen en/of bij de grondeigenaar betreffende de erfpachtvergoeding kan dit door de hotelexploitant worden afgehouden van de uitbetaling van de exploitatieopbrengst en overgemaakt aan de schuldenaar in kwestie, na schriftelijke vraag hiertoe.

Gezien de grondeigenaar alle belang heeft dat hotel en het gebouw(encomplex) op lange termijn goed blijft functioneren, zal de grondeigenaar door de centrale exploitant aangetekend op de hoogte worden gesteld van alle wanbetalers inzake servicekosten en kan grondeigenaar de sancties vermeld in artikel 1 van dit deel toepassen.

#### E. Gemeenschappelijke bepalingen

De sancties vermeld in artikel 1 van dit deel zijn integraal van toepassing.

### Artikel 9 - Inrichting van het hotel

#### A. Inrichting van de hotelkamers

##### 1. Algemeen

Over de inrichting van de particuliere hotelkamers kan niet vrij worden beschikt. Gezien het hier een toeristische exploitatie betreft en geen appartementsgebouw dient elke eigenaar zich dan ook permanent te schikken naar de uniforme bemeubeling en decoratie van de toeristische inrichting voorgeschreven door de centrale exploitant. De exploitatiemandaatgever mag derhalve de inrichting van de hotelkamer niet naar eigen goedvinden bepalen noch de bestaande kenmerken ervan wijzigen zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de hotelexploitant, gezien dit een ernstige invloed heeft op de exploitatiemogelijkheden van het hotel. Dit omdat de toeristische regelgeving voorziet in een officieel classificatiesysteem met toegekende sterren ingevolge het aangeboden comfort van de laagste hotelkamer. Vandaar dat het aan de eigenaars ten strengste verboden is om zelf bemeubeling of decoratie aan te brengen gezien dit niet alleen de standing maar ook de officiële sterrenclassificatie van de ganse toeristische inrichting kan verlagen.

Zo dit toch mocht gebeuren is de respectievelijke overtreder aansprakelijk voor de volledige financiële gevolgschade wegens minder bezetting en lagere prijszetting van de ganze toeristische inrichting.

## **2. Uniforme bemeubeling**

Alle privatieve hotelkamers dienen uniform ingericht te worden door de centrale exploitant. Het is aan elke exploitatiemandaatgever verboden persoonlijke decoratie of meubelen aan te brengen. De hotelexploitant is de enige die bevoegd is om deze privatieven te bemeubelen op kosten van de eigenaars.

De exploitant is verantwoordelijk voor het onderhouden en herstellen en in lijn houden van alle decoratie en bemeubeling van de privatieve hotelkamers overeenkomstig de "state of the art"-verplichtingen op kosten van het investeringsfonds van de hotelprivatieven.

Indien de eigenaar personalisatie heeft aangebracht zal de exploitant zonder voorafgaandelijke toestemming van de eigenaar en op kosten van de eigenaar de hotelkamers terug in originele toestand brengen en zullen alle aangebrachte stukken op kosten van de betrokken eigenaar worden afgevoerd.

### **B. Inrichting van de hotelexploitatiedelen**

Ten einde een hoge standaard van service en decoratie uit te stralen zal de exploitant in de privatieve en de gemene delen behorende tot en gebruikt door de hotelexploitatie, overeenkomstig de "state of the art"-verplichtingen, alle textiel en behang vervangen en alle roerende en onroerende meubilering, infrastructuur, vloeren, sanitair en decoratie vervangen ofwel op kosten van het investeringsfonds van de hotelprivatieven, ofwel op kosten van het reservefonds m.b.t. de gemene delen.

Alle offertes en bestelbonnen betreffende gemene delen worden op vraag van en volgens de relevante instructies de hotelexploitant opgesteld op naam van de syndicus, die zijn goedkeuring niet op onredelijke wijze kan onthouden tenzij hij voor minstens dezelfde of betere kwaliteit offertes binnen de dertig dagen kan voorleggen. Alle plannen en materiaalkeuzes betreffende gemene delen van de binnenhuisdecorateurs dienen voorafgaandelijk te worden voorgelegd aan de hotelexploitant ter goedkeuring die binnen de dertig dagen zijn goedkeuring niet op onredelijke wijze mag weerhouden.

### **Artikel 10 - Onderhoud van het hotel**

Iedere exploitatiemandaatgever is verplicht zijn privé-gedeelte, en iedere mede-eigenaar is verplicht wat betreft de gemene delen van de mede-eigendom, deze behoorlijk te onderhouden, conform de "state of the art"-bepaling.

Ten einde de kwaliteit van de hotelexploitatie up-to-date in hoogste kwaliteit te houden ("state of the art") zal de hotelexploitant verantwoordelijk zijn om het permanente onderhoud en herstellingen te verrichten wat betreft de privatieve delen, en de syndicus wat betreft de gemene delen. Deze laatste zal op zijn beurt hiervoor in samenwerking met en volgens instructies van de hotelexploitant, hiervoor op kosten van de gemeenschap van eigenaars een hoteldecorateur onder de arm te nemen met opdracht om voor alle werkzaamheden prijsoffertes te vragen als volgt:

- tot een geïndexeerd bedrag van tienduizend euro (10.000,00 EUR) drie (3) prijsoffertes,
- tot een geïndexeerd bedrag van twintig duizend euro (20.000,00 EUR) vijf (5) prijsoffertes, en,
- boven het geïndexeerde bedrag van twintig duizend euro (20.000,00 EUR) zeven (7) prijsoffertes.

De index van toepassing is de gezondheidsindex.

De vereniging van mede-eigenaars kan zich niet verzetten tegen de bestelling, uitvoering en betaling van alle in de erfpacht-verkoop en basisakte voorziene werkzaamheden, noch deze verplichte werkzaamheden uitstellen, noch zich verzetten tegen de smaak-, kleur-, of materiaalkeuzes van de hotelexploitant doch enkel zorgen voor goedkopere

prijsoffertes van andere leveranciers voor zelfde producten werkzaamheden, kwaliteit en garanties.

Het dagelijks onderhoud van het hotel wordt gecoördineerd en georganiseerd door de hotelexploitant ten laste van de exploitatiemandaatgevers wat betreft de privatieve delen en ten laste van de mede-eigendom wat betreft de gemene delen.

## **Artikel 11 - Publiciteit**

### **A. Logo's en beschermde afbeeldingen**

De hotelexploitant is eigenaar van het imago zijnde de naam, het logo en het architecturale beeld en de fotorechten van het hotelgebouw. Ten einde te waken over het imago van de toeristische inrichting kunnen noch de naam, noch het logo, noch foto's of architecturale afbeeldingen van de toeristische inrichting door eigenaars, derden of makelaars gebruikt worden om hun kamer extern op de toeristische markt aan te bieden.

### **B. Publiciteit en wervende reclame**

Alle publiciteit en wervende reclame voor het hotel en de hotelkamers vinden uitsluitend door toedoen van de hotelexploitant plaats. Geen enkele eigenaar kan dus bijgevolg zijn hotelkamers zelf adverteren voor verhuur. Dit verbod geldt voor alle media als internet, elektronisch, kranten, magazines, booking-sites, affichage, agentschappen, etalages, makelaars, reservatie-netwerken, tour-operatoren, enzovoort, ... . Per dag dat er publiciteit gemaakt wordt, affiches uithangen, gepubliceerd wordt op booking-sites of andere sites, aangeboden via agentschappen, makelaars, ... dient er een schadevergoeding betaald te worden aan de centrale exploitant ter compensatie van alle geleden schade voor de eigenaars van de exploitatiepool.

Eigenaars die toch zelf publiciteit maken, en dit heeft rechtstreeks of onrechtstreeks toch aanleiding tot (tijdelijke) schrapping van de uitbatingvergunning of de franchise-overeenkomst, of enige andere vergunning, zullen gedurende de looptijd van de schorsing een maandelijkse schadevergoeding betalen aan de hotelexploitant gerekend op de gemiddelde omzet van de laatste vijf jaar

## **Artikel 12 - Investeringsfonds**

### **A. Algemeen**

Het investeringsfonds bestaat uit twee afzonderlijke onderdelen en dient voor het (i) herstellen, (ii) renoveren en (iii) vervangen of vernieuwen van de privatieve constructies van het gebouw(encomplex). Enerzijds is dit het investeringsfonds van de hotelprivatieven en anderzijds is dit het investeringsfonds van de hotelinfrastructuur.

Het investeringsfonds van de hotelprivatieven wordt uitsluitend door de actuele eigenaars van alle privatieve kavels jaarlijks aangevuld als absolute solidariteitsbijdrage voor de hotelkamers en hotelexploitatiedelen. Het investeringsfonds van de hotelinfrastructuur wordt slechts bij doorverkoop aangevuld door de actuele en toekomstige eigenaars van alle privatieve kavels als relatieve solidariteitsbijdrage voor de hotelinfrastructuur, waarvan alle hotelkamers en hotelexploitatiedelen direct of indirect gebruik maken.

Het fonds betreft zowel onroerende als roerende goederen.

Het bestaan van dit investeringsfonds is noodzakelijk in functie van de uitsluitende bestemming van het gebouw(encomplex) tot hotelexploitatie. Om de hotelfunctie van het gebouw optimaal te vrijwaren voor de toekomst dient een financiële reserve te worden aangelegd om dezelfde hoge en professionele standaard van uitbating te kunnen blijven garanderen ("state of the art"). Zonder deze reserve zou de actuele hoge marktwaarde van het gebouw(encomplex) en dus van alle privatieve kavels direct, en dus van alle gemene delen indirect, jaarlijks afnemen wat de hoteluitbating onmogelijk maakt. Dit investeringsfonds moet dit verhinderen en verloedering of verlies van marktwaarde tegengaan.

Het investeringsfonds is eigen aan de hotelexploitatie en staan los van het reservefonds betreffende de gemene delen, exclusief aan de mede-eigendom.

### **B. Investeringsfonds van de hotelprivatieven**

De collectieve exploitatiepool dient jaarlijks een percentage van de omzet van de privatieve kavels bij te dragen aan het investeringsfonds van de hotelprivatieven. Dit percentage bedraagt **drie komma nul procent (3,0 %)** vanaf het eerste jaar tot en met het vierde jaar van exploitatie. Dit percentage bedraagt **vijf komma nul procent (5,0 %)** vanaf het vijfde jaar van exploitatie.

Alle werkzaamheden voor het (i) herstellen, (ii) renoveren en (iii) vervangen of vernieuwen van alle privatieve kavels worden door dit fonds betaald, voor zoverre het voldoende geprovisioneerd is. Indien het niet voldoende geprovisioneerd is worden de nodige bijkomende fondsen door de hotelexploitant opgevraagd bij de leden exploitatiepool door een bijzondere provisioningering.

Het investeringsfonds is een interne derdenrekening op naam van de hotelexploitant onder gemeenschappelijk beheer van de hotelexploitant en de syndicus. In geval van verkoop van de privatieve kavel wordt dit bedrag niet terugbetaald aan de verkoper maar blijft het op rekening staan voor de betaling van toekomstige kosten. De verkoper van een privatieve kavel moet dit aan zijn toekomstige koper schriftelijk in zijn verkoopovereenkomst melden zonder enige betrokkenheid van de syndicus noch de hotelexploitant.

### **C. Investeringsfonds van de hotelinfrastructuur**

Bij doorverkoop van elke privatieve kavel dienen de koper en de verkoper, elk, een vergoeding te betalen voor de hotelinfrastructuur, waarvan alle hotelkamers en hotelexploitatiedelen direct of indirect gebruik maken. De enige uitzondering op deze regel is de eerste verkoop na basisakte door de verkoper aan een eerste koper van een privatieve kavel.

Indien de herverkoop plaats vindt gedurende de eerste drie jaar na eerste verkoop na basisakte bedraagt deze vergoeding **nul komma nul procent (0,0 %)** op de verkoopprijs, elk. Indien de herverkoop plaats vindt gedurende het vierde tot en met het negende jaar na eerste verkoop na basisakte bedraagt deze vergoeding **één komma vijf procent (1,5 %)** op de verkoopprijs, elk. Indien de herverkoop plaats vindt vanaf het tiende jaar na eerste verkoop na basisakte bedraagt deze vergoeding **drie komma nul procent (3,0 %)** op de verkoopprijs, elk.

Het investeringsfonds is een interne derdenrekening op naam van de hotelexploitant onder gemeenschappelijk beheer van de hotelexploitant en de syndicus. In geval van verkoop van een privatieve kavel wordt dit bedrag niet terugbetaald aan de verkoper maar blijft het op rekening staan voor de betaling van toekomstige kosten. De verkoper van een particuliere kavel moet dit aan zijn toekomstige koper schriftelijk in zijn onderhandse verkoopovereenkomst en notariële akte melden zonder enige betrokkenheid van de syndicus noch de hotelexploitant

## **Artikel 13 - Herverkoop**

### **A. Informatieplicht**

Ten einde bij nieuwe kopers misverstanden te vermijden dienen alle verkoopmakelaars bij verkoopbezoek aan de centrale receptie af te tekenen dat ze de basisakte betreffende het gebouw(encomplex) en de bijzondere voorwaarden betreffende de hotelexploitatie schriftelijk of elektronisch ontvangen hebben en expliciet bevestigen dat zij op de hoogte zijn van de inhoud en deze aan alle bezoekers voorafgaandelijk hebben overgemaakt evenals een beknopte inhoud waarin alle hoofdlijnen zijn uitgelegd.

### **B. Bezichtiging**

Alle hotelkamers die te koop worden gesteld kunnen na voorafgaandelijke overleg met de hotelexploitant bezocht worden elke dinsdag van 14.00 u. tot 16.00 u. en elke donderdag tussen 10.00 u. en 12.00 u., voor zoverre deze niet bezet zijn, en met uitzonderingen van de periodes van black-out die door de hotelexploitant worden

vastgesteld. Alle makelaars en hun bezoekers dienen aan de centrale receptie een schriftelijke volmacht van de eigenaar voor te leggen en zich uit veiligheidsoverwegingen aan de receptie te laten registreren waarna ze op uitsluitend risico van de eigenaar gedurende de bezoeken kunnen beschikken over sleutel of toegangkaart en de te koop gestelde hotelkamer alleen kunnen bezoeken.

De hotelexploitant kan een waarborg vragen voor het ter beschikking stellen van sleutel of toegangkaart.

#### **Artikel 14 - Erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang**

Alle bevoegd hotelpersoneel en de hotelexploitant hebben steeds vrije toegang tot alle hotelkamers en alle ruimten van het gebouw(encomplex) voor inspectie, schoonmaak, onderhoud, nazicht herstelling, vernieuwing of corrigeren van alle normatieve zaken die opgenomen zijn in alle aktes en reglementen ter zake de toeristische inrichting.

Indien de syndicus toegang wenst tot een privaatieve kavel of gemeen deel, binnen de grenzen van zijn mandaat, dient hij hieromtrent voorafgaand overleg te plegen met de hotelexploitant, teneinde de toegankelijkheid te kunnen nagaan.

De hotelexploitant mag zonder voorafgaandelijk de eigenaars te verwittigen toegang verschaffen aan alle overheidsinspecties, keuringsfirma's en reisorganisaties alsook voor het inspecteren en fotograferen van alle hotelkamers voor reisgidsen, brochures en digitale of gedrukte publicaties die de toeristische exploitatie kunnen ten goede komen, en waarvan alle rechten betreffende de afbeelding van de hotelexploitant blijven.

#### **Artikel 15 - Wijzigingen wet- en regelgeving**

Elke eigenaar van hotelkamers wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat de wetgever regelmatig nieuwe wetten en decreten opstelt en dat dit behoort tot de uitdrukkelijke verantwoordelijkheid van elke individuele eigenaar voor zijn privaatieve kavel, de vereniging van mede-eigendom voor de gemene delen van de mede-eigendom, en de hotelexploitant betreffende de hotelexploitatie om hieraan te beantwoorden en de respectievelijke kosten hiervoor te dragen.

De syndicus is, indien voorkomend, op vraag van de hotelexploitant verantwoordelijk voor de implementatie van alle nieuwe opgelegde wetgevingen, decreten, verordeningen en reglementen en dit binnen de door de wetgever opgelegde termijn en voor rekening van alle hotelkamereigenaars.

#### **Artikel 16 - Vaststellingen**

##### **A. Overzicht van beschikkingsgraad**

Jaarlijks tegen de 4<sup>de</sup> woensdag van juni dient de hotelexploitant aan het auditcomité van de exploitatie namens de eigenaars van hotelkamers, en indien voorkomend aan de grondeigenaars, aan de bevoegde toeristische dienst en aan de politie en de diverse betrokken fiscale-, toeristische- en lokale overheden een gecertificeerd overzicht ter beschikking te houden van alle gebruik van alle hotelkamers in het voorgaande jaar met de opdeling naar gebruik door eigenaars en toeristische exploitatie. Bewuste medewerking aan fraude in het opstellen van deze verklaring wordt gelijkgesteld aan valsheid in geschriften.

##### **B. Verkoopwaarde**

De theoretische venale waarde van elke hotelkamer wordt elk jaar in de maand november vastgesteld door grondeigenaar op vraag van de hotelexploitant door de, indien beschikbaar tien, laatste verkoopprijzen in het gebouw(encomplex) samen te tellen en te delen door het aantal aandelen in de gemene delen (quotiteiten) en terug te vermenigvuldigen met het aantal aandelen in de gemene delen (quotiteiten) per privaatieve eigendom. Zo bekomt men de theoretische conventionele venale waarde per privaatieve kavel in de inrichting.

#### **Artikel 17 - Geur en geluidshinder**

Kopers worden er op gewezen dat luchtverversing en elke activiteit waarbij infrastructuur voor hotelexploitatie en gemene hoteldelen gebruikt worden geluid- en geurhinder of andere ongemakken met zich kunnen meebrengen. De kopers noch de vereniging van mede-eigenaars kunnen zich hiertegen verzetten gezien dit eigen is aan de hotelexploitatie

#### **Artikel 18 - Brandveiligheid**

Alle brandveiligheid in de toeristische inrichting is ten laste en op verantwoordelijkheid van de syndicus op kosten van de mede-eigendom wat de reden ook moge wezen en ter volledige ontlasting van de verkoper, de grondeigenaar en de hotelexploitant die bij deze uitdrukkelijk ontslagen is van enige verantwoordelijkheid terzake.

Alle wijzigingen of aanpassingen hieromtrent ingevolge overheidsreglementeringen zijn en blijven volledig ten laste en op verantwoordelijkheid van de syndicus op kosten van de gemeenschap van eigenaars. De verkoper is enkel en alleen verantwoordelijk voor het bekomen van het eerste veiligheidsattest op kosten en ten laste van de mede-eigenaars. Eventuele latere opmerkingen die komen van de brandweer na bekomen eerste veiligheidsattest zijn ten laste van de mede-eigenaars en draagt de verkoper geen verdere verantwoordelijkheid meer in.

Gelijk welke eigenaar die de brandveiligheid in gevaar brengt staat in voor alle gevolgschade.

#### **Artikel 19 - Belastingen**

De hotelexploitant zal alle door de overheid opgelegde toeristische taksen centraal innen en aan de betrokken overheid afdragen ten laste van ofwel de exploitatiemandaatgever, ofwel ten laste van de vereniging van mede-eigendom, ofwel ten laste van de individuele eigenaar van een privatieve kavel, ofwel ten laste van de erfpachtnemer.

#### **Artikel 20 - Vergoedingen**

Ofwel de grondeigenaar, ofwel de hotelexploitant, hebben recht op alle in deze bijzondere voorwaarden vermeldde en overeengekomen bedragen en vergoedingen.

Alle bedragen die uit commerciële of andere overgangsoverwegingen binnen de periode van tien jaar niet worden opgevraagd blijven automatisch en zonder ingebrekestelling verschuldigd aan de schuldeiser op eerste verzoek en in ieder geval bij doorverkoop van een privatieve kavel.

#### **Artikel 21 - Wijzigingen**

De grondeigenaar, de verkoper van de constructies, de eigenaar van een privatieve kavel en de leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen geen eenzijdige wijzigingen aanbrengen aan overeenkomsten afgesloten door de hotelexploitant.

#### **Artikel 22 – Tegenstelbaarheid**

De bepalingen van de bijzondere voorwaarden met betrekking tot de hotelexploitatie kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door de houders van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw(encomplex) in mede-eigendom en aan de houders van een zakelijk of **persoonlijk** recht betreffende de hotelexploitatie.

### **DEEL V. DIVERSE**

#### **STEDENBOUW**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en aangehaald als de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, van toepassing is op de huidige verkoping.

In toepassing van art. 5.2.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de ondergetekende notaris :

**a)** volgens de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de Gemeente Knokke-Heist 12 januari 2017 blijkt dat voormelde goederen

- gelegen zijn in het Gewestplan 2.22\_3\_1 - “Brugge-Oostkust”, goedgekeurd bij K.B. d.d. 07/04/1977, met bestemming: agrarische gebieden + gebieden voor verblijfrecreatie – wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar;
- gelegen is in het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 2.13\_26\_1 - Ziekenhuiscampus, goedgekeurd bij M.B. d.d. 24/07/2006;
- gelegen zijn in het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 2.13\_85\_1 - Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist, goedgekeurd bij M.B. d.d. 13/03/2012;
- gelegen zijn in het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 2.13\_132 – Solitaire vakantiewoningen – Brugge – Oostende
- gelegen is in het Gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 2.14\_17\_1 – RUP Hotels 2<sup>de</sup> Fase
- gelegen zijn in een waterzuiveringszone van het type: Centraal Gebied.

De comparant erkent voorafgaandelijk aan deze akte van de instrumenterende notaris een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen.

**b)** dat uit de verklaringen van de comparant en uit het voormelde stedenbouwkundig uittreksel is gebleken dat:

- er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in art. 2.4.1. van de voormelde Codex;
- er voor voormeld goed volgende relevante stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

*\*Dossiernummer 31043/16531/B/2015/114, onderwerp: aanleg riolering kliniek en Kalvekeedijk, datum 16-06-2016*

*\* Dossiernummer 31043/10883/B/2014/59, onderwerp: omgevingsaanleg van het ziekenhuis, inclusief HS-cabine, energie-en parkeergebouw, datum 09-07-2014*

*\*Dossiernummer 31043/16757/B/2015/400, onderwerp: bouwen van een hotelcomplex, datum 29/04/2016*

*\*Dossiernummer 31043/7312/B/2013/743, onderwerp: slopen van enkele bijgebouwen, datum 24/05/2013*

*\* Dossierrnr. Gemeente: 31043/6741/B/2010/809, onderwerp: slopen van een voormalige dancing gesitueerd Kalvekeedijk 264, datum 01-10-2010*

*\* Dossiernummer 31043/2471/B/1988/49, onderwerp uitbreiden kamping, datum 08-02-1988*

*\* Dossiernummer 31043/6741/B/1971W, onderwerp uitbreiding, datum 15-02-1971*

*\* Dossiernummer 31043/6741/B/1962W/222, onderwerp Chalet, datum 24-04-1962*

*\* Dossiernummer 31043/1874/B/1990/34, onderwerp verbouw feestzaal 't Karrewiel, datum 22-01-1990*

- er voor voormeld goed volgend stedenbouwkundig attest werd uitgereikt:-

*\*Aanvraag stedenbouwkundig attest 1997/410, aanvrager Camping Sint-Michiel, datum 10/10/1997*

- er voor voormeld goed geen actuele milieuvergunningen aanwezig zijn

**c)** dat uit de hypothecaire staat en uit de verklaringen van de comparanten blijkt dat er voor voormeld goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen rechterlijke beslissingen ter zake zijn genomen.

**d)** Ter zake wijst de ondergetekende notaris de comparant uitdrukkelijk op de toepasselijkheid van het artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welk artikel een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen.

**INTEGRAAL WATERBELEID.**

De comparanten verklaren dat het goed gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG) overstroombaar vanuit waterloop.  
In toepassing van artikel 68-7 §4 van de Wet op de Landverzekeringsovereenkomst (ingevoegd bij Wet van 21 mei 2003, in werking getreden op 1 maart 2006) verklaart de instrumenterende notaris dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, in werking getreden op 2 april 2007.  
In toepassing van artikel 17bis van het Decreet Integraal Waterbeleid (ingevoegd bij Decreet van 19 juli 2013, in werking getreden op 11 oktober 2013) verklaart de instrumenterende notaris dat het goed gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

#### **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.**

1. De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op het perceel 99 H en dat werd afgeleverd door de OVAM op 27 december 2016

De inhoud hiervan luidt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

*2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

*2.2.1 Historische verontreiniging Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 14.06.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*2.3 Documenten over de bodemkwaliteit*

*2.3.1 Historische verontreiniging*

*DATUM: 14.06.2011*

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Eindrapport beschrijvend bodemonderzoek de Muynck Ronny, Kalvekeetdijk 258 te 8300*

*Knokke-Heist (EB1101/008)*

*AUTEUR: Envirosoil NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*

*2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).*

*3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*

*4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.*

*Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*

*5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage) te Mechelen”*

De comparanten leggen de bodemattesten voor met betrekking tot de overige percelen en die werden afgeleverd door OVAM op 27 december 2016, de inhoud hiervan luidt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten*

*Opmerkingen*

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*

*2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op*

*www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.*

*3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*

*4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.*

*Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*

*5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*Te Mechelen, 27.12.2016”*

**3.** Wat betreft perceel 99H: de instrumenterende notaris vermeldt dat de bepalingen van afdeling II van het Bodemdecreet, werden toegepast.

De comparant verklaart dat hij met betrekking tot deze percelen inzake onderhavige deze akte de verplichtingen opgelegd door artikelen 102 en volgende van genoemd Decreet alsook van artikel 64 Vlarebo is nagekomen op de wijze zoals hierna beschreven:

- Bodemonderzoek werd uitgevoerd zoals hierboven

- Er sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van bodemonderzoek is of was op de te onderzoeken grond geen risico-inrichting gevestigd zoals ook blijkt uit de gemeentelijke inlichtingen hierboven hernomen

- De bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen is sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is.

De comparant verklaart dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte.

c) De comparant verklaart met betrekking tot het alhier beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Ondergetekende notaris bevestigt

- dat alle bepalingen van het bodemdecreet werden toegepast.

- dat de comparant op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het afsluiten van deze akte.

De notaris wijst de comparant er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels mbt tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

**ONROERENDERFGOEDDECREET - ONROERENDERFGOEDBESLUIT**

Ondergetekende notaris informeert de comparant dat het niet is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet. Er is wel archeologische informatie van kracht zoals blijkt uit voormelde brief van de gemeente Knokke-Heist – zone restzone: onderzoek mits perceel/percelen groter dan 3000m<sup>2</sup> en ingreep in bodem groter dan 1000m<sup>2</sup> (uitzondering verkavelingen en in gebieden anders dan wonen en recreatie)

## VOLMACHT

De comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, verklaren volmacht te geven, aan:

- alle medewerkers van HOKB en HOKB Thomas Dusselier met recht elk afzonderlijk te handelen.

En aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam

- alle wijzigende en/of aanvullende basisakten op te maken
- erfpachtrechten toe te staan, te verkopen en af te staan, alle op het hierboven beschreven terrein op te richten gebouwen en uit te voeren werken, alsook de onverdeelde aandelen in het erfpachtrecht op de grond die zullen gehecht worden aan de privatieveen, naargelang de verkoop met betaling van de prijs, aan de prijs, lasten, clausules en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen
- alle voorwaarden en erfdienstbaarheden te bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betreffende de eventuele pachten en de bewoning
- de tijdstippen van ingenottreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste te ontvangen in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling
- al of een gedeelte van de koopprijs over te wijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatsten
- van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende
- de hypotheekbewaarder te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting te verlenen met verzaking aan alle rechten en voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of andere, het alles met of zonder betaling
- toe te stemmen in alle voorrangen, pariteiten, voorbehoud en beperkingen van voorrechten en/of hypotheek
- bij gebreke aan betalingen, in geval van betwisting of moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser of als verweerder voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen tot uitvoering van alle vonnissen of bevelen en eventueel de herverkoop bij rouwkoop, de verkoop bij onroerend beslag of gedwongen tenuitvoerlegging, over te gaan tot alle rangregelingen zowel minnelijke als gerechtelijke, er voor te brengen, te innen en te ontvangen alle sommen en bewaargevingen, er kwijting over verlenen
- alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen
- in geval dat een of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen
- alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan de

hotelbasisakte van het hotelgebouw;

- alle ruilingen en huurovereenkomsten te bedingen.

Teneinde dit alles, verlijden en tekenen alle akten, stukken, lastenkohieren en processen verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats stellen en in het algemeen alles wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

#### **KOSTEN BASISAKTE**

Elke koper zal bij het verlijden van zijn aankoopakte een afschrift van huidige statuten ontvangen. Hiervoor zal een forfaitaire kost aangerekend worden door de instrumenterende notaris.

#### **ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

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

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN).**

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

#### **VERKLARINGEN**

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

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en- datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in:

- het rijksregister,
- hun identiteitskaart,

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

De comparanten bevestigen 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.

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze 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.

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer

Onderhavige akte werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, lid 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

De comparanten verklaren te bevestigen dat onderhavige akte en voormelde vestigingsakte, verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Oostkamp, Kapellestraat 146

Datum alsboven.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

~~Betaald aan de registratiebelasting~~  
~~Het bedrag van~~                      euro  
~~Deze belasting werd betaald~~  
op

Geregistreerd te *Brugge*  
Op *21 februari 2017*  
*135* Bladen  
Reg. 5 Blad *000* Vak *3243*  
Ontvangen *€ 50*  
De EA inspecteur (get.)

Overgeschreven te *Brugge*  
Hypotheken : */* kantoor  
Formaliteit : *61-T-2110212017-02394*  
Ontvangen : *€ 220*  
De bewaarder (get)