

Vic  
01



**KANTOOR  
VAN**

**Mter THIERRY VAN DE PERRE**

**NOTARIS**

---

**TE**

**ANTWERPEN**

**QUINTEN MATSYSLEI 17      BUS 11**

---

**BASISAKTE RESIDENTIE "VICTORIA"**

03/231-275

BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE "VICOTORIA" TE 8300 KNOKKE-HEIST,  
GOLVENSTRAAT 6.

Het jaar negentienhonderd negentig;

Op

Voor mij, Meester THIERRY VAN DE PERRE, Notaris te Antwerpen;

IS VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "CLARIDGE", gevestigd te 2018 Antwerpen Schupstraat 9-11. Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 271.856. Oppericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Thierry Van de Perre te Antwerpen op veertien juli negentienhonderd negen en tachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op twaalf augustus daarna onder nummer 890912-188.

Alhier vertegenwoordigd door mevrouw Gisèle STEPPEL, wonende te Antwerpen Jan Van Rijswijklaan 120, handelende in haar hoedanigheid van afgevaardigde-bestuurder van de gemelde vennootschap en overeenkomstig de statuten.

Hierna genoemd de "comparante".

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

Comparante verklaart eigenares te zijn, van volgend onroerend goed:

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, voorheen Knokke:

Een perceel bouwgrond, gelegen te Knokke-Heist Golvenstraat 6, ten kadaster bekend, tweede afdeling wijk E nummer 9, voor een grootte van drie honderd acht en zestig vierkante meters.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Voorschreven eigendom hoort toe aan de naamloze vennootschap Prodeco om hem te hebben aangekocht van de heer Gilbert Jerome Simoens, hotelier en echtgenote Denise Yvonne Godelieve Vandaele, zonder beroep, samen te Knokke-Heist, ingevolge akte verleden voor ondertegekende notaris op negentien oktober negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zestien november daarna deel 5689 nummer 16. Voorschreven eigendom hoorde toe aan de echtgenoten Simoens-Vandaele om hem te hebben aangekocht van de heer Marcellus Antonius Gerardus Maria De Cuypere, zonder beroep, echtgenoot van mevrouw Malvina Anthierens, te Knokke-Heist ingevolge akte verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op zestien december negentienhonderd drie en tachtig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op negenentwintig december daarna deel 4085 nummer 18. Voorschreven goed behoorde toe aan de heer Marcellus Decuypere, voormeld, als volgt:

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed toe aan heer Edmundus Constantinus Decuypere, bediende bij de N.M.B.S., en zijn echtgenote mevrouw Stephanie Allaert, te Knokke-Heist, om die te hebben aangekocht jegens de N.V. "La Compagnie Immobilière Le Zoute", te Gent,

- deels bij akte verleden voor notaris Claeys te Oostkamp op tweeëntwintig januari negentienhonderd zevenentwintig, overgeschreven op het toenmalige hypotheekkantoor te Brugge op twaalf februari daarna, boek 4938 nummer 37;

- deels bij akte verleden voor notaris Glorie, destijds te Brugge op vijf oktober negentienhonderd zevenentwintig, overgeschreven alsvoren op drie november daarna, boek 5023 nummer 24.

De heer en mevrouw Edmundus Decuypere-Stephanie Allaert zijn respectievelijk overleden hij te Knokke-Heist op twintig januari negentienhonderd negenenzestig, en zij te Handzame op zeventien december negentienhonderd zeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam hun zoon Marcellus Decuypere, voormeld.

### ONROEREND STATUUT:

De comparante heeft ons, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw te onderwerpen aan het juridisch statuut van de medeëigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577bis paragraaf 9 en paragraaf 11 van zelfde wetboek over de gedwongen medeëigendom. Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als medeëigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577bis en behalve de beperkingen hierna.

Het gebouw zal als naam krijgen Residentie VICTORIA.

### PLANNEN:

De verschijners hebben mij, Notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven;

zes plannen ondertekend door de heer architect Frank Maes te Knokke-Heist, Elizabethlaan, 333-335, in datum van achttien september negentienhonderd negen en tachtig:

- blad 1/6 bevat het liggingsplan en inplantingsplan, de straatgabariet Golvenstraat, de gabarieten der gemene muren, de doorsneden G-H en I-J;
- blad 2/6 bevat het kelderplan, rioleringsplan en het plan gelijkvloers;
- blad 3/6 bevat het plan type-verdieping en het plan zevende verdieping;
- blad 4/6 bevat het plan achtste verdieping en het plan negende verdieping (technisch);
- blad 5/6 bevat de doorsnede A-B en de voorgevel Golvenstraat;
- blad 6/6 bevat de doorsnede C-D en doorsnede E-F achtergevel.

Deze plannen vormen met de huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

### WIJZIGING DER PLANNEN:

De comparante behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

- a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.
- b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.
- c) indien de comparante dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

de comparante zal eveneens het recht hebben de binnen-indeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemene delen als de privaatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privaatieven een geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privaatieven, mits volgende beperkingen:

- het aantal verdiepingen mag niet gewijzigd worden;
- de fraktie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel;
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privaatieven;
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de esthetiek van het gebouw;

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden in een notariële akte.

Alle kopers van de privatieve elementen verbinden zich om gratis hun handtekening te zetten op alle eventuele wijzigende basisakte en dat op de eerste vraag van de comparante.

#### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW:

##### I. Het nivo -2, kelderverdieping, omvat:

###### Gemeenschappelijke delen:

Lift en liftkoker, trap en traphall.

###### Privatieve delen:

Vierentwintig bergingen, genummerd B1 tot en met B24 op het plan.

Alle bergingen vormen een afscheidbaar geheel met de appartementen waaraan zij toebedeeld zullen worden in de verkoopakte. Zij zullen derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

##### II. Het nivo -1, kelderverdieping, omvat:

###### Gemeenschappelijke delen:

Lift en liftkoker, trap en traphall, tellerlokaal.

###### Privatieve delen:

1. Tweeëntwintig autostaanplaatsen volgens het biparkstelsel, genummerd 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b, 11a, 11b, 12a, 12b (de autostaanplaatsen a, zijnde de ondersten en b, de bovensten), omvattend ieder:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. Een gewone autostaanplaats, gemerkt "10" op het plan, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf en berging aanpaalend;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizend (4/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

##### III. Het gelijkvloers, omvat:

###### Gemeenschappelijke delen:

Inrit naar kelder- en garageverdieping met opklapproort, fietsenberging, inkom met videofoon en brievenbussen, twee liften met liftkoker, twee trappen met traphall.

###### Privatieve delen:

Een handelsruimte (ongeveer tweehonderd en twaalf vierkante meters), omvattend;

a) in privatieve en uitsluitende eigendom, de handelsruimte zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid vierentachtig/duizendsten (84/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

##### IV. De type-verdieping (verdiepingen een tot en met zes), omvat:

De verdiepingen een tot en met zes zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens drie verschillende appartementen, respectievelijk typen A, B en C. Ieder appartement krijgt een kenletter (A, B of C), gevolgd door een cijfer dat de verdieping aanduidt. De appartementen links, als men met het aanzicht naar het gebouw staat, krijgen het kenletter A, de middelste appartementen krijgen het kenletter B en de appartementen rechts, krijgen het kenletter C.

###### Gemene delen:

Trap en traphall, twee liften met liftkoker.

###### Privatieve delen:

1. Het appartement van het type "A", omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, keuken, living (eethoek en zithoek), berging, nachthall, afzonderlijke w.c., badkamer 1, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met balkon, badkamer 2, en de berging in de kelderverdieping nivo -2, die aan het appartement zal aanbedeeld worden in de koopakte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
Ieder appartement van het type A de vijfendertig/duizendsten (35/1.000) der gemene delen van het het gebouw, waaronder de grond.

2. Het appartement van het type "B", omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, afzonderlijke w.c., keuken, living (eethoek en zithoek), nachthall, badkamer 1, slaapkamer 1, badkamer 2, slaapkamer 2, en de berging in de kelderverdieping nivo -2, die aan het appartement zal aanbedeeld worden in de koopakte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Ieder appartement de tweeëndertig/duizendsten (32/1.000) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. Het appartement van het type "C", omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, afzonderlijke w.c., keuken met balkon, living (eethoek en zithoek), nachthall, berging, badkamer 1 met balkon, slaapkamer 2 met balkon, slaapkamer 3, en de berging in de kelderverdieping nivo -2, die aan het appartement zal aanbedeeld worden in de koopakte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Ieder appartement de tweeënveertig/duizendsten (42/1.000) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

V. De zevende verdieping omvat:

De zevende verdieping bevat drie appartementen van het type D, B en C.

Ieder appartement krijgt een kenletter D, B of C, gevolgd door een cijfer dat de verdieping aanduidt. Het appartement links als men met het aanzicht naar het gebouw staat, krijgt het kenletter D, het middelste appartement krijgt het kenletter B en het appartement rechts krijgt het kenletter C.

Gemene delen:

Trap en traphall, twee liften met liftkoker.

Privatieve delen:

1. Het appartement van het type "D" omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, afzonderlijke w.c., keuken, living (eethoek en zithoek) met terras aan de voorzijde van het gebouw, badkamer, slaapkamer met terras, en de berging in de kelderverdieping nivo -2, die aan het appartement zal aanbedeeld worden in de koopakte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentwintig/duizendsten (24/1.000) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. Het appartement van het type "B" is identiek samengesteld als het type B hoger beschreven onder IV, waarnaar alhier verwezen wordt.

3. Het appartement van het type "C" is identiek samengesteld als het type appartement type C hoger beschreven onder IV en waarnaar alhier verwezen wordt.

VI. De achtste verdieping omvat:

De achtste verdieping bevat twee appartementen van het type E en F.

Ieder appartement krijgt het kenletter E of F gevolgd door een cijfer dat de verdieping aanduidt. Het appartement links als men met het aanzicht naar het gebouw staat, krijgt het kenletter E, het appartement rechts krijgt het kenletter F.

Gemene delen:

Trap met traphall, twee liften met liftkoker.

Privatieve delen:

1. Het appartement van het type "E" omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, afzonderlijke w.c., keuken, living (eethoek en zithoek) met terras aan de zijgevel van het gebouw en terras aan de voorgevel van het gebouw, nachthall, badkamer 1, slaapkamer 1, badkamer 2,

slaapkamer 2, en de berging in de kelderverdieping nivo -2, die aan het appartement zal aanbedeeld worden in de koopakte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenvoertig/duizendsten (46/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. Het appartement van het type "F" omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, afzonderlijke w.c., keuken met balkon, living (eethoek en zithoek), badkamer 1, slaapkamer 1 met balkon, badkamer 2, slaapkamer 2 met balkon, en de berging in de kelderverdieping nivo -2 die aan het appartement zal aanbedeeld worden in de koopakte.

b) in mede-eigendom en gewongen onverdeeldheid: vierendertig/duizendsten (34/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

VII. De negende verdieping omvat:

De negende verdieping omvat één appartement van het type "G", dewelke het kenletter "G" krijgt, gevolgd door een cijfer dat de verdieping aanduidt.

Gemene delen:

Trap met traphall, machinekamer (lift).

Privatieve delen:

Het appartement van het type "G", omvat:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, afzonderlijke w.c., living (eethoek met terras aan de voorzijde van het gebouw en zithoek met balkon aan de achterzijde van het gebouw) keuken, badkamer, slaapkamer met terras aan de achterzijde van het gebouw, en de berging in de kelderverdieping nivo -2, die aan het appartement zal worden toebedeeld worden in de koopakte;

Aan dit appartement is verbonden het uitsluitend genot van het plat dak.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertig/duizendsten (36/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL:

Tweeëntwintig biparks.....	22 X 2/1.000.....=.....	44/1.000
één parking nummer 10.....	1 X 4/1.000.....=.....	4/1.000
handelsruimte.....	1 X 84/1.000.....=.....	84/1.000
zes appartementen "A".....	6 X 35/1.000.....=.....	210/1.000
zeven appartementen "B".....	7 X 32/1.000.....=.....	224/1.000
zeven appartementen "C".....	7 X 42/1.000.....=.....	294/1.000
een appartement "D".....	1 X 24/1.000.....=.....	24/1.000
een appartement "E".....	1 X 46/1.000.....=.....	46/1.000
een appartement "F".....	1 X 34/1.000.....=.....	34/1.000
een appartement "G".....	1 X 36/1.000.....=.....	36/1.000
<u>TOTAAL.....</u>		<u>1.000/1.000</u>

133  
= 21132

Deze duizendsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbesteding van deze duizendsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal duizendsten en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

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

ERFDIENSTBAARHEDEN:

Alle medeëigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparante of van haar rechtsvoorgangers. Dienaangaande verklaart de naamloze vennootschap "CLARIDGE", comparante in deze dat in hoger vermelde aankoopakte verleden voor ondergetekende notaris op negentien oktober negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven zoals voormeld, letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

" In een onderhandse akte van achttien juni negentienhonderd negen en dertig, geregistreerd te B r u g g e op zeven en twintig juni negentienhonderd negen en dertig boek 20 blad 75 vak 5, ontvangen twee honderd tachtig frank, afgesloten tussen de rechtsvoorgangers van de huidige verkopers Mijnheer De Cuypere en de toenmalige eigenaars van de aanpalende eigendom (de erven Gadiot, vertegenwoordigd door de heer Begheyn) staat er letterlijk vermeld hetgeen volgt:  
"A/Meneer Begheyn, in zijn gezegde hoedanigheid, verklaart bij deze mijnheer De Cuypere te bemachtigen op zijn eigene kosten, riske en périkel, de scheidsmuren van de uitgang naar de Golvenstraat van de eigendom Rayon d'Or Zeedijk te Knokke te mogen opbouwen en diensvolgens den uitgang te overbouwen en in de te bouwen westgevel, doorzichtige en opengaande vensters te hebben.  
"Gezegde eigendom Rayon d'Or is bekend bij het kadaster sectie A nummer 272/U/2.  
"De te overbouwen oppervlakte bedraagt circa acht en twintig vierkante meters, hetzij circa twee meter vijf en zeventig centimer breedte op tien meter diepte.  
"Deze overbouwing zal moeten geschieden op ene hoogte boven den beganen grond van minstens drie meter (3 meter).  
"De heer De Cuypere zal op eigene kosten, kans en gevaar de noodige maatregelen treffen om eventueel de bestaande muren door nieuwe te vervangen of te wel om de thans bestaande muren zoo nodig te versterken en te verzwaren.  
"Tot op de nu bestaande hoogte zullen de scheidsmuren gemeen zijn tusschen de aanpalende eigenaars.  
"Voor wat de rechten der aanpalende eigenaars betreft, aan voormelde op te bouwen scheidsmuren, zal de heer De Cuypere, dezelve moeten eerbiedigen en alle geschillen, op eigene rekening en kan eventueel moeten slechten zonder tusschenkomst noch aansprakelijkheid vanwege de erven Gadiot.  
"B/Mijnheer Begheyn nog handelend zo ten hoofde is gezegd, verklaart aan den eigendom van den heer Edmond De Cuypere, genaam "Victoria Hotel", Golvenstraat te Knokke en palende noord aan gemelden uitgang, een recht van doorgang ten eeuwigen dage toe te staan, voor personen en rijwielen alleen, ten dienst van "Victoria Hotel", welk recht van in- en uitgang zal gepleegd worden door eene opening voorzien van deur te maken in de zijdsgevel van "Victoria Hotel" ten koste van de heer De Cuypere.  
"Deze laatste zal den uitgang nooit mogen belemmeren, noch eenigszins onvrij maken en denzelven reinigen, moest deze door het plegen van zijn recht van doorgang bevuild weze.

"Al hetgene voorafgaat wordt ter goeder trouwe toegestaan en aanvaard ten zelfde titel." Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijner en zonder dat de

tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstreken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

#### STATUUT VAN DE TERRASSEN:

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

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

#### STATUUT VAN HET DAKTERRAS:

Ingevolge de achteruitbouw van de negende verdieping, komt op dit niveau een plat dak.

Het uitsluitend genot van dit plat dak behoort tot het eigendomsrecht van het appartement G 9, op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van dit plat dak te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van dit plat dak zijn ten laste van het begunstigde privatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.

Het plat dak zal verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie met een erfdienstbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

#### BIJZONDERE BEPALINGEN:

##### 1. Verzekeringen:

Comparante of een persoon door haar aangeduid, zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een goeude Belgische verzekeringsmaatschappij voor een duur van tien jaar teneinde alle risico's tegen brand, ontploffingen, elektrische kortsluitingen te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van de medeigendom.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur.

De eerste polis zal afgesloten worden door bemiddeling van de comparante of door een persoon door haar aan te duiden.

##### 2. Reservefonds:

De algemene vergadering stelt de sommen vast door de medeigenaars te betalen voor het oprichten van een reservefonds. Dit reservefonds zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen, het reinigen en onderhoud van het gebouw, en alle andere uitgaven die de syndicus moet doen om ten allen tijde de goede werking van het gebouw te verzekeren.

De syndicus zal deze gelden beleggen op een bijzondere bankrekening geopend op naam van de Medeigenaars Residentie Victoria.

##### 3. Verkoop van een privatief:

In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een privatieve kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.

Deze kennisgeving moet per aangetekend schrijven gedaan worden, en volgende inlichtingen bevatten:

-naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, met datum van de akte;



-volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;  
-datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaars volgens de akte van vervreemding.

#### 4. Kabeltelevisie:

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM:

Teneinde de rechten van eigendom en medeigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der medeigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de verschijnster naar het Algemeen Reglement van medeigendom, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven.

Alle eigenaars van een privaat element van de residentie Victoria zullen dit reglement moeten naleven dat gelden zal zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars ervan alsmede voor hun rechtsopvolgers ten welken titel ook die ondeelbaar zullen verbonden zijn. Dit alles in zover onderhavige akte er niet van afwijkt.

Dit reglement omvat:

1. Het zakelijk statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de medeigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die eruit kunnen ontstaan gelden voor alle medeigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsopvolgers teneven welke titel ook, bij wijze van subrogatie.

Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van medeigendom.

Dit statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar tegenover allen door hun overschrijving in het bevoegd kantoor van hypotheken.

2. Het huishoudelijk reglement betreffende het genot van het gebouw en het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement is geen zakelijk recht en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald.

Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissing van de algemene vergadering en zij worden vastgelegd in het register van de processen-verbaal van de algemene vergadering.

#### AANVULLINGEN BIJ OF AFWIJINGEN VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

##### 1. Syndicus:

Vanaf de voorlopige oplevering, en gedurende vijf opeenvolgende jaren, zal de functie van syndicus uitgeoefend worden door de persoon aan te duiden door de comparante.

De kosten van de syndicus zijn maximaal die van de immobiliënkamer van de kust.

Iedere eigenaar zal een dubbel van zijn sleutel alsook een dubbel aan de syndicus dienen te overhandigen alsook een dubbel van het veiligheidsslot.

##### 2. Gemene kosten ten laste van het gelijkvloers:

In afwijking van artikel II.4.1 en II.4.2 van het reglement van medeigendom wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaars van de autostandplaats ter uitsluiting van alle eigenaars de kosten van onderhoud, herstel en vervanging zullen dragen van de opklappoort die toegang verleent tot de garageverdieping.

In afwijking van zelfde artikelen zullen de eigenaars van een bipark autostandplaats alleen, ter uitsluiting van de andere eigenaars, de kosten dragen van het onderhoud, herstel en vervanging van hun liftstelsel ieder voor één/tweeëntwintigsten (1/22).

Verder wordt uitdrukkelijk bedongen dat de eigenaars van de handelruimte op het gelijkvloers niet zullen tussenkomen in de liftkosten van het gebouw. Deze kosten

zullen overgedragen worden door de eigenaars van de overige privatieven, in verhouding tot hun duizendsten, doch op noemer negenhonderd zestien.

3. Handel:

In afwijking van artikel III.7 van het reglement van medeigendom is het niet toegelaten welkdanige handel in het gebouw uit te baten, met uitzondering van de handelsruimte op het gelijkvloers.

BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET VERKOCHTE  
PRIVATIEVEN.

De comparante komt niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet verkochte en niet verhuurde appartementen en garages, behalve wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat de kwestieuze privatieven bewoond, uitgebaat of verhuurd worden.

SCHEIDINGSMUREN.

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

Comparante alleen heeft recht op de prijs voor het mandeling maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante mogelijk te maken in hun uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

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

Dit voorbehoud kan voor comparante noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

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

WOONSTKEUZE:

Ieder latere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

VERTALING:

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na voorlezing heeft comparante, vertegenwoordigd als gezegd, samen met ons, notaris, deze akte getekend.

## II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Betreffende een onroerend goed waarvan sprake in de basisakte waaraan dit reglement zal aangehecht blijven.

### II.1. – ALGEMENE UITEENZETTING

#### II.1.1. – BEPALING EN DRAAGWIJDTE

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heroprichting van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de medeëigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regelen die voor dat geval worden voorgeschreven. Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheeken van de ligging van het onroerend goed.

#### II.1.2. – HUISHOUELIJK REGLEMENT

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald.

De veranderingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle mede-kontraktanten en rechtverkrigenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

#### II.1.3 – REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van medeëigendom-inwendige orde vormen samen het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed. Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrigenden, ten welke titel ook.

Alle bepalingen vervat in het reglement van medeëigendom, en welke tegenstrijdig zouden zijn aan diegene vermeld in de basisakte, zullen als niet bestaande aanzien worden.

Worden ten andere ook als bestaande om in deze opgenomen te zijn, aanzien, alle voorwaarden en erfdienstbaarheden vervat in de basisakte, evenals alle bestaande of nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

### II.2. – WONINGSTATUUT

#### II.2.1. – ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

#### II.2.1.1. – VERDELING VAN HET GEBOUW

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle medeëigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

De privatieve delen worden in het algemeen "appartementen" genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld.

De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, autostandplaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privaat worden aanzien.

#### II.2.1.2. – VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden onderverdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) toebedeeld aan privatieven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde hunner privatieve delen.

De verdeling der aandelen onder de verschillende privatieven werden vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

De onverdeelde delen in medeigendom gehecht aan een privaat eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden hierna vermeld.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen ondergaan, mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering genomen door twee/derden der stemmen gehecht aan de gemene delen en de speciale meerderheid van de drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

#### II.2.1.3. – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – SAMENSTELLING

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

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als verticale, met ingebrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom van de gemene delen;
- 4) het dak;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze die uitsluitend dienen voor één bepaalde eigendom;
- 6) ruwbouw van balkons en terrassen; de borstweringen;
- 7) de gemeenschappelijke lokalen bestemd voor fietsen, voor tellers, voor vuilnis;
- 8) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap, traphuis, overlopen, lift en liftkoker;
- 9) bel, parlofoon, deuropener, brievenbussen.

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

#### II.2.1.4. – PRIVATIEVE DELEN – SAMENSTELLING

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

1. de toegangsdeur tot de eigendom;
2. de vloerbekleding;

3. het binnenpleisterwerk;
4. de niet dragende binnenmuren;
5. de vensters, ramen, rolluiken, zonneschermen;
6. de nutsleidingen tot het uitsluitend gebruik van de privatieve eigendom;
7. het sanitair;
8. de binnendeuren;
9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen; indien de centrale verwarming dienstig is voor heel het gebouw, behoren alleen tot de privé-eigendom de leidingen en toestellen gelegen binnen de eigendom.

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

#### **II.2.1.5. – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET UITSLUITEND GENOT**

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

#### **II.2.2. – UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT – BEPERKINGEN**

##### **II.2.2.1. – ALGEMEEN**

De uitonverdeeldheidtrekking van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen;

##### **II.2.2.2. – OP DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

De titularis oefent op de gemeenschappelijke delen alle rechten uit welke nodig zijn voor een normaal genot van zijn privé-lokalen, en hij kan dit zo nodig afdwingen.

De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van de medetitularissen.

##### **II.2.2.3. – OP DE PRIVATIEVE DELEN**

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit.

Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard.

Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder.

Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularissen, en ondermeer inzake isolatie.

#### **II.2.3. – GENOT EN WIJZIGING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

##### **II.2.3.1. – GEMENE DELEN**

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve eigendom wijzigingen te brengen aan de gemene delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende met drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars. Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en

erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengt, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

#### II.2.3.2. – PRIVATIEVE DELEN

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig kontrakt, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid of het esthetische van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedere medeigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadegingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere medeigenaars.

#### II.2.4. – STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Niets dat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden (3/4den) der stemmen, en met de toestemming van de architect van het gebouw of zijn plaatsvervanger.

Zulks geldt namelijk voor de ingangdeuren der appartementen en andere privatieve lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

### II.3. – BESTUUR VAN HET GEBOUW: ALGEMENE VERGADERING – RAAD VAN BESTUUR – SYNDICUS

#### II.3.1. – ALGEMEEN

Alle eigenaars samen vertgenwoordigen de hele medeigendom en kunnen alle beslissingen nemen.

Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle medeigenaars uitgenodigd worden, en die de bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

#### II.3.2. – DE ALGEMENE VERGADERING

##### II.3.2.1. – DE UITNODIGING

De jaarlijkse algemene vergadering zal gehouden worden op de

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij gewone brief.

De oproepingen worden minstens tien dagen op voorhand verzonden en vermelden de dagorde.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigen rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartgebouw.

##### II.3.2.2. – DE DAGORDE

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

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

#### II.3.2.3. – PLAATS EN TIJDSTIP VAN DE VERGADERING

De vergadering wordt gehouden in de gemeente waar het goed gelegen is, of op de plaats aan te duiden door de syndicus.

#### II.3.2.4. – QUORUM

Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement dient de helft van de quotiteiten in de medeigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

#### II.3.2.5. – STEMRECHT – MEERDERHEID – VOLMACHTEN

Iedere medeigenaar heeft evenveel stemmen als quotiteiten in medeigendom. Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement, worden de beslissingen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen genomen.

Bij onverdeeldheid van een eigendom dienen de onverdeelde eigenaars één onder hen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.

In geval de betrokkenen dit nalaten wordt hun stemrecht geschorst.

Bij geval van vruchtgebruik en blote eigendom wordt het stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij andersluidende overeenkomst.

Iedere eigenaar kan volmacht geven aan de syndicus, een andere eigenaar van het gebouw, of een familielid in de rechte lijn.

De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele kwotiteiten.

#### II.3.2.6. – DE BEVOEGDHEID

##### II.3.2.6.1. – ALGEMEEN

Iedere algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het bestuur van de gemeenschappelijke delen en te beslissen over de herstellingen en de werken (zie nr II.5. hierna).

##### II.3.2.6.2. – JAARVERGADERING

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van bestuur;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de bestuursrekeningen;
- verslag van de raad van bestuur;
- goedkeuring van de bestuursrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de bestuursrekeningen en de stukken.

#### II.3.2.6.3. – PROCES-VERBAAL

Van iedere algemene vergadering wordt een proces-verbaal opgemaakt door de syndicus en medeondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur. Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van het proces-verbaal, af te leveren door de syndicus.

### II.3.3 – DE RAAD VAN BESTUUR

#### II.3.3.1. – SAMENSTELLING

De raad van bestuur, benoemd door de algemene vergadering, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter, gekozen door de medeëigenaars.

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

#### II.3.3.2. – BEVOEGDHEID

De raad van bestuur heeft een onbeperkt recht van toezicht op de rekeningen en de stukken.

De raad van bestuur treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

De beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.

### II.3.4 – DE SYNDICUS

#### II.3.4.1. – AANSTELLING

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. Hij hoeft geen medeëigenaar te zijn.

De syndicus mag echter eveneens aangeduid worden door de promotor of door zijn aangestelde.

De maximum-duur van het mandaat bedraagt vijf jaar, behalve herbenoeming. De duur van het mandaat wordt vastgesteld bij de benoeming.

#### II.3.4.2. – VERGOEDING

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, met als maximum de baremas van de immobiliënkamer van de streek.

#### II.3.4.3. – BEVOEGDHEID

De syndicus is gelast met het bestuur van de medeëigendom. Tot zijn taak behoren onder meer:

- het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het toezicht op de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- het laten uitvoeren van de herstellingen en de werken beslist door de algemene vergadering of de raad van bestuur, of die welke dringend en noodzakelijk zijn;
- de betaling van de algemene kosten, en het innen van de bijdragen, namens de medeëigenaars;
- het beheren, samen met de raad van bestuur, van het reservefonds;
- het afsluiten van verzekeringscontracten in naam van de medeëigenaars, volgens de voorschriften van de algemene vergadering.
- het bewaren van het archief.

#### II.3.4.4. – OPTREDEN IN RECHTE



De syndicus treedt op in rechte, als eiser, zowel tegenover medeëigenaars als tegenover derden.

Hij treedt op namens de algemene vergadering, in uitvoering van een rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering of van de basisakte.

Voor zoveel als nodig verleent iedere medeëigenaar hiertoe onherroepelijke volmacht aan de syndicus.

De syndicus kan ook in rechte optredens namens de algemene vergadering tegen een huurder of gebruiker.

Te dien einde verplicht iedere medeëigenaar er zich toe de huurder of gebruiker de eigenaarsdiscipline op te leggen. Ieder huurcontract bevat daarom de vermelding dat de huurder de eigenaarsdiscipline zal inachtnemen en dat de medeëigenaar die discipline zal kunnen afdwingen.

Elke medeëigenaar verplicht zich het reglement na te leven, ook ten opzichte van huurders of gebruikers van een eigendom.

Wat betreft de medeëigenaars als verweerders, kan de dagvaarding rechtsgeldig betekend worden aan de syndicus, die optreedt als lasthebber van de medeëigenaars, bij wie zij geacht worden domicilie gekozen te hebben.

Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden betreft alleen de medeëigendom.

## II.4. – ALGEMENE LASTEN – VERDELING – INNING

### II.4.1. – ALGEMENE LASTEN

Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privatieve delen.

Behoren daarenboven tot de algemene kosten, het buitenschilderwerk van ramen, rolluiken, toegangsdeur tot iedere eigendom.

### II.4.2. – VERDELING VAN DE LASTEN

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in medeëigendom.

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

### II.4.3. – INNING – RESERVE EN RESERVEFONDS

Er zal door iedere medeëigenaar een provisie gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de trimestriële gemene uitgaven. Deze provisie is bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal het beleggen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

In geval van vervreemding betaalt de syndicus de provisie van de vorige eigenaar slechts terug nadat de nieuwe eigenaar een gelijkwaardige som gestort heeft in het fonds, waardoor de gelijkheid tussen alle medeëigenaars behouden blijft.

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisie te vorderen aan de medeëigenaars, provisie die door de algemene vergadering bekrachtigd werd.

Indien één van de medeëigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met toestemming van de beheerraad, de bevoorrading van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven medeëigenaar, te blokkeren.

De mede-eigenaar die in gebreke blijft en weigert aan die voorwaarde te voldoen, zal zonder ingebrekestelling beboet worden met een schadevergoeding van tweehonderd frank per dag vertraging met een minimum van duizend frank. Deze schadevergoeding zal gestort worden in het reservefonds.

De in gebreke gebleven eigenaar kan gesommeerd worden en vervolgd worden door de syndicus in naam van al de mede-eigenaars.

De syndicus heeft in dat opzicht een kontraktueel en onherroepbaar mandaat zolang hij in functie is.

Vooraleer tot de gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de beheerraad maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebleven persoon zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke voorziene intrestvoet, verhoogd met drie procent.

Gedurende de afwezigheid van de ingebreke gebleven mede-eigenaar, zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed functioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

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

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

#### II.4.4. – BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID – VERDELING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de mede-eigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

#### II.4.5. – GEMENE ONTVANGSTEN

Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten te innen en geeft er geldige kwijting over.

#### II.5. – HERSTELLINGEN EN WERKEN

##### II.5.1. – PRINCIPE

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de mede-eigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van mede-eigendom of in de akte splitsing van het gebouw.

## II.5.2 – AARD DER HERSTELLINGEN

De herstellingen en werken worden in drie categorieën ingedeeld:

- A. Dringende herstellingen.
- B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.
- C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of een verbetering medebrengen.

### II.5.2.1. – DRINGENDE WERKEN

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz... heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de beheerder of de ernst van de herstellingen betwisten.

### II.5.2.2. – ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Tot deze herstellingen wordt besloten door de beheerraad die bevoegd is om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is, vooraleer werken van deze categorie uit te voeren.

### II.5.2.3. – NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, hetzij tweehonderdvijftig/duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die zal beslissen met strikte eenparigheid van stemmen.

## II.5.3. – MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

De eigenaars zullen door hun appartementen of winkels doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, en schoonmaken der gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden tenzij het gaat om dringende herstellingen van één juni tot dertig september van ieder jaar, ook niet tijdens de paasvakantie. De herstellingen aan het dak zullen mogen gevraagd worden en ook uitgevoerd ten gepaste tijde.

De syndicus bezit een looper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle privatieven. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

De medeeigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

## II.6. – VERZEKERING – HEROPBOUW

### II.6.1. – PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S

Een verzekering zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij. Zij omvat de risico's en gevaren hieronder opgesomd :

1) Brand : Zowel de privatieve als de gemene delen, de bliksem, de ontploffingen en ongelukken veroorzaakt door elektrische kortsluitingen, vallen van vliegtuigen, verhaal tegen derden en geburen, verhaal tegen mede-eigenaars alles voor de bedragen door de beheerraad te bepalen.

- 2) Stormschade :
- 3) Glasbreuk : Alle vensterruiten zo gewone als thermopane, inbegrepen deze met een oppervlakte van meer dan drie vierkante meters, zowel van de privatieve als van de gemene delen.
- 4) Waterschade :
- 5) Burgerlijke verantwoordelijkheid : Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten het gebouw of bij ingebruik nemen der liften, bij ongevallen voortvloeiend uit de val van stenen, van vensters, trappen, voorwerpen die zich bevinden op de voetpaden, bij gebrek aan wegvegen van sneeuw en ijs, bij gebrek of onvoldoende verlichting in de gangen en op de trap en bij gebrek aan onderhoud. Hetzij de verantwoordelijkheid die kan in het gedrang komen op grond van artikelen dertienhonderd tweeëntachtig, dertienhonderd drieëntachtig, dertienhonderd vierentachtig en dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek.
- 6) Polis van burgerlijke verantwoordelijkheid (gemeenschappelijk) – werkongevallen: Deze verzekering dekt de werkongevallen die het personeel kunnen overkomen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, erin begrepen de ongevallen hen overkomen op de weg van en naar het werk.

#### II.6.2. – POLISSEN

Iedere eigenaar heeft het recht op een afschrift van de verzekeringspolis die hem aanbelangt.

#### II.6.3. – BIJPREMIE

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

#### II.6.4. – RAMPEN – INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeeigenaars door de algemene vergadering aan te duiden, onder last van deze som op de bank of elders te deponeren onder de voorwaarden door de algemene vergadering opgelegd; Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

#### II.6.5. – AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

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

- a) wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteïfesterde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatst genoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de medeeigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

b) Indien het een totale ramp geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden der stemmen toegekend aan het gebouw.

Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, om de herstellingswerken te betalen, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in medeëigendom. Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Indien de algemene vergadering beslist het gebouw herop te bouwen zullen de eigenaars die geen deel namen aan de stemming of tegen gestemd hebben al hun rechten in het gebouw afstaan aan de andere medeëigenaars, onder voorwaarde dat deze een aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voormelde beslissing. Indien alle medeëigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze medeëigenaars die erom verzoeken. Dit alles onverminderd het recht van de afstanddoeners op hun aandeel hen toekomend in de vergoeding. De prijs der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op vordering van de meeste gereede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs zal kontant betaald worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in éénzelfde zitdag. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemeene delen. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn. Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het onroerend goed.

#### II.6.6. – AFWIJKINGEN

a) Indien door de medeëigenaars verfraaiingen aan de privatieve eigendom wordt uitgevoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.

b) De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premiën van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

#### II.6.7. – PRIVATE VERZEKERING MEUBILAIR – HUURRISICO'S – VERHAAL DER BUREN

Ieder medeëigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringskontraakt afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het meubilair, hetzelfde geld voor de huurrisico's en verhaal der burenen.

### III. – HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

### III.1. – DRAAGWIJDTE – WIJZIGINGEN

Er wordt onder de medeigenaars overgegaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welke bindend voor hen en hun rechthebbenden is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten ingeschreven worden. Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerende goed zal de vervreemde of verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende hierop moeten vestigen en hun uitnodigen ervan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in plaats gesteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

### III.2. – ONDERHOUD : SCHILDEREN – ONDERHOUD

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

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

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoudt behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoordt is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

### III.3. – VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De medeigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden (zie ook artikel 61 hierna).

2. Aan de voorgevel zijn alleen wit gevoerde overgordijnen toegelaten.

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

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

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

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

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

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

8. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te

worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

#### III.4. – HUISDIEREN – GEDOOGZAAMHEDEN

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

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderzins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

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

#### III.5. – MORALITEIT – STILTE – WELVOEGELIJKHEID

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

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

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuuring of pachtoverdracht.

#### III.6. – OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN – VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van medeëigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

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

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

### III.7. - TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- restaurant en luxe-traiteurdienst;
- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- bar als dusdanig, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen enz...
- burelen;
- tearoom, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.

### III.8. - PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op de winkels van het gelijkvloers indien deze bestemd zijn tot handelsdoeleinden, waar een discrete publiciteit toegelaten is, op voorwaarde op geen enkele wijze de bewoners van het appartement te storen of de esthetiek van het gebouw te schaden; deze publiciteit mag enkel aan de binnenzijde van de winkel aangebracht worden.

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

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

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

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te Huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuuring.

### III.9. - DIVERSE BEPALINGEN



De medeëigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande, opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

Voor iedere verhuis, zullen de eigenaars, de beheerder er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de kost van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de beheerder vastgestelde schaden aan de gemene delen;

### III.1. – ALGEMENE SCHIKKINGEN

#### III.10.1 – PRINCIPE

De voorwaarde van genot en medeëigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en volgens de plaatselijke gebruiken.

Alle geschillen tussen de medeëigenaars (of tussen hen en/of onder hen) en de syndicus en de moeilijkheden aangaande het woningstatuut of het huishoudelijk reglement zullen aan het oordeel van de algemene vergadering onderworpen worden, welke verwittigd van het geschil een geschil een minnelijk voorstel zal voorleggen.

Indien een akkoord wordt bereikt zal daarvan procesverbaal opgemaakt worden.

Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge aangesteld worden op verzoek van de meest gerede partij.

De scheidsrechter zal in der minne beslissen zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden en de duur van de procedure.

De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.

De algemene vergadering zal onderhavige clausule kunnen herroepen met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

#### III.10.2. – BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

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

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

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

#### III.10.3. – VOORLOPIGE BESCHIKKING

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

#### III.10.4. – WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank te Brugge, bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het

appartementengebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden;

#### III.10.5. – GESCHILLEN – ARBITRAGE

In geval van meningsverschil tussen één of meerdere medeigenaars en/of de syndicus met betrekking tot de interpretatie van de basisakte of van het reglement van medeigendom, zal het verschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal hij het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal gekozen worden in gemeen overleg tussen partijen, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg bevoegd volgens de ligging van het goed.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de pleegvormen en de termijnen van het gerechtelijk recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

#### III.10.6.

Het gebouw is onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000 / 1.000 sten). Wanneer in voormeld reglement het woord tienduizendsten zou vermeld zijn, dient dit gelezen te worden als duizendsten.

#### III.10.7. – VERTALING

Elke vertaling is vrij en alleen de originele nederlandse tekst is rechtsgeldig.

ONTVANGEN

29 APR. 1993

VIC  
DOORGANGS.VIC  
02

## TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

ENERZIJD:

1. De naamloze vennootschap "CLARIDGE", gevestigd te 2018 Antwerpen, Lange Herentalsestraat 74. Ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 271.856. Opgericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op veertien juli negentienhonderd negen en tachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op twaalf augustus daarna onder nummer 890912-188.

Alhier vertegenwoordigd door mevrouw Gisèle Steppel, wonende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 120, handelend in haar hoedanigheid van afgevaardigd-bestuurder en overeenkomstig de statuten.

2. De mede-eigenaars van de gemene delen van het appartementsgebouw "Residentie Victoria", gelegen te Knokke-Heist, Golvenstraat 6, te weten:

- De naamloze vennootschap "CLARIDGE", hoger vermeld;
- De naamloze vennootschap "DECOSMER", gevestigd te 2930 Brasschaat, Baillet Latourlei 41, vertegenwoordigd door de heer Henri De Coster, afgevaardigd-bestuurder, wonende te Brasschaat Baillet Latourlei 41; (appartement F8 en staanplaatsen 11 A en 11 B);
- De heer Roger Muller, handelaar, geboren te Luxemburg op 27 maart 1951 en zijn echtgenote mevrouw Marie Anne GERSON, zonder beroep, geboren te Luxemburg op 9 november 1950, samenwonende te Luxemburg (Groot-Hertogdom) Avenue de la Gare 61. (appartement G9).
- De heer Joseph SZECHTMAN, bestuurder van vennootschappen, geboren te Schaarbeek op 5 januari 1933 en zijn echtgenote mevrouw Rachel SZATKIEWICZ, handelaarster, geboren te Brussel op 3 april 1934, samenwonende te Knokke-Heist Kustlaan 157; (appartement E8 en staanplaats 4B).
- De naamloze vennootschap "F.D.K. IMMOB", gevestigd te Sint-Lievens-Houtem, Diepestraat 91, vertegenwoordigd door mevrouw Frieda De Knyf, afgevaardigd-bestuurder, wonende te Sint-Lievens-Houtem, Diepestraat 91; (appartement B2 en staanplaats 6A).
- De heer Jona HERSZENBERG, handelaar, geboren te Lodz (Polen) op 22 oktober 1918 en echtgenote Alice LIPPERT, zonder beroep, geboren te Warschau (Polen) op 6 april 1926, samenwonende te Aachen (Duitsland) Robenstrasse 23. (appartement B3 en staanplaats 7A);
- De heer François FELDMAN, handelsvertegenwoordiger en echtgenote Mireille PERLBERGER, zonder beroep, samenwonende te 1040 Brussel-Schaarbeek, Avenue Plasky 208; (appartement C7 en staanplaats 3A);
- De heer Norbert Polidoor SCHEPENS, zaakvoerder en echtgenote mevrouw Godelieve Maria Irma Cornelia VAN GOTHA, zaakvoerster samenwonende te De Pint, Pont Noord 38 (appartement C2 en staanplaats 2A);
- De heer Francis Jean Pierre Ghislain LELUBRE, handelsingenieur en echtgenote mevrouw Micheline Louise Marie Isabelle BECKAND, zonder beroep, samenwonende te La Hulpe, Avenue Clémence

Ten informatie: aan Adv. S. Beek  
 uw dossier:  
 Res. VICTORIA: (19500/18990/4)

Delpierre 27 (appartementen 7B en 7D en garage nr 10);  
 -De heer Bernard Raoul Paul Ghislain HANOTIAU, advocaat,  
 geboren te Charleroi op 10 augustus 1947 en echtgenote me-  
 vrouw Beatrice Anne Marie Joseph CHAVEE, secretaresse, geboren  
 te Waremmes op 30 oktober 1948, samenwonende te 1640 Sint-  
 Genesius-Rhode, Avenue des Bleuets 24 (appartement C5 en staan-  
 plaats 3B);  
 De ondergetekenden enerzijds sub 2 alhier vertegenwoordigd

ANDERZIJDS:

De mede-eigenaars van de gemene delen van het apparte-  
 mentsgebouw "Residentie Savoy", gelegen te Knokke-Heist, Zee-  
 dijk 755, te weten:

- Mevrouw Françoise BEX, geboren te Charleroi op 12 oktober 1950, secretaresse, wonende te Jodoigne, Avenue des Commandants Borlee 37 (appartement 9 en staanplaats nr 10).
- De heer Claude CASSART, gepensioneerd, geboren te Elisabethville (Zaire) op 21 april 1921, wonende te 1050 Brussel, Rue du Châtelain 8 bus 13 (appartement 22 en staanplaats nr 17).
- de heer Jean-Baptiste CAZIER, mijningenieur, geboren te Leuze op 24 januari 1925, wonende te 6280 Gerpinnes-les Loversal, Allée des Templiers 11 (appartement 21 en staanplaats nr 13)
- Mevrouw Michèle COUVREUR, zonder beroep, geboren te Ukkel op 26 januari 1939, echtgenote van de heer Van Trappen J., wonende te 1180 Brussel, Winston Churchilllaan 121 (appartement 15);
- Mevrouw Françoise CATALA, apothekassistente, geboren te Hal op 24 augustus 1948, wonende te Sint-Genesius Rode, Lindekensweg 24 (appartement 10 en staanplaats nr 3);
- De heer Gérard CUPPENS, handelaar, geboren te Neeroeteren op 8 mei 1940, wonende te Kessel-Lo, Dietssesteenweg 300 (winkel IV, appartement 26 en staanplaatsen 9 en 11);
- De heer Albert DE GRUYSE, advocaat, geboren te Wevelgem op 17 maart 1911, wonende te Roeselare, H. Horriestraat 47 en de heer Ludovicus DE GRUYSE, advocaat bij het Hof van Cassatie, geboren te Roeselare op 11 oktober 1940, wonende te Sint-Genesius-Rode, Mechottelaan 18 (appartement 4);
- De heer Jean DE JONGHE, licentiaat in de handels-, financiële en consulaire wetenschappen, geboren te Elsene op 27 april 1921 en zijn echtgenote mevrouw Andrée DEHASE, zonder beroep, geboren te Antwerpen op 23 april 1926, samenwonende te 1180 Brussel, Avenue Montjoie 167. (appartement 20 en staanplaats nr );
- Mevrouw Eliane KEYSER, zonder beroep, weduwe van de heer Henri De Laet, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 755 (appartement 29);



- Mevrouw Yolande GOEMINNE, zonder beroep, geboren te Nazareth op 4 juli 1927, wonende te 8300 Knokke-Heist, Kustlaan 100 en mevrouw Eliane GOEMINNE, zonder beroep, geboren te Nazareth op 8 oktober 1931, wonende te Brussel, Avenue Molière 83 (appartement 3);
- Mevrouw Marie-Louise GUILLAUME, zonder beroep, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 755;
- Mevrouw Celina DRIESSEN, zonder beroep, geboren te Rijkevorsel op 2 juli 1910, wonende te Boechout Appelkantstraat 43 en mevrouw Joris BLANCHE, zonder beroep, geboren te Antwerpen op 16 april 1931, wonende te Boechout, Acacialaan 1 (appartement 12 en staanplaats nr 5);
- Mevrouw Andrea JORIS, zonder beroep, geboren te Boechout op 27 april 1943, wonende te Schilde Heidedreef 56 en mevrouw Lydie JORID, zonder beroep, geboren te Mortsel op 23 oktober 1914, wonende te Edegem, Boniverlei 18 (appartement 18 en staanplaats nr 11);
- De heer Gilbert LAGROU, aannemer, geboren te Gent op 29 januari 1927 en zijn echtgenote mevrouw Lucie DE SURGELOOSE, zonder beroep, geboren te Gent op 10 oktober 1932, samenwonende te Jodoigne-Melin, Rue du Centre 21 (appartement 24);
- De heer August-Jean LEEMPUT, zonder beroep, geboren te Brussel op 22 juli 1926 en zijn echtgenote mevrouw Rolande LIPPINOIS, handelaarster, geboren te Poperinge op 23 februari 1927, samenwonende te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 755 (appartement 6);
- a) mevrouw Godelieva LAUWERS, zonder beroep, geboren te Kortrijk op 16 december 1920, wonende te 8700 Ttielt, Nieuwstraat 7;
- b) Mevrouw Lydwina LAUWERS, zonder beroep, geboren te Kortrijk op 18 december 1921, wonende te 8500 Kortrijk, Groeningelaan 44
- c) De heer Mark LAUWERS, geneesheer, geboren te Kortrijk op 27 december 1922, wonende te 8500 Kortrijk, Sint-Jansplein 12 bis.
- d) De heer Lucas LAUWERS, ere-notaris, geboren te Kortrijk op 2 juli 1924, wonende te 8500 Kortrijk, Sint-Jansplein 13;
- e) Mevrouw Cordelia LAUWERS, zonder beroep, geboren te De Panne op 23 juni 1926, wonende te Dorrego 2190, 1636 Olivos (Argentinië);
- f) De heer Jan LAUWERS, bruggepensioneerde, geboren te Kortrijk op 21 oktober 1928, wonende te 9700 Oudenaarde, Ronseweg 140.
- g) Mevrouw Maria LAUWERS, zonder beroep, geboren te Kortrijk op 17 maart 1931, wonende te 1760 Roosdaal, Bundermeerseweg 21; (appartement 2);
- De commanditaire vennootschap op aandelen "ROBIN IMMO", gevestigd te 2970 Schilde-'s Gravenwezel, Paviljoendreef 16, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Walter Meeussen, wonende te Schilde-'s Gravenwezel, Paviljoendreef 16 (appartement 5 en staanplaats nr 7);
- De heer Pierre MEUWSSE, graficus, geboren te Ukkel op 13 mei 1953, wonende te Ukkel, Rue du Doyenné 110 (Appartement 28 en staanplaats 16);
- Mevrouw Suzanne ERNOTTE, huishoudster, geboren te Aulnay-Sous-Bois (Frankrijk) op 7 februari 1916, wonende te Froidchappelle Boussu-lez-Walcourt, Rue Ferme Lambotte 1 en mevrouw Marie-

Françoise NEUVILLE, apothekeres, geboren te Charleroi op 16 juli 1948, wonende te Schaarbeek, Rue de Pâquerettes 77 (appartement 11);

-De heer Ernest OVERLAU, geneesheer, geboren te Ath op 21 juni 1921 en zijn echtgenote mevrouw Anne-Marie DELHAYE, geneesheer, geboren te Florennes op 2 augustus 1922, samenwonende te Ath, Rue de L'Esplanade 21 (winkel I en II);

-De heer Luc PIETERS, handelaar, geboren te Gent op 24 april 1960 en zijn echtgenote mevrouw Nadia NAEYE, binnenhuis-architecte, geboren te Gent op 22 april 1962, samenwonende te Knokke-Heist, Zeedijk 755 B32 (winkel III);

-Mevrouw Gisela RUBLINGER, wonende te Aachen (Duitsland), Lüt-ticherstrasse 133;

-a) Mevrouw Suzanne FERARD, geboren te Namur op 17 maart 1915, zonder beroep, geboren te Namen op 17 maart 1915, wonende te Charleroi, Boulevard Tirou 149;

b) De heer Jean-Claude ROUSSEAU, verzekeraar, geboren te Charleroi op 13 januari 1940, wonende te Montigny le Tilleul, Rue de Bomerée 241;

c) De heer Philippe ROUSSEAU, aannemer, geboren te Charleroi op 24 februari 1942, wonende te Montigny le Tilleul, Rue Chevelot 58;

(Appartement 8).

-a) Mevrouw Eugénie LORIE, zonder beroep, geboren te Brussel op 4 oktober 1908, wonende te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, de Broquevillelaan 101 bus 14;

b) De heer Roger THIBBAUT, advocaat, geboren te Sint-Agatha Berchem op 23 december 1932, wonende te 1210 Laken, Julien Hanssenslaan 17;

(appartement 30 en staanplaats nr 15)

-De heer Thierry VAN DE WALLE DE GHELCKE, gepensioneerde, geboren te Sint-Andries-Brugge op 21 juni 1919, wonende te Ukkel, Avenue De Messidor 310 B6 (appartement 7);

-De heer André VAN TRAPPEN, wonende te 9000 Gent, Hubert Frère Orbanlaan 166 (appartement 16 en staanplaats nr )

-Mevrouw Germaine DE WEERDT, zonder beroep, weduwe van de heer Raoul Van Trappen, wonende te 9000 Gent, Hubert Frère Orbanlaan 166 (appartement 17 en staanplaats nr );

-a) Mevrouw Simonne DE KEERSMAECKER, zonder beroep, geboren te Mons op 5 april 1906, wonende te 1060 Brussel, Avenue Albert 199;

b) De heer Jean-Pierre VAN DEN HOVE, beheerder van vennootschappen, geboren te Brussel op 22 september 1931, wonende te 1302 Dion-le-Mont, Fontenelle 23;

c) Mevrouw Nadine VAN DEN HOVE, zonder beroep, geboren te Vorst op 3 februari 1939, wonende te Venetië (Italië), San Polo 1426;

d) Mevrouw Francine VAN DEN HOVE, zonder beroep, geboren te Brussel op 8 augustus 1933, wonende te Petit Enghien, Chaussée de Bruxelles 487;

(appartement 27 en staanplaats nr 6);

-Mevrouw Huguette VERCOUTERE, beheerder van vennootschappen, geboren te Gent op 11 juli 1930, wonende te Gent Onderbergen 50 (appartement 13);

-De heer Serge BEKAERT, geboren te Gent op 13 oktober 1959, wonende te Meigem, Vaarzeelstraat 7 (appartement 14);  
-Mevrouw Catharine VAN BREE, geboren te Etterbeek op 6 november 1952, wonende te 1150 Brussel, Egelantierenlaan 8 (appartementen 23 en 25 en staanplaats nr 8);  
Allen alhier vertegenwoordigd door

Wordt overeengekomen hetgeen volgt:  
Voorafgaandelijke uiteenzetting:

UITEENZETTING:

1. De naamloze vennootschap Claridge, voormeld, is eigenares van:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM:

Een repel grond gelegen te KNOKKE-HEIST, Golvenstraat, ten kadaster bekend, tweede afdeling, wijk E nummer 8/B voor een grootte van zes en tachtig vierkante meters.  
Zo en gelijk voorschreven eigendom voorkomt op een grondplan opgemaakt door de heer Lammerant, landmeter, op vijftien november negentienhonderd zestig, hetwelk is gehecht gebleven aan een basisakte opgemaakt door notaris Leon Verbruggen te Brussel op vijf en twintig november negentienhonderd zestig.

2. Voorschreven eigendom is bezwaard met allerlei erf-dienstbaarheden, opgenomen in een akte verleden voor notaris Hubert Michel te Chareleroi op 28 januari 1991, waarnaar partijen bij deze uitdrukkelijk verwijzen.

Meer bepaaldelijk staat er in de basisakte van het appartementsgebouw "Residentie Savoy" te Knokke-Heist, Zeedijk 755, opgemaakt, ten verzoeken van de naamloze vennootschap Finanter, voormeld, door notaris Leon Verburggen te Brussel op vijf en twintig november negentienhonderd zestig, letterlijk hetgeen volgt:

"La société comparante (Finanter), par l'organe de ses représentants, déclare par les présentes, constituer une servitude de passage, grevant, le bien dénommé lot 2, figuré au plan ci-annexé, sous teinte bleue, et consistant en un garage avec chambre à l'étage et accès à la rue des Vagues, connu au cadastre dans la section E, sous le numéro 8 et le numéro 7 partie, ayant une contenance d'après mesurage de cent et un mètres carrés quatre-vingt-trois décimètres carrés, lequel bien reste la propriété privative et exclusive de la société anonyme "Finanter", ainsi qu'il a été déclaré ci-avant, au profit du bien dénommé "Lot 1", qui est présentement mis sous le régime de la co-proprieté et indivision forcée, et qui forme l'assiette de la Résidence "Savoy".  
Il est toutefois entendu, que cette servitude de passage pré-

sentement concédée, ne dépassera pas un de hauteur maximum de trois mètres, et que la Société Anonyme "Finanter" se réserve le droit d'ériger toute construction, à partir de cette hauteur.

En conséquence, les propriétaires et occupants de la résidence "Savoy" auront accès carrossable, aux sous-sols de cet immeuble par la rue des Vagues, en passant par le lot 2, désigné plus haut.

Il est rappelé, à toutes fins utiles, les différentes stipulations qui précèdent sous la rubrique "C. Servitudes dans les titres antérieurs et la note qui la suit rappelant les autres servitudes grevant le lot 2, et pour autant que ces stipulations soient d'application.

En outre, il résulte de la description qui précède, que chacune des chaudières de chauffage central, sera alimentée par un réservoir particulier; ces réservoirs seront enfouis sous une partie de la rampe débouchant dans la rue des Vagues et donnant accès aux emplacements pour voitures sis dans les sous-sols de l'immeuble.

Les propriétaires de ces réservoirs y auront accès en tous temps, soit pour y faire effectuer des réparations, soit pour en faire le plein de carburant.

Il est interdit de laisser des voitures ou autres véhicules en stationnement sur cette rampe d'accès.

De même il ne pourra y être déposé ou entreposé un objet quelconque de manière à ne pas gêner en quoi que ce soit, et le libre accès dur garage en sous-sol, et le libre accès aux réservoirs à combustible susmentionnés.

Les copropriétaires futurs des appartements et emplacements seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations résultant des conditions et servitudes ci-dessus reprises, et cela sans recours contre les précédents propriétaires, ni intervention de leur part."

3. De ondergetekenden enerzijds sub 2, zijn eigenaars van de gemene delen van het appartementsgebouw "Residentie Victoria" te Knokke-Heist, Golvenstraat 6, ten kadaster bekend E nummer 9 voor een grootte van drie honderd acht en zestig vierkante meters.

4. In de basisakte van dit appartementsgebouw opgemaakt door notaris Thierry Van de Perre te Antwerpen op 16 mei 1990, staat er letterlijk vermeld:

"In een onderhandse akte van achttien juni negentienhonderd negen en dertig, geregistreerd te Brugge op zeven en twintig juni negentienhonderd negen en dertig boek 20 blad 75 vak 5, ontvangen twee honderd tachtig frank, afgesloten tussen de rechtsvoorgangers van de huidige verkopers Mijnheer De Cuyper en de toenmalige eigenaars van de aanpelende eigendom '(de erven Gadiot, vertegenwoordigd door de heer Begheyn)

"staat er letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"A/Meneer Begheyn, in zijn gezegde hoedanigheid, verklaart "bij deze mijnheer De Cuyper te bemachtigen op zijne kosten, "riske en périkel, de scheidsmuren van de uitgang naar de "Goilvenstraat van de eigendom Rayon d'Or Zeedijk te Knokke



"te mogen opbouwen en diensvolgens den uitgang te overbouwen en in de te bouwen westgevel, doorzichtige en opengaan-  
"de vensters te hebben.

"Gezegde eigendom Rayon d'Or is bekend bij het kadaster  
"sectie A nummer 272/U/2. De te overbouwen oppervlakte be-  
"draagt circa acht en twintig vierkante meters, hetzij cir-  
"ca twee meter vijf en zeventig centimeter breedte op tien  
"meter diepte.

"Deze overbouwing zal moeten geschieden op ene hoogte boven  
"den begane grond van minstens drie meter (3 meter).

"De heer De Cuypere zal op eigene kosten, kans en gevaar de  
"noodige maatregelen treffen om eventueel de bestaande mu-  
"ren door nieuwe te vervangen of te wel om de thans bestaan-  
"de muren zoo nodig te versterken en te verzwaren.

"Tot op de nu bestaande hoogte zullen de scheidsmuren gemeen  
"zijn tusschen de aanpalende eigenaars.

"Voor wat de rechten der aanpalende eigenaars betreft, aan  
"voormelde op te bouwen scheidsmuren, zal de heer De Cuypere,  
"dezelve moeten eerbiedigen en alle geschillen, op eigene  
"rekening en kan eventueel moeten slechten zonder tussen-  
"komst noch aansprakelijkheid vanwege de erven Gadiot.

B/Mijnheer Begheyn nog handelend zo ten hoofde is gezegd,  
"verklaart aan den eigendom van den heer Edmond De Cuypere,  
"genaamd Victoria Hotel, Golvenstraat te Knokke en palende  
"noord aan gemelde uitgang, een recht van doorgang ten eeuwi-  
"gen dage toe te staan, voor peronen en rijwielen alleen, ten  
"dienst van "Victoria Hotel", welk recht van in- en uitgang  
"zal gepleegd worden door eene opening voorzien van deur te  
"maken in de zijdsgevel van Victoria Hotel ten koste van de  
"heer De Cuypere. Deze laatste zal den uitgang nooit mogen be-  
"lemmeren, noch eenigszins onvrij maken en denzelve reinig-  
"gen, moest deze door het plegen van zijn recht van doorgang  
"bevuild weze.

"Al hetgene voorafgaat wordt ter goeder trouwe toegestaan  
"en aanvaard ten zelfde titel."

5. Voormelde repel grond, eigendom van de naamloze vennoot-  
"schap Claridge voormeld, heeft een breedte aan de Golvenstraat  
"van drie meter twintig centimeter, zoals aangeduid op hoger  
"vermeld opmetingsplan.

6. De doorgang waarover de overeenkomst van erfdienstbaar-  
"heid tussen partijen wordt gesloten loopt over de toegangs-  
"weg van de Golvenstraat naar de ondergrondse parking van  
"residentie Savoy, zoals hij thans naar vorm, breedte en afwer-  
"king bestaat na de oprichting van residentie Victoria door de  
"naamloze vennootschap Claridge en zoals blijkt uit het op-  
"metingsplan de dato twee september negentienhonderd twee en  
"negentig van het Architectenbureau Maes & Coopman.

#### OVEREENKOMST:

Teneinde een einde te stellen aan de betwisting betref-  
"fende de in de voornoemde basisakte de dato vijf en twintig  
"november negentienhonderd zestig gevestigde erfdienstbaarheid  
"van doorgang wordt door partijen het volgende bedongen:

1. De naamloze vennootschap Claridge, hoger vermeld, erkent

uitdrukkelijk de in voormelde basisakte de dato vijf en twintig november negentienhonderd zestig door haar rechtsvoorganger, de naamloze vennootschap Finanter, in voordeel van de eigenaars en bewoners van de Residentie Savoy gevestigde erfdiensbaerheid van doorgang over het hierboven beschreven perceel grond, zoals hij thans naar vorm, breedte en afwerking bestaat, dit volgens het in bijlage gevoegd opmetingsplan van Architecten Maes & Coopman de dato twee september negentienhonderd twee en negentig.

Tevens vestigen, de mede-eigenaars van de gemene delen van hoger vermeld appartementsgebouw "Residentie Victoria" een erfdiensbaerheid van berijdbare doorgang in voordeel van de eigenaars en bewoners van de Residentie Savoy vanuit de Golvenstraat naar de ondergrondse verdieping van deze residentie over een strook grond van hn eigendom ten kadaster bekend wijk E nummer 9, waarover thans de berijdbare doorgang vanuit de ondergrondse verdieping van de Residenties Victoria en Savoy naar de Golvenstraat en omgekeerd blijkens het in bijlage gevoegd opmetingsplan van Architecten Maes & Coopman de dato twee september negentienhonderd twee en negentig, loopt.

2. Indien de naamloze vennootschap Claridge, hoger vermeld, in de toekomst haar eigendomsrechten op voorschreven eigendom zou vervreemden, zal elke akte van eigendomsoverdracht uitdrukkelijk vermelden dat de verkrijger in de plaats wordt gesteld in al de rechten en verplichtingen van de naamloze vennootschap Claridge betreffende al de erfdiensbaerheden, welke hoger beschreven eigendom bezwaren en meer bepaaldelijk in al de rechten en verplichtingen welke voortspruiten uit onderhavige akte.

3. De eigenaars der apartementen en garage's van de Residentie Savoy erkennen bij deze uitdrukkelijk het recht van doorgang van de naamloze vennootschap Claridge, hoger vermeld, en van alle mede-eigenaars en bewoners van de Residentie Victoria over de bestaande doorgangsweg vanuit de ondergrondse verdieping van de Residentie Victoria naar de Golvenstraat en omgekeerd conform het in bijlage gevogd opmetingsplan van Architectren Maes & Coopman de dato twee september negentienhonderd twee en negentig, dit zowel als voetganger, dan wel als bestuurder van fietsen, brom- en motorfietsen en personenwagens.

WOONSTKEUZE:

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonst op hun hoger vermelde woonplaatsen/maatschappelijke zetels.  
Opgemaakt te Knokke-Heist in zoveel exemplaren als partijen op.....