

D 10536 HB-SD/af-basisakte/Residentie CHATEAU TROPEZINA wijziging  
(mc)

**WIJZIGENDE STATUTEN**  
**"Residentie CHATEAU TROPEZINA"**  
**Torhoutsesteenweg 32-36**  
**8400 OOSTENDE**

---

HET JAAR TWEEDUIZEND EN TWAALF.

Op tien april.

Voor mij, geassocieerd notaris **Marc COUDEVILLE**, te Oostende.

IS VERSCHENEN

De "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie CHATEAU TROPEZINA te 8400 Oostende, Torhoutsesteenweg 32-34-36**", met zetel in de residentie, met ondernemingsnummer 0887.082.816.

Hier vertegenwoordigd door haar syndicus, tot deze functie benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 25 juni 2011 zoals blijkt uit het eensluidend afschrift dat hier blijft aangehecht, met name

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**AXIUS**", gevestigd te 8420 De Haan (Klemskerke), Bredeweg 10, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brugge, met ondernemingsnummer BTW BE 0862.695.432,

opgericht bij akte verleden voor notaris Marc Coudeville, te Oostende, op 8 januari 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 januari daarna onder nummer 04011243,

op haar door de syndicus vertegenwoordigd door

**[naam]** benoemd tot statutair zaakvoerder in de oprichtingsakte.

DIE MIJ VERKLAARD HEEFT WAT VOLGT.

**I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

A. Comparante verklaart te verwijzen naar de akte verleden voor notaris Marc Coudeville, te Oostende, op 29 december 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge formaliteitnummer 62-T-02/02/2007-02169, houdende de statuten van:

**STAD OOSTENDE - zesde kadastrale afdeling**

een appartementsgebouw met aanhorigheden en medegaande grond, genaamd "**Residentie CHATEAU TROPEZINA**", gelegen aan de Torhoutsesteenweg 32-36, opgericht op

1° een perceel grond met (voorheen) politienummer Torhoutsesteenweg 32, kadastraal bekend sectie D nummer 222 D met een oppervlakte van tweehonderd twintig vierkante meter (220 m<sup>2</sup>)

2° een perceel grond met (voorheen) politienummer Torhoutsesteenweg 34, kadastraal bekend sectie D nummer 222 E met een oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>

3° een perceel grond met (voorheen) politienummer Torhoutsesteenweg 36, kadastraal bekend sectie D nummer 220/L met een oppervlakte van 364 m<sup>2</sup>,

actueel gekadastreerd sectie D nummer 222 G.

Teneinde deze wijzigingen tegenstelbaar te maken door overschrijving op het hypotheekkantoor verzoekt comparante thans om neerlegging van de vergunning en plannen als volgt.

### WIJZIGING STATUTEN

#### A. Plannen - Stedenbouwkundige vergunning

Comparant overhandigt mij:

1° de stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2011 met referte 710-01/2007/1/510/DJ, afgegeven op 31 maart 2011

2° de plannen met de vergunde toestand, genummerd "1/10" tot en met "5/10", waarop afgebeeld:

a) plan 1/10: kelderverdieping - gelijkvloers - inplantingsplan

b) plan 2/10: verdiepingen 1 en 2 - verdiepingen 3, 4, 5 en 6 - verdieping 7

c) plan 3/10: voorgevel - achtergevel - doorsnede IJ

d) plan 4/10: doorsnede AB - doorsnede CD

e) plan 5/10: doorsnede EF - doorsnede GH

3° de plannen met de gewijzigde toestand, genummerd "6/10" tot en met "10/10", waarop afgebeeld:

a) plan 6/10: kelderverdieping - gelijkvloers - ligging - omgeving - inplanting

b) plan 7/10: verdiepingen 1 en 2 - verdiepingen 3, 4, 5 en 6 - verdieping 7

c) plan 8/10: voorgevel - achtergevel - doorsnede IJ

d) plan 9/10: doorsnede AB - doorsnede CD

e) plan 10/10: doorsnede EF - doorsnede GH.

Deze plannen en deze vergunning worden hier, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparante en mij, notaris, aangehecht doch zijn niet mee over te schrijven.

#### B. Beschrijving van de private kavel

Hieronder wordt de beschrijving hernomen van alle private kavel volgens de thans geldende vergunning en goedgekeurde plannen. Deze beschrijving zal de beschrijving in de statuten van 29 december 2006 volledig vervangen.

Bij de beschrijving wordt volgend standpunt ingenomen: staande op de Torhoutsesteenweg, kijkend naar het gebouw.

Het gebouw is samengesteld als volgt.

##### 1° Kelderverdieping

In de kelderverdieping zijn gelegen:

- 29 bergingen, genummerd "B0" tot en met "B29", elk omvattend de eigenlijke berging met zijn toegangsdeur; berging "B23" bestaat evenwel niet;

- 76 fietshaken, genummerd "FH1" tot en met "FH76", verspreid over 3 fietsenbergingen, meer bepaald de fietshaken "FH1" tot en met "FH39" in de fietsenberging 1 (uiterst links gelegen), de fietshaken "FH40" tot en met "FH66" in de fietsenberging 2 (uiterst rechts gelegen), en de fietshaken "FH67" tot en met "FH76" in de fietsenberging 3 (achteraan gelegen)

- een appartement gelegen rechts achteraan, aangeduid als "-1A", omvattend: inkom, berging, badkamer, slaapkamer, woonkamer met open keuken, terras

- een gedeelte van de studio 0D op het gelijkvloers, meer bepaald dressing met trap leidend naar het gelijkvloers, berging, badkamer, slaapkamer

- het lokaal aangeduid als "kinderwagens 2", omvattende de eigenlijke ruimte met deur.

### 2° Gelijkvloers

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich vier (4) appartementen en vier (4) studio's, samengesteld als volgt:

- het appartement "0A": inkom, woonkamer met keukenhoek en terras, sas, slaapkamer met terras, badkamer met wc, berging

- het appartement "0B": inkom, berging, twee slaapkamers achteraan waarvan één met terras, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg

- de studio "0C": inkom, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek

- de studio "0D" (zijnde een duplex): inkom met trap leidend naar de kelderverdieping, wc, woonkamer met keukenhoek

- de studio "0E": inkom, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek

- de studio "0G": inkom, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek

- het appartement "0H": inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, slaapkamer achteraan met terras

- het appartement "0I": inkom, berging, badkamer met wc, twee slaapkamers waarvan één met terras, woonkamer met keukenhoek en terras

- het lokaal aangeduid als "kinderwagens 1", omvattende de eigenlijke ruimte met deur.

### Uitsluitend gebruiks- en genotsrecht

Tot het eigendomsrecht van het appartement "0H" en het appartement "0I" behoort eveneens het exclusief gebruiks- en genotsrecht van de tuin die erbij hoort.

De kosten van herstel respectievelijk onderhoud van deze tuin (dan wel binnenkoer) zijn uitsluitend ten laste van het privaatief dat er het genot en gebruik van heeft.

De eigenaar dient in iedere overeenkomst betreffende het toekennen van gebruiks- of genotsrechten van dit privaatief de verplichting tot onderhoud en/of beplanting op te leggen aan de houders van deze gebruiks- of genotsrechten.

### 2° Verdiepingen 1, 2, 3, 4, 5 en 6

Op elk van de verdiepingen bevinden zich zes (6) typeappartementen, genaamd "A", "B", "E", "F", "H" en "I", alsook drie (3) studio's, genaamd "C", "D" en "G". Naargelang de verdieping waarop het appartement of de studio ligt, wordt de letter "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" en "I" voorafgegaan worden door het cijfer "1", "2", "3", "4", "5" of "6".

Het appartement type A omvat : inkom, woonkamer met keukenhoek en terras, sas, berging, badkamer met wc, slaapkamer.

Het appartement type B omvat : inkom, berging, badkamer

met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, twee slaapkamers achteraan.

De studio type C omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg.

De studio type D omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg.

Het appartement type E omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, slaapkamer achteraan.

Het appartement type F omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, slaapkamer achteraan.

De studio type G omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg.

Het appartement type H omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, slaapkamer achteraan met terras.

Het appartement type I omvat : inkom, badkamer met wc, twee slaapkamers waarvan één met terras, woonkamer met keukenhoek.

### 3° Technische verdieping (verdieping +7)

Op de technische verdieping (verdieping +7) bevinden zich vier (4) appartementen type penthouse.

Het appartement "PHA" omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, twee slaapkamers achteraan waarvan één met terras.

Het appartement "PHB" omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, twee slaapkamers achteraan.

Het appartement "PHC" omvat : inkom, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, één slaapkamer achteraan met terras.

Het appartement "PHD" omvat : inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, één slaapkamer achteraan met terras.

### Koppelingen van de bergingen aan de appartementen

Aan de hierna vermelde appartementen worden onlosmakelijk volgende bergingen gekoppeld:

- appartement "0I": berging "B0"
- appartement "1I": berging "B1"
- appartement "2I": berging "B2"
- appartement "3I": berging "B3"
- appartement "4I": berging "B4"
- appartement "5I": berging "B5"
- appartement "6I": berging "B6"

### C. Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privaatieven worden volgende aandelen toebedeeld in de gemeenschappelijke delen :

kelderverdieping

- de bergingen "B0" tot en met "B6": elk 25, hetzij samen	175
- de bergingen "B7" tot en met "B29" (bergiging "B23" bestaat niet): elk 11, hetzij samen	242
- de fietsshaken F1.01 tot en met F1.13: elk 1, hetzij samen	13
- de fietsshaken F1.14 en F1.15: elk 5, hetzij samen	10
- de fietsshaken F1.16 tot en met F1.19: elk 1, hetzij samen	4
- de fietsshaken F1.20 en F1.21: elk 5, hetzij samen	10
- de fietsshaken F1.22 tot en met F1.39: elk 1, hetzij samen	18
- de fietsshaken F2.40 tot en met F2.66: elk 1, hetzij samen	27
- de fietsshaken F3.67 tot en met F3.76: elk 1, hetzij samen	10
- de kinderwagenbergiging "KW2":	2
- het appartement "-1A":	120
- het deel van studio "0D":	47
<i>subtotaal</i>	<u>678</u>
<u>gelijkvloers</u>	
- het appartement "0A":	72
- het appartement "0B":	96
- de studio "0C":	69
- de studio "0D":	69
- de studio "0E":	69
- de studio "0G":	69
- het appartement "0H":	90
- het appartement "0I":	88
- de kinderwagenbergiging "KW1":	42
<i>subtotaal</i>	<u>664</u>
<u>eerste verdieping</u>	
- het appartement "1A":	130
- het appartement "1B":	176
- de studio "1C":	125
- de studio "1D":	125
- het appartement "1E":	167
- het appartement "1F":	160
- de studio "1G":	125
- het appartement "1H":	164
- het appartement "1I":	160
<i>subtotaal</i>	<u>1332</u>
<u>tweede verdieping</u>	
- het appartement "2A":	130
- het appartement "2B":	176
- de studio "2C":	125
- de studio "2D":	125
- het appartement "2E":	167
- het appartement "2F":	160
- de studio "2G":	125
- het appartement "2H":	164

## Vijfde blad

- het appartement "2I":	160
<i>subtotaal</i>	<u>1332</u>
<u>derde verdieping</u>	
- het appartement "3A":	130
- het appartement "3B":	176
- de studio "3C":	125
- de studio "3D":	125
- het appartement "3E":	167
- het appartement "3F":	160
- de studio "3G":	125
- het appartement "3H":	164
- het appartement "3I":	160
<i>subtotaal</i>	<u>1332</u>
<u>vierde verdieping</u>	
- het appartement "4A":	130
- het appartement "4B":	176
- de studio "4C":	125
- de studio "4D":	125
- het appartement "4E":	167
- het appartement "4F":	160
- de studio "4G":	125
- het appartement "4H":	164
- het appartement "4I":	160
<i>subtotaal</i>	<u>1332</u>
<u>vijfde verdieping</u>	
- het appartement "5A":	130
- het appartement "5B":	176
- de studio "5C":	125
- de studio "5D":	125
- het appartement "5E":	167
- het appartement "5F":	160
- de studio "5G":	125
- het appartement "5H":	164
- het appartement "5I":	160
<i>subtotaal</i>	<u>1332</u>
<u>zesde verdieping</u>	
- het appartement "6A":	130
- het appartement "6B":	176
- de studio "6C":	125
- de studio "6D":	125
- het appartement "6E":	167
- het appartement "6F":	160
- de studio "6G":	125
- het appartement "6H":	164
- het appartement "6I":	160
<i>subtotaal</i>	<u>1332</u>
<u>zevende verdieping</u>	
- het appartement "PHA":	198
- het appartement "PHB":	189
- het appartement "PHC":	143
- het appartement "PHD":	136
<i>subtotaal</i>	<u>666</u>
Totaal: tienduizend	10.000
D. <u>Beschrijving van de gemeenschappelijke delen</u>	

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (uitgedrukt in tienduizendsten).

1° Kelderverdieping

- rechts in het gebouw: traphal met trap en toegangsdeur, liftschacht met lift
- links in het gebouw: traphal met trap en toegangsdeur, liftschacht met lift
- de gemeenschappelijke gang
- het lokaal voor de watertellers met deur
- het hellend vlak van het gelijkvloers naar de kelderverdieping met deur
- het vuilnislokaal met deur en het sas er naar toe leidend met deur
- het lokaal voor de elektriciteitstellers met deur
- de hoogspanningscabine met deur
- het sas leidend naar onder andere de hoogspanningscabine met deur
- de gemeenschappelijke ruimtes aangeduid als "koer" en "terrassen"
- de noodtrap achteraan.

2° Gelijkvloers

- inkom aan de Torhoutsesteenweg met inkomdeur
- rechts in het gebouw: traphal met trap en toegangsdeur, liftschacht met lift
- links in het gebouw: traphal met trap en toegangsdeur, liftschacht met lift
- het hellend vlak leidend naar de kelderverdieping met deur
- de gemeenschappelijke gang
- het vluchtterras en de noodtraphal met trap aan de buitenkant van het gebouw achteraan met toegangsdeur.

3° Verdiepingen 1 tot en met 6, alsook de dakverdieping

- rechts in het gebouw: traphal met trap en toegangsdeur, liftschacht met lift
- links in het gebouw: traphal met trap en toegangsdeur, liftschacht met lift
- de gemeenschappelijke gang
- het vluchtterras en de noodtraphal met trap aan de buitenkant van het gebouw achteraan met toegangsdeur
- de 2 bergingen naast de lift op de zevende verdieping.

4° Terrassen

a) Alle terrassen met hun betegeling en/of beplanking behoren tot de gemeenschappelijke delen, maar het exclusief en privaatief gebruiksrecht ervan wordt toebedeeld aan de appartementen waaraan ze verbonden zijn.

b) Het onderhoud en de vernieuwing van de dallage of andere bedekking op de terrassen is lastens de privaatieve kavel waarbij deze hoort terwijl de kosten aan de onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding tot het aandeel in de gemeenschappelijke delen die elke privaatieve kavel in het ganse gebouw bezit.

Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

- het waterdicht houden van de onderliggende daken en constructies en eventuele kosten hieromtrent ten laste zijn van alle privaatieve kavels van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen;

- de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de waterdichthoudende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken;

- indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dient dit systeem ten allen tijde gehandhaafd en is de vaste betegeling op bedding verboden;

- het eventueel aanleggen van daktuinen en/of de plaatsing van niet-verplaatsbare plantenbakken, zal enkel mogelijk gebeuren mits een voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bouwheer, zolang deze mede-eigenaar is, en nadien, van de algemene vergadering; zij zullen tevens hun goedkeuring dienen te geven omtrent de inplanting, de grootte en het gewicht; de plaatsing ervan gebeurt evenwel op exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaar.

#### Zesde blad

c) Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn; dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair.

#### 5° Varia

- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van het silexbeton der terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;

- het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;

- de bekleding en versiering van de gevels;

- het dak van het gebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan;

- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;

- de elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen;

- de kast voor de brievenbussen, het paneel met bellen en parlofoon;

- de brandhaspels en blusapparaten;

- de parlofooninstallatie en de verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatiedistributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers;

- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;

- de ruwbouw van liftputten, liftschachten, trappen en traphallen;

- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

E. Toelichting in verband met de verdeling van de gemeenschappelijke kosten

1. Voor wat betreft de kelderverdieping wordt bepaald dat de kosten van een bepaald lokaal moeten verdeeld worden onder de privatieven die er gebruik van maken.

Aldus:

- de kosten verbonden aan de gemeenschappelijke delen van de fietsenberging rechts gelegen moeten gedragen worden door de fietshaken "F40" tot en met "F66" én de bergingen "B0" tot en met "B3"

- idem voor: de gang naar de bergingen "B4" tot en met "B11" (met deur), het sas en de gang naar de bergingen "B12" tot en met "B22", de fietsenberging links gelegen (exclusief lastens de fietshaken "F1" tot en met "F39"), de fietsenberging achteraan gelegen (ten laste van de fietshaken "F67" tot en met "F76" én de bergingen "B24" tot en met "B28").

2. Op de verdiepingen wordt zelfde principe toegepast voor wat betreft de traphallen met trap en de liften.

Aldus zullen de kosten betreffende deze gemeenschappelijke delen gedragen worden door de kavels die er gebruik van maken:

a) voor wat betreft de delen links gelegen: lastens de kavels A, B, C, D en E

b) voor wat betreft de delen rechts gelegen: lastens de kavels F, G, H en I.

3. Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een bepaalde groep privatieve kavels, dan zal de algemene verdeelsleutel moeten worden aangepast door de teller en de noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de bedoelde groep van privatieven.

Slotbepalingen

1. Overschrijving - Ontslag van ambtshalve inschrijving

Teneinde voormelde wijzigingen tegenstelbaar te maken aan derden zal een expeditie van deze akte worden overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge.

De hypotheekbewaarder wordt daarbij uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van ambtshalve inschrijving, om welke reden het ook zij.

Comparante verklaart in dit verband dat op heden de actuele mede-eigenaars van de residentie "Château Tropezina" zijn:

1° de eigenaars van de onverdeelde grondaandelen (deels in blote eigendom, deels in vruchtgebruik zoals beschreven onder de oorsprong van eigendom):

a) naamloze vennootschap, met zetel te \_\_\_\_\_, ingeschreven in het recht personenregister te \_\_\_\_\_, onder leiding van \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, naamloze ven-