



Residentie Valerie  
Knokke-Heist

STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "VALERIE"  
te KNOKKE-HEIST afdeling Heist,  
Kardinaal Mercierlaan, 4-6

Het jaar NEGENTIENHONDERD NEGENENNEGENTIG.

Op ZESTIEN MAART.

Voor mij, Meester Lucas Vanden Bussche, notaris te  
Knokke-Heist met tussenkomst van Meester Jozef Coppens,  
notaris te Vosselaar.

ZIJN VERSCHENEN :

Hierna genoemd "de comparante sub 2" of "de bouwheer".

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

Comparanten verklaren samen eigenaars te zijn van volgende onroerende goederen :

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

GEMEENTE KNOKKE-HEIST, afdeling HEIST

1. Twee percelen bouwgrond gelegen te Knokke-Heist, afdeling Heist, Kardinaal Mercierstraat, 2/4 en 6/8 gekadastraerd in de vijfde afdeling, sectie I, nummers 53 en 54 met een gezamenlijke oppervlakte volgens kadaster en volgens hierna gemelde meting van twee aren zesentwintig centiaren (2a 26ca).

2. Een perceel bouwgrond gelegen te Knokke-Heist, afdeling Heist, Kardinaal Mercierstraat, gekadastraerd in de vijfde afdeling, sectie I, nummer 59/c met een oppervlakte volgens kadaster van één are zesenzeftig centiaren en volgens hierna vermelde meting van één are vierenzeftig centiaren (1a 44ca).

METING-PLAN

Voorschreven goederen werden opgemeten door de Heer Geert Debruyne, gezworen landmeter, kantoorhoudende te Knokke-Heist, Vardenaarspolder, 5 en staan afgebeeld op het metingsplan door hem opgemaakt op elf december negentienhonderd zevenennegentig; welk plan gehecht is gebleven aan de akte ruil tussen de comparanten voornoemd verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist met tussenkomst van notaris Jozef Coppens te Vosselaar op heden voorafgaandelijk dezer, waarvan een expeditie ter overschrijving zal worden aangeboden op het eerste hypotheekkantoor te Brugge.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

genhonderdttwintig / tien duizendsten (920/10.000sten) in voorschreven goederen sub 1.

In zelfde akte ruil heeft de comparant sub 1 toelating gegeven aan de comparante sub 2 om het hierna beschreven appartementsgebouw op te richten op de drie voorschreven percelen grond. In zelfde akte hebben comparanten beslist om in onderhavige akte, de negenhonderdttwintig / tien duizendsten in voormelde drie percelen grond, die de comparant sub 1, voornoemd, zich had voorbehouden, te bedelen aan de drie parkings genummerd "P18", "P19" en "P35", het appartement genummerd "D6" en het duplex-appartement genummerd "D7", allen gelegen in de nieuwbouwresidentie "Valerie".

#### AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING

In aansluiting met voormelde toestemming tot bouwen verklaren de comparanten wederzijds te verzaken aan hun recht van natrekking van het gebouw op voormelde percelen grond dat hen toekomt overeenkomstig de artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De comparanten bevestigen voor zoveel als nodig voormelde beslissingen om

- de negenhonderdttwintig / tien duizendsten in voormelde percelen grond, die de comparant sub 1 zich heeft voorbehouden, toe te bedelen aan de hierna beschreven drie parkings genummerd "P18", "P19" en "P35", het appartement genummerd "D6" en het duplex-appartement genummerd "D7".
- de negen duizend en tachtig / tien duizendsten in voormelde percelen grond, die de comparant sub 2 zich heeft voorbehouden, toe te bedelen aan alle overige kavels deel uitmakend van de residentie "Valerie"

#### ONDERWERPING AAN HET JURIDISCH STATUUT VAN DE MEDEEIGENDOM

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil, om voorschreven percelen grond en het op te richten appartementsgebouw dat de naam "RESIDENTIE VALERIE" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van medeëigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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 577-2 en volgende, en behalve de beperkingen hierna.

#### RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee

voorwaarden vervuld zijn :

1° de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor

2° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van medeëigenaars Residentie Valerie, Kardinaal Mercierlaan 4-6 te Knokke-Heist". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

#### AANGEHECHTE DOKUMENTEN - PLANNEN

De comparanten hebben mij, notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven om er één geheel mee te vormen :

1) Een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist op zeven augustus negentienhonderd achtennegentig onder nummer 98/77.

2) Vier plannen opgemaakt door de architect, het architectenbureau "Arcas" te Knokke-Heist, Natiënlaan, 75/A, goedgekeurd als voorzeggd :

- plan 1/4 bevat de tekeningen van de kelderverdieping, het gelijkvloers en de eerste verdieping; het inplantings- en situatieplan; de tekeningen van de gabariten geburen links en rechts;

- plan 2/4 bevat de tekening van de typeverdieping (verdieping 2 tot en met 6); de tekening van twee dakverdiepingen;

- plan 3/4 bevat de tekeningen van de langs- en dwarsdoorsnede; de tekening van de doorsnede C-C' ;

- plan 4/4 bevat de tekeningen van de voor- en achtergevel.

3) Vijf niet - ondertekende uitvoeringsplannen opgemaakt door voornoemde architect, het architectenbureau "Arcas" , meer bepaald :

- plan nummer 1/4 de dato drie december negentienhonderd achtennegentig bevattende de gewijzigde tekening van de kelderverdieping en van het gelijkvloers.

- plan nummer 1/4 de dato elf maart negentienhonderd negennegentig bevattende de gewijzigde uitvoering van de terrassen gelegen aan de achterzijde van de appartementen gelegen op de eerste verdieping.

- plan nummer 2/4 de dato elf maart negentienhonderd negennegentig bevattende de gewijzigde uitvoering van de terrassen gelegen aan de achterzijde van de appartementen gelegen op de typeverdieping en op de eerste dakverdieping.

- plan nummer 3/4 de dato tien maart negentienhonderd negennegentig bevattende de gewijzigde uitvoering van de doorsnedes;

- plan nummer 4/4 de dato twaalf maart negentienhonderd

negenennegentig bevattende de gewijzigde uitvoering van de achtergevel;

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere. In geval van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen, dient voorrang gegeven te worden aan deze laatsten.

#### EVENTUELE WIJZIGING DER PLANNEN

I. De comparante sub 2 heeft het recht om zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars

1) de plannen te wijzigen

\* om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

\* om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

\* om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

\* indien de comparante sub 2 dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen.

2) de binnenschikking van de privatieven te wijzigen;

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

4) een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Zij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke delen; in ieder dezer gevallen zal het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

5) de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingwerken uit te voeren.

6) geplande autostaanplaatsen of autoboxen om te vormen tot aanhorigheid van een privaat of tot bergplaatsen;

7) autostaanplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus autoboxen tot stand te brengen.

8) namens de mede-eigenaars van de residentie "Valerie" de notariële akte te ondertekenen houdende de aanvaarding van een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van lichten en zichten ten voordele van de residentie "Valerie" (= heersend erf) en te vestigen lastens het aanpalende erf thans gekadaastreerd onder nummer 62/a (= residentie Mirlandie = lijdend erf) teneinde terrassen te bouwen op de eerste tot en met zevende verdieping van het heersend erf, op een afstand minder dan negentien decimeter (rechtstreeks zicht) of minder dan zes decimeter (zijdelings zicht) van de scheidslijn tussen het heersend en lijdend erf, telkens

te rekenen vanaf de buitenrand van deze terrassen.

Zoals voormelde aangepaste uitvoering van voormelde terrassen reeds werd voorzien op het goedgekeurde plan nummer 2/4 opgemaakt en ondertekend door de architect, zijnde het architectenbureau "Arcas", voornoemd; welk plan aan onderhavige akte gehecht blijft.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

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

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

Ten dien einde zal de comparante sub 2 alle statutenwijzigingen kunnen laten opstellen, wederzijdse erfdiensbaarheden creëren, vrij alle lasten bedingen, gemene delen met elkaar verbinden, de verdeling der lasten hiervoor zelf bepalen, de aandelen in de gemene delen aanpassen.

De comparanten sub 1 a) en b) verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan de comparante sub 2 om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele akten houdende een wijziging en/of een aanvulling van de statuten van de residentie "Valerie", bedoeld zoals voormeld. Door middel van deze volmacht zal niet mogen geraakt worden aan de privatieven toebedeeld aan de comparanten sub 1 a) en b), zonder hun voorafgaandelijk akkoord, met uitzondering van het aanvaarden van een gewijzigde uitvoering van de terrassen gelegen achteraan de privatieven in het kader van het door het aanpalende erf te verlenen erfdiensbaarheid van lichten en zichten; zoals voormeld.

#### VOLMAGT

Te dien einde zullen de kopers van privatieve kavels in hun respectievelijke aankoopakten, als voorwaarde van de verkoop, een onherroepelijke volmacht verlenen aan de comparante sub 2, voornoemd, om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele akten houdende een wijziging en/of een aanvulling van de statuten van de residentie "Valerie" zoals bedoeld onder voorgaande hoofding "wijziging der plannen".

Door middel van deze volmacht zal niet mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven, zonder voorafgaandelijk akkoord van de betrokken mede-eigenaars, met uitzondering van het aanvaarden van een gewijzigde uitvoering van de terrassen gelegen achteraan de privatieven in het kader van het door het aanpalende erf te verlenen erfdiensbaarheid van lichten en zichten; dit alles zoals reeds in onderhavige akte voorzien onder voorgaande hoof-

ding "wijziging der plannen".

#### VERBINDINGEN

I. De kelderverdieping, evenals het gelijkvloers van de residentie "Valerie" zijn bestemd om verbonden te worden met respectievelijk de kelderverdieping en het gelijkvloers van het aanpalende achterliggende perceel thans gekadastraerd onder nummer 59/b.

De comparante sub 2 behoudt zich het recht voor om deze verdiepingen te verbinden en om van deze één doorlopend geheel zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars moet bekomen worden.

Zoals deze verbindingen reeds werden afgebeeld op voormeld uitvoeringsplan nummer 1/4; welk plan aan deze akte gehecht blijft.

De comparante sub 2 mag daarvoor alle nodige werken uitvoeren, onder meer het maken van openingen in de gemene muur teneinde de doorgangen tussen beide erven te realiseren, het voorzien van trappen, het eventueel verbinden van de privatieve nutsvoorzieningen, enzovoorts..., dit alles ten laste van de comparante sub 2.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw. Zijn kosten en erelonen, eveneens alle kosten met betrekking tot deze verbindingen zijn uitsluitend ten laste van de comparante sub 2.

Dit alles op haar verantwoordelijkheid, onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen, en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privatieve delen.

II. De comparante sub 2 behoudt zich tevens het recht voor om de garage gemerkt "GV" gelegen op het gelijkvloers van de residentie "Valerie" te verbinden met het aanpalende erf gekadastraerd onder nummer 52 via het plaatsen van twee verbindingsdeuren en één binnenraam en daarvoor alle nodige werken uit te voeren, onder meer het maken van openingen in de gemene muur teneinde de doorgang tussen de betreffende erven te realiseren, het eventueel verbinden van de privatieve nutsvoorzieningen, enzovoorts..., dit alles ten laste van de comparante sub 2 en onvergeld en zonder dat daartoe het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars dient bekomen worden.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw. Zijn kosten en erelonen evenals alle kosten met betrekking tot deze verbindingen zijn uitsluitend ten laste van de comparante sub 2.

Dit alles op haar verantwoordelijkheid onder meer wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel aan de gemeenschappelijke delen als de aan derden toebehorende privatieve delen.

ERFDIENSTBAARHEDEN:

A. Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van medeëigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende private kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomsten tussen de comparante sub 2 en de kopers van private kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

B. Erfdienstbaarheden spruitende uit titels van eigendom.

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 comparanten of van hun rechtsvoorgangers.

Meer bepaald wordt hier met betrekking tot het voormeld perceel gekadastreerd onder nummer 59/C verwezen naar hetgeen werd bepaald in

1) de basisakte van de aanpalende residentie "Astoria I" gelegen te Knokke-Heist afdeling Heist, Zeedijk 186, thans gekadastreerd onder nummer 59/b, verleden voor notaris Jan-Baptist de Gheldere destijds te Knokke-Heist op vierentwintig december negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschre-

ven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op veertien januari daarna, boek 2433, nummer 2;

2) de basisakte van de residentie "Astoria II" gelegen te Knokke-Heist afdeling Heist, Elizabethlaan 373, thans gekadastréerd onder nummer 67/a, verleden voor notaris Hugo Larose te Antwerpen op zeventwintig september negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op tien oktober daarna, boek 3245, nummer 21.

telkens letterlijk luidend als volgt :

" Dienstbaarheden van uitweg en doorgang

De naamloze vennootschap "Van der Meeren Immobilia", vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart bij deze het perceel grond, in blauwe kleur afgebeeld op de alhier aangehechte metingsschets en bekend ten kadaster sectie I deel van nummer 60, groot volgens meting : honderdzesendertig vierkante meter één vierkante decimeter, te bezwaren met een eeuwigdurende en kosteloos recht van uitweg in voordeel van de residentie "Astoria"; dit teneinde de in- en uitrit naar en uit de autostalplaatsen, behorende bij de residentie "Astoria" mogelijk te maken.

De naamloze vennootschap "Van der Meeren Immobilia" vertegenwoordigd zoals gezegd, behoudt zich evenwel uitdrukkelijk recht van bovenbouw voor, op zelfde perceel grond.

De vennootschappen-verschijnsters, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren de gemene delen van de ondergrondse verdieping en de half-bovengrondse verdieping van de residentie "Astoria" (enkel de zone waar zich de autostalplaatsen bevinden) te bezwaren, in voordeel van al de eigendommen die op heden eraan palen, en die eigendom zijn van de vennootschap "Van der Meeren Immobilia" - of in de toekomst haar eigendom zouden worden en zulks met een kosteloos en eeuwigdurend recht van doorgang voor personen en voertuigen; dit recht mag de naamloze vennootschap "Van der Meeren Immobilia" overdragen aan derden.

De mede-eigenaars van de residentie "Astoria" dienen ook te gedogen in voordeel van de aanpalende eigendommen die op heden of in de toekomst aan de naamloze vennootschap "Van der Meeren Immobilia" behoren de kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid :

- 1° van licht- en zichttrekking;
- 2° recht van overbouw van terrassen.

Van dit recht mag gebruik gemaakt worden op de minste hinderlijke wijze."

Zijn alhier tussengekomen :

1. De "Vereniging der medeëigenaars van de Residentie Astoria I", met zetel te Knokke-Heist afdeling Heist, Zee-dijk 186

2. De "Vereniging der medeëigenaars van de Residentie

Astoria II", met zetel te Knokke-Heist afdeling Heist, Elizabethlaan, 373

Alhier beiden vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap "Immo Holiday" met zetel te Knokke-Heist afdeling Heist, Zeedijk, 24. Ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder nummer 52.939.

Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, Mevrouw <sup>a</sup>, wonende te Knokke-Heist, Mimosastraat, 17. Tot voormelde functie herbenoemd blijkens beslissing van de bijzondere algemene vergadering en de raad van bestuur de dato elf juni negentienhonderd zeventennegentig, neergelegd ter griffie van de rechtbank van Koophandel te Brugge op vier februari negentienhonderd negennegentig.

handelend in haar hoedanigheid van syndicus van de vereniging der medeëigenaars van de Residenties "Astoria I" en "Astoria II" met zetel te Knokke-Heist afdeling Heist respectievelijk Zeedijk 186 en Elizabethlaan, 373 en in uitvoering van de beslissingen daartoe genomen door de algemene vergadering van gemelde verenigingen de dato twintig februari negentienhonderd negennegentig.

Tot syndicus van de residentie "Astoria I" benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van gemelde vereniging de dato achttien oktober negentienhonderd zeventennegentig.

Tot syndicus van de residentie "Astoria II" benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van gemelde vereniging de dato elf maart negentienhonderd vijftennegentig.

De tussenkommende partijen en de comparanten, voornoemd, verzoeken, mij notaris om hun volgende overeenkomst te willen akteren :

1. Partijen verklaren ons notaris, dat zij teneinde de constructie van de residentie "Valerie" toe te laten, overeengekomen zijn te verzaken aan de uitoefening van de voormelde erfdienstbaarheid van doorgang, zoals beschreven in voormelde basisakten van de residenties "Astoria I" en "Astoria II".

2. Partijen verklaren ons notaris dat zij overeengekomen zijn een nieuwe erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen, als volgt :

Voorvoemde comparanten vestigen hierbij een erfdienstbaarheid van doorgang voor gemotoriseerde voertuigen, fietsers en voetgangers ten laste van  
- de in- en uitrit leidende naar de kelderverdieping en de manoeuvreerruimte gelegen in de kelderverdieping van hiervoor beschreven erf (percelen gekend ten kadaster sectie I nummers 59/C - 53 - 54 = residentie Valerie = lijdend erf) ten voordele van de residenties genaamd "Astoria I" en "Astoria II" (percelen gekend ten kadaster sectie I respectievelijk nummers 59/b en 67/a = heersende erven) teneinde

de eigenaars en gebruikers van de parkings gelegen in de kelderverdieping van de residenties "Astoria I" en "Astoria II" toegang te verlenen van en naar de Kardinaal Mercierstraat;

- in- en uitrit leidende naar het gelijkvloers en de manoeuvreerruimte gelegen op het gelijkvloers van hiervoor beschreven erf (percelen gekend ten kadaster sectie I nummers 59/C - 53 -54 = residentie Valerie = lijdend erf) ten voordele van de residenties genaamd "Astoria I" en "Astoria II" (percelen gekend ten kadaster sectie I respectievelijk nummers 59/b en 67/a = heersende erven) teneinde de eigenaars en gebruikers van de parkings gelegen op het gelijkvloers van de residenties "Astoria I" en "Astoria II" toegang te verlenen van en naar de Kardinaal Mercierstraat.

Het is de eigenaars van de heersende erven ten allen tijde uitdrukkelijk verboden om de doorgangen te belemmeren.

De erfdienstbaarheden van doorgang zijn eeuwigdurend en worden gratis gevestigd.

De kosten van verlichting, herstel, onderhoud en vervanging van de in- en uitrit leidende naar de kelderverdieping en manoeuvreerruimte gelegen in de kelderverdieping van de residentie "Valerie", evenals de kosten van elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstel, of vervanging van de toegangspoort die toegang geeft tot de kelderverdieping zullen gedragen en verdeeld worden tussen de eigenaars van de parkings gelegen in de kelderverdiepingen van de drie residenties genaamd "Valerie", "Astoria I" en "Astoria II" volgens een breuk waarvan de teller gelijk is aan het totaal aantal parkings gelegen in de kelderverdieping van iedere residentie afzonderlijk en waarvan de noemer gelijk is aan het totaal aantal parkings in de kelderverdiepingen van de drie residenties samen.

Voor de berekening van voormelde breuk worden de dubbele parkings beschouwd als twee afzonderlijke privatieven.

Binnen de drie voormelde residenties worden deze kosten dan intern omgeslagen volgens een verdeelsleutel zoals in de respectievelijke statuten werd voorzien.

De kosten van verlichting, herstel, onderhoud en vervanging van de in- en uitrit leidende naar het gelijkvloers en manoeuvreerruimte gelegen op het gelijkvloers van de residentie "Valerie", evenals de kosten van elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstel, of vervanging van de toegangspoort die toegang geeft tot het gelijkvloers tot zullen gedragen en verdeeld worden tussen de eigenaars van de parkings gelegen op het gelijkvloers van de drie residenties genaamd "Valerie", "Astoria I" en "Astoria II" volgens een breuk waarvan de teller gelijk is aan het totaal aantal parkings gelegen op het gelijkvloers van iedere residentie afzonderlijk en waarvan de noemer gelijk is aan het totaal

aantal parkings op het gelijkvloers van de drie residenties samen.

Voor de berekening van voormelde breuk worden de dubbele parkings beschouwd als twee afzonderlijke privatieven.

Binnen de drie voormelde residenties worden deze kosten dan intern omgeslagen volgens een verdeelsleutel zoals in de respectievelijke statuten werd voorzien.

De syndicus van de residentie "Valerie" zal de afrekening van deze kosten opmaken en aan de respectievelijke syndici van de residenties "Astoria I" en "Astoria II" doorrekenen.

#### RECHT VAN GEBRUIK VUILNISCONTAINERS

De comparanten verklaren een recht van gebruik te verlenen met betrekking tot twee vuilniscontainers te plaatsen door de comparante sub 2 op de gemene delen van de kelder-verdieping en het gelijkvloers van de residentie "Valerie" in het voordeel van de residentie "Valerie" evenals ten voordele van de huidige en alle toekomstige titularissen van de woongelegenheden gelegen in de aanpalende residenties "Astoria I" en "Astoria II" (thans gekadaastreerd respectievelijk onder nummer 59/b en nummer 67/a).

Alle kosten betreffende deze vuilniscontainers (oa huur en/of aankoop, ledigen, bedienen, herstellen en onderhoud ...) zullen gedragen en verdeeld worden tussen de eigenaars van de woongelegenheden van de drie residenties genaamd "Valerie", "Astoria I" en "Astoria II" volgens een breuk waarvan de teller gelijk is aan het totaal aantal woongelegenheden van iedere residentie afzonderlijk en waarvan de noemer gelijk is aan het totaal aantal woongelegenheden van de drie residenties samen.

Binnen de drie voormelde residenties worden deze kosten dan intern omgeslagen volgens een verdeelsleutel zoals in de respectievelijke statuten werd voorzien.

De comparanten vestigen met betrekking tot het voorschreven recht van gebruik, een erfdiensbaarheid van doorgang voor voetgangers ten laste van de gemene delen van de kelder-verdieping en het gelijkvloers van het voorschreven erf (= residentie Valerie = lijdend erf) ten voordele van de voormelde residenties Astoria I en Astoria II (= heersende erven) teneinde de titularissen van de woongelegenheden gelegen in de residenties Astoria I en II, toegang te verlenen van en naar deze vuilniscontainers.

Voormelde erfdiensbaarheid van doorgang is gratis en eeuwigdurend.

Voornoemde tussenkomen partijen, vertegenwoordigd door de syndicus, verklaren voor zoveel als nodig voormelde erfdiensbaarheid van doorgang, recht van gebruik en kostenverdeling hierbij uitdrukkelijk te aanvaarden.

#### SCHEIDINGSMUREN.

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn

of zullen gemeen zijn.

Desalniettemin heeft alleen de comparante sub 2 recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante sub 2 mogelijk te maken in haar 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.

Bijgevolg heeft alleen de comparante sub 2 het recht 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 sub 2 noch de verplichting om bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welke reden ook, de medewerking van de medeëigenaars van de Residentie "Valerie" 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.

#### BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

a) De comparanten verklaren dat er op voorschreven percelen grond bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) De comparanten leggen drie bodemattesten voor die betrekking hebben op voorschreven goederen en die werden afgeleverd door de OVAM

- op achttien april negentienhonderd zevenennegentig voor de percelen gekadastraerd onder de nummers 53 en 54;  
- op tweeëntwintig december negentienhonderd achtennegentig voor het perceel gekadastraerd onder nummer 59/c.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens letterlijk als volgt :

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

c) De comparanten verklaren met betrekking tot de voorschreven percelen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

#### BIJZONDERE BEPALINGEN WAT BETREFT DE NIET-VERKOCHTE PRIVATIEVEN



hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin, alle wijzigende of verbeterende akten aan de basisakte te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

## HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

### Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw wordt opgericht op de hierna beschreven percelen grond :

#### GEMEENTE KNOKKE-HEIST, afdeling HEIST

Drie percelen grond, gelegen te Knokke-Heist, afdeling Heist, Kardinaal Mercierlaan, gekadaastreerd in de vijfde afdeling sectie I nummers 53, 54 en 59/c met een totale oppervlakte volgens voormelde meting van drie aren zeventig centiaren (3a 70ca).

### Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve delen.

1. Omschrijving begrip "privatieve delen."

De hierna beschreven privatieve delen van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een uitsluitend of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt ofwel privaat, ofwel privaat (ge)deel(te) ofwel privatieve kavel, ofwel kavel genoemd.

2. Opsomming gemeenschappelijke en privatieve delen.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende gemeenschappelijke en privatieve delen. Aan elke privatieve kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

I. de KELDERVERDIEPING bevat :

Gemeenschappelijke delen

Hellende in - en uitrit, manoeuvreerruimte.

Kern A bevattende : een sas, lift 1 en liftschacht, trap en trappenhuis, sas, vuilnislokaal, gangen leidende naar de privatieve kelders.

Kern B bevattende : een sas, lift 2 en liftschacht, trap en trappenhuis, gangen leidende naar de privatieve kelders, technisch lokaal.

Privatieve delen

1. Vijfentwintig kelders genummerd "k1" tot en met "k25", telkens bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
de kelder zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de acht / tien duizendsten (8/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. Drie bergingen genummerd "b1", "b2" en "b3-4", telkens bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
de berging zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
- de bergingen "b1" en "b2" : telkens de acht / tien duizendsten (8/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- de berging "b3-4" : de zestien / tien duizendsten (16/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. de garage genummerd "P1", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
de garage zelf met individuele poort.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de zestig / tien duizendsten (60/10.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

4. de vier parkings genummerd "P2", "P3", "P18" en "P19" telkens bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :  
de parking zelf.

- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- de parkings P2, P18 en P19 : telkens de veertig / tien duizendsten (40/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
  - de parking P3 : de tachtig / tien duizendsten (80/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

II. het GELIJKVLOERS bevat

Gemeenschappelijke delen

In- en uitrit met garagepoort leidende naar de parkings gelegen in de kelderverdieping.

In- en uitrit met garagepoort leidende naar de parkings gelegen op het gelijkvloers.

Manoevreerruimte, fietsenberging.

Kern A bevattende : inkom met bellen, brievenbussen, videofoon en kast met elektriciteitstellers, sas, lift 1 en liftschacht, een trap en trappenhuis.

Kern B bevattende : inkom met bellen, brievenbussen, videofoon en kast met elektriciteitstellers, sas, lift 1 en liftschacht, een trap en trappenhuis.

Privatieve delen

1. Vier bergingen genummerd "b5", "b6", "b7-8" en "b9", telkens bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de berging zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- de bergingen "b5", "b6" en "b9" : telkens de acht / tien duizendsten (8/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- de berging "b7-8" : de zestien / tien duizendsten (16/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. de garage gemerkt "GV", bevattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de garage zelf met individuele poort en met afzonderlijke toegangsdeur en gang zoals aangeduid aan de hand van een gele kleur op het voormeld uitvoeringsplan van het gelijkvloers; welk plan aan onderhavige akte gehecht blijft.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de achtenzestig / tien duizendsten (68/10.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. de vijf parkings genummerd "P4", "P5", "P6", "P7" en "P35" telkens bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de parking zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- de parkings P4, P6, P7 en P35 : telkens de veertig / tien duizendsten (40/10.000sten) der gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- de parking P5 : de tachtig / tien duizendsten