

R 24 49

RESIDENTIE SANTHOOFT.

COMPARUTIE - ALGEMEEN ONROEREND STATUUT en ALGEMEEN  
REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

TEN JARE NEGENTIENHONDERD VIERENZEVENTIG, op zevende  
september

Vôôr ons, Meester ROGER VERHUE, doctor in de rechten,  
notaris, ter standplaats Oostduinkerke.

Is verschenen:

De naamloze vennootschap "ALGEMENE BOUW-, VERKOOP- EN  
AANKOOPMAATSCHAPPIJ" in het kort "A.B.V.A.M." hebbende  
haar maatschappelijke zetel te Nieuwpoort, Lefebvrestraat  
nummer 13, gelijkvloers (voorheen Wevelgem, Lode de Bonin-  
gestraat 28), opgericht bij akte verleden voor de notaris  
Roger Verhue te Oostduinkerke op drie februari negentien-  
honderd achtenzestig, waarvan de standregelen werden bekend-  
gemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie-  
entwintig februari daaropvolgend onder nummer 322-1; en  
waarvan de standregelen werden gewijzigd bij beslissing  
van de buitengewone algemene vergadering dër aandeelhouders  
gehouden voor notaris Roger Verhue te Oostduinkerke op acht-  
tien december negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in  
de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zestien januari  
negentienhonderd eenenzeventig, onder nummer 186-3 en voor  
het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene ver-  
gadering der aandeelhouders gehouden voor de notaris Roger  
Verhue voornoemd in date van zesentwintig augustus negen-  
tienhonderd vierenzeventig, in bekendmaking in de bijlage  
tot het Belgisch Staatsblad (wijziging statuten en kapi-  
taalsverhoging)

De wijziging van de maatschappelijke zetel naar Nieuw-  
poort, Lefebvrestraat 13, gelijkvloers, werd bekendgemaakt  
in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari  
negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 93-1

Handelsregister van Vourne onder nummer 24317

Belasting over de Toegevoegde Waarde, registratienummer  
405460988 - Nieuwpoort.

Hier vertegenwoordigt, overeenkomstig artikel twaalf van  
de statuten door twee van haar beheerders, en handelende  
in deze hoedanigheid:

1. Heer VERMEERSCH Andreas-Leopold-August, verkoopsdirek-  
teur, wonende te Wolvertem, Veilinglaan 33
2. Heer HERMAN Paul-Antoon, handelaar, wonende te Wevel-  
gem, Goudbergstraat 110

Hierna genoemd "DE KOMPARANT"



V 691101  
101169 A

Eerste Blad.

*[Handwritten signatures and initials]*

Welke komparant ons notaris verzocht heeft akte te nemen van wat volgt:

HOOFDSTUK I. - UITEENZETTING.

1- De komparant is eigenaar van volgende grond:

STAD NIEUWPOORT. - Nieuwpoort-Bad.

Een perceel BOUWGROND, gelegen langs de Franslaan, de Elisalaan, de Henegouwenstraat en de Brabantstraat, ten kadaster bekend sektie D nummer 425 en groot volgens gedane meting ZEVENDUIZEND TWEEHONDERD TWEENDERTIG VIERKANTE METER VEERTIG VIERKANTE DECIMETER (7.232,40 m<sup>2</sup>) en volgens kadaster groot TWEENZEVENTIG AREN.

Palende noord-west met honderd twintig meter viereenveertig centimeter gezegde Franslaan, noord-oost met zestig meter de Henegouwenstraat, zuid-oost met honderd twintig meter viereenzestig centimeter gezegde Elisalaan en zuid-west met zestig meter de Brabantstraat.

Meting: Voorschreven goed werd uitgemeten door de heer Etienne Gerard, landmeter te Nieuwpoort en door hem op plan gebracht en er aangeduid onder nummer 3 in date van tien januari negentienhonderd viereenzeventig, en gehecht aan een akte verkoop van het ambt van ondergetekende notaris Roger Verhue in date van eenentwintig januari negentienhonderd viereenzeventig.

OORSPRONG van EIGENDOM.

Oorspronkelijk behoorde deze grond toe aan mevrouw Marie-Madeleine Crombez, weduwe van heer Charles de Romrée de Vichenet te Brussel om deze verkregen te hebben in de erfenis van haar vader heer Henri-Louis-Benjamin Crombez, in leven wonende te Taintignies, er overleden op drieëntwintig januari negentienhonderd eenenveertig, en in het bijzonder om deze aanbedeeld te zijn geweest in volle eigendom bij akte verdeling verleden voor notaris Genin te Dornik op achtentwintig april negentienhonderd tweeënveertig overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op negentiende mei daaropvolgende boek 2975 nummer 17.

Mevrouw Marie-Madeleine Crombez verkocht voorschreven grond aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Société de Vente et de Constructions "SOVECO" met zetel te Westende uitwijzens akte verleden voor ons ambt in date van eenentwintig januari negentienhonderd viereenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op negentien maart volgende boek 5516 nummer 3.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid SOVECO verkocht dit goed aan de naamloze vennootschap A.B.V.A.M. voornoemd, onder voorbehoud van de vervulling van een opschortende voorwaarde, uitwijzens akte verleden

voor ons ambt in date van eenentwintig januari negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op negentien maart volgende boek 5516 nummer 4.

De vervulling van de opschortende voorwaarde blijkt uit een akte verleden voor ons ambt in date van vierentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig, waardoor de naamloze vennootschap A.B.V.A.M. dientengevolge eigenares werd in volle eigendom van voorschreven grond. Deze akte werd overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op vier juli volgende boek 5560 nummer 30.

2- Op voorschreven grond is de komparant voornemens een onroerend kompleks op te richten of te laten oprichten waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de frakties bepaald in de basisakte van iedere sekte afzonderlijk.

Dit onroerend kompleks zal genoemd worden "RESIDENTIE SANTHOOFT".

De komparant is voornemens de privatieven te verkopen hetzij voor de aanvang van de bouwwerken, hetzij in de loop van de bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in de opvatting en uitvoering zal alleen de komparant al de privatieven als gemene delen bouwen of laten bouwen door de personen of persoon door hem aan te duiden, en dit volgens de hieraangehechte bouwplannen.

De werken zullen uitgevoerd worden ofwel voor rekening van de komparant, ofwel voor rekening van de andere verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond of van een in opbouw zijnde privaatief of van een te bouwen privaatief.

Ieder der kopers zal hem te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

Voor zoveel als nodig zal elke koper in zijn hoedanigheid van medeëigenaar moeten afstand doen van het recht op natrekking dat in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover zijn recht betrekking heeft op de privaatieve delen waarvan hij zich de eigendom voorbehoudt ten titel van natrekking.



V 691102

Tweede Blad.

D h.

§

3. Het onroerend kompleks RESIDENTIE SANTHOOFD zal worden onderverdeeld in een reeks SEKTIES (meer bepaald ZES SEKTIES) die de romeinse cijfers I, II, III, IV, V en VI zullen dragen, te beginnen vanaf de Brabantstraat met sektie I.

Iedere sektie zal bij AFZONDERLIJKE BASISAKTE gesteld worden onder het bijzondere stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht zoals voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

De hiernavolgende bepalingen betreffende het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde, alsook de aan huidige akte gehechte bescheiden en plannen zullen dienen beschouwd te worden samen met de basisakte van iedere SEKTIE als één en ondeelbaar geheel uitmakend.

Dientengevolge wordt voorschreven grond onderverdeeld in ZES LOTEN, waarvan de oppervlakten werden vastgesteld bij meting, en dit als volgt:

LOT I, dat de SEKTIE I zal uitmaken, is groot volgens meting TWEEDUIZEND EN ZEVENTIG VIERKANTE METER (2.070 m<sup>2</sup>)

LOT II, dat de SEKTIE II zal uitmaken, is groot volgens meting DUIZEND HONDERD ZEVENTIG VIERKANTE METER (1.170 M<sup>2</sup>)

LOT III, dat de SEKTIE III zal uitmaken, is groot volgens meting DUIZEND HONDERD ZEVENTIG VIERKANTE METER. (1.170 M<sup>2</sup>)

LOT IV, dat de SEKTIE IV zal uitmaken, is groot volgens meting DUIZEND HONDERD ZEVENTIG VIERKANTE METER. (1.170 m<sup>2</sup>)

LOT V, dat de SEKTIE V zal uitmaken, is groot volgens meting ZEVENHONDERD TWEEENVEERTIG VIERKANTE METER VIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (742,50 m<sup>2</sup>)

LOT VI, dat de SEKTIE VI zal uitmaken, is groot volgens meting ACHTHONDERD ZEVENENZEVENTIG VIERKANTE METER VIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (877,50 m<sup>2</sup>)

METING: Voorschreven gronden werden uitgemeten en op plan gebracht door de heer Declercq Etienne te Izegem in date van eenentwintig december negentienhonderd drieënzeventig, welk plan aan deze zal gehecht blijven en samen met deze zal geregistreerd worden na "ne varietur" door partijen en ons notaris te zijn geparafeerd.

Het geheel van deze sekties samen moet een architecturale eenheid uitmaken genoemd "RESIDENTIE SANTHOOF", zoals blijkt uit de plannen hierna vermeld en gehecht aan huidige akte en zal aldus bestaan uit:

A- ZES APPARTEMENTSGEBOUWEN respectievelijk met volgende benamingen, te beginnen vanaf de Brabantstraat:

- 1- RESIDENTIE SANTHOOF - SEKTIE I
- 2- RESIDENTIE SANTHOOF - SEKTIE II
- 3- RESIDENTIE SANTHOOF - SEKTIE III
- 4- RESIDENTIE SANTHOOF - SEKTIE IV
- 5- RESIDENTIE SANTHOOF - SEKTIE V
- 6- RESIDENTIE SANTHOOF - SEKTIE VI

B- EEN PARKINGKOMPLEKS bestaande uit drie verdiepingen in de ondergrond, aansluitende met de garages in de ondergrond gelegen onder de appartementsgebouwen.

C- EEN RECREATIE- EN GROENZONE en TERRAS.

Om deze redenen zal een algemeen onroerend statuut bestaan voor gans de Residentie SANTHOOF, dat de algemene principes zal vaststellen die op de gehele residentie SANTHOOF zullen van toepassing zijn.

Hetzelfde zal gelden wat betreft de inwendige orde, te weten een algemeen reglement van inwendige orde voor de ganse residentie SANTHOOF.

Het alles eventueel aan te vullen met enkele bijzondere regels eigen aan iedere Sektie, eventueel te vermelden in de basisakte van deze sektie.

Vervolgens zal deze eenheid van conceptie altijd moeten worden nageleefd, onder meer wegens de architecturale eenheid van het onroerend kompleks en het geheel der verplichtingen en gemeenschappelijke reglementen welke het onroerend kompleks zullen beheren.

Na voorgaande uiteenzetting overhandigt komparant ons de hiernavolgende bescheiden en plannen om te worden gehecht aan huidige akte, om samen met deze geregistreerd te worden na "ne varietur" door partijen en ons notaris te zijn getekend geworden:

- de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort in date van vierentwintig januari negentienhonderd vierenzeventig, onder bouwregister nummer zeventuizend driehonderd zeventig (7370) - referentienummer Stedebouw 73/236.058/MW).

- de aktename overdracht bouwvergunning - vraag om uitvoering in fasen - door de naamloze vennootschap Soveco aan de



Derde Blad.

301199A

naamloze vennootschap A.B.V.A.M. afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort dato vijftwintig juni negentienhonderd vierenzeventig.

D. W.

31

- alsmede de goedgekeurde plannen van het onroerend kompleks RESIDENTIE SANTHOOFT, voorwerp dezer, en opgemaakt door de heer architect Etienne Declercq te Izegem, Ommegang straat nummer 100 in date van eenentwintig december negentienhonderd drieënzeventig.

Deze plannen zijn volgende:

- VEL 1 - Gelijkvloers
- VEL 2 - Verdiepingen Blok B
- VEL 3 - Verdiepingen Blok A
- VEL 4 - Verdiepingen Blok C
- VEL 5 - Kelderplan "-1"
- VEL 6 - Kelderplan "-2" en "-3"
- VEL 7 - Doorsnede
- VEL 8 - Gevels Franslaan en Brabantstraat
- VEL 9 - Gevels Elisalaan en Henegouwenstraat
- VEL 10 - Ligging en Inplanting.

De komparant verklaart en erkent dat de werkende notaris zijn aandacht heeft gevestigd op de beschikkingen van de wet van negentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en Steede bouw, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, evenals op de Koninklijke Besluiten ter uitvoering ervan, en dat hij al de nodige toelatingen heeft bekomen, en ontslaat de werkende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele als professionele.

HOOFDSTUK II. - ALGEMEEN ONROEREND STATUUT en ALGEMEEN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE van het Onroerend kompleks residentie SANTHOOFT

1- Het hiernavolgend algemeen reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden betreffende het onroerend kompleks residentie Santhoof.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn de verplichtingen inhouden al de voorschriften terzake stipt te eerbiedigen en na te leven.

## 2- Erfdienstbaarheden.

A. De juridische verdeling van het onroerend kompleks residentie SANTHOOFT mag niet schaden aan zijn architecturale eenheid, en hierom zijn alle en ieder van de sekties waaruit het bestaat verheven tot dienende en heersende erven, en wederkerig, voor wat betreft:

- de leidingen van eender welke aard van zodra zij dienst verlenen aan twee of meerdere sekties (water, eventueel gas, elektriciteit, riolering, verluchtungs pijpen, ventilatiesysteem); deze opsomming slechts ten beschrijvende titel zijnde en niet ten beperkende titel.
- het trekken van daglicht en het uitzicht.
- de afvoerbuizen van het regenwater van zodra zij dienst verlenen aan twee of meerdere sekties.
- de installaties betrekkelijk het ontvangen van radio- en televisieuitzendingen van zodra zij dienst verlenen aan twee of meerdere sekties
- de doortocht en het gebruik van de gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten even welke titel) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, in gelijk welke van de sekties, zowel bovengronds als ondergronds (als voorbeeld: doorheen het ondergronds parking-kompleks).

Hiertegenover staat dat de bevoordeligen zullen gehouden zijn bij te dragen tot de lasten voortspruitend uit de toegkende rechten in de bepaalde verhouding door het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde van de residentie Santhoofst bepaald.

De bevoordeligen kunnen in geen geval vrijgesteld worden van de lasten door te verzaken aan het voordeel van de erfdienstbaarheden of aan een van hen.

B. De gestationeerde rijtuigen, zowel op het gelijkvloers als in de ondergrond van het onroerend kompleks zullen toegang hebben tot hun berging door een op- en afrit gelegen Brabantstraat en zullen hun parking of garage langs dezelfde Brabantstraat verlaten. Ten titel van inlichting, die slechts de komparant verbindt, wordt alhier verwezen naar de VELLEEN 1, 5 en 6 betreffende de garages en parkings en de verkeersruimten op gelijkvloers, eerste, tweede en derde verdiepingen in de ondergrond.

In funktie van de te volgen weg die zal gekozen worden, afgepaald en geregeld worden door de komparant, zullen de garages en de parkings, voor alle rijtuigen die zij bergen, recht van doorgang hebben over gans het gelijk-



V691104

Vierde Blad.

D. h.  
/

vloers en de ondergrond van de residentie Santhoof, om aan de Brabantstraat te geraken en omgekeerd, dit gratis en onvergeld en ten titel van erfdiensbaerheid. Deze erfdiensbaerheid ontstaat door het enkel feit van de vervreemding van een privatief.

Behalve in geval van overmacht of andere beschikkingen genomen door de komparant en behoorlijk aangeduid, behelst dit recht van doortocht niet dit van stationeren of stilhouden; het hoofdprincipe te dien opzichte zijnde de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrije te houden van iedere hindernis.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is op deze op- en afrit of doortocht wat ook te plaatsen dat de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken.

Aldus is het ook ten strengste verboden er wagens te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen, of over te gaan tot veilingen.

Indien spijs dit absoluut verbod een autovoertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen, dan heeft de zaakvoerder het recht dit voertuig te laten wegrijden door een garagehouder; alle kosten van opbrengingen ten laste zijnde van de ingebreke blijvende eigenaar.

C. Van nu af aan behoudt de komparant zich het recht van toegang en doortocht voor op gans het onroerend kompleks "Residentie Santhoof" in de volgende voorwaarden:

a- het voornemen van de komparant is een onroerend kompleks op te richten begrijpende onder meer in de ondergrond drie verdiepingen ten dienste van, onder meer, garages en parkings.

Indien de bestemming gegeven aan deze lokalen of ruimten het eist zal de komparant het recht hebben te voorzien in en in te richten een of meerdere toegangen in de gemene delen tot deze lokalen; dit recht sluit in zich de indeling architecturaal te mogen wijzigen wat betreft de gemene delen die zich zouden bevinden op de doortocht of bij de uitgang van sulkdanige toegang.

Het gebruik dat zal gemaakt worden door de komparant van het recht hem alzo voorbehouden zal bevestigd worden bij authentieke akte en aan deze akte zullen de plannen gehecht worden die op nauwkeurige wijze de verandering in de bouwwerken zullen weergeven en die haar eigendom zullen blijven, alsook een vergelijking tussen de gemene delen aanvankelijk voorzien en de wijzigingen die zouden kunnen voortkomen uit hun aanpassing aan de nieuwe omstandigheden.

b- het recht van doortocht is voorbehouden door de sekties van de Residentie SANTHOOFD voor alle noodzakelijke aansluitingen aan de nieuwe bouwwerken daaronder begrepen zijnde dat gezegde aansluitingen eigendom zullen blijven van de titularissen van de eigendom van deze nieuwe sektie, op last voor hen deze te onderhouden en te herstellen, maar met het recht zo nodig noodzakelijk of eenvoudig ten nuttigen titel in een lokaal van de Residentie Sant-hoofd alle controle-apparatuur of metings-apparatuur te plaatsen bestemd voor zulk gebruik, volgens de plannen aangenomen tijdens de bouwwerken; door het plaatsen van deze controle- en metingsapparatuur komt een recht van toegang toe aan het personeel gelast met het nazicht van deze leidingen en deze apparaten.

Indien de bevoegde diensten het eisen of het toelaten zullen alle te plaatsen leidingen ten dienste van deze konstruktie kunnen aangesloten worden aan de leidingen van de Residentie Santhoofd maar met de uitdrukkelijke verplichting alle aanrekenbaar verbruik door de bouwwerken teweeggebracht te scheiden van het verbruik zelf van de residentie Santhoofd of van de aangesloten sektie, alle mogelijke dubbelzinnigheid dienende geweerd en uitgesloten.

D. De begrenzing of afpaling in sekties, zoals hierboven werd bepaald en zoals zij opgegeven is, hetzij ten eenvoudige aanwijzende titel op de plannen VEL 1, VEL 5 en VEL 6, betreffende de ondergrond, is in principe een ingehouden begrenzing op het niveau van de ondergrond (betreffende alle drie de ondergrondse verdiepingen); de garages en parkings in de ondergrond vormen een doorlopende lijn van het ene uiteinde van de sektie tot het andere uiteinde.

Indien de scheidingslijn tussen twee parkings niet volledig overeenstemt met de scheidingslijn van twee aaneenpalende sekties op het niveau van de grond zal de begrenzing van een parking zoals aangegeven op de grond dienen beschouwd te worden als een werkelijke scheiding.

In zulk geval zal de sektie waarvan de parking (alhoewel op twee sekties gelegen) deel uitmaakt, automatisch genieten door het feit zelf van de plannen, van een RECHT VAN INNEMING op de naburige sektie, in funktie van dewelke de parking gehecht aan de bestaande sektie fiktief zal beschouwd worden als geheel toebehorende aan deze sektie zonder dat de medeëigenaars van de aanpalende sektie enig verhaal zullen hebben of enig protest zullen kunnen laten horen.

Hetzelfde zal gelden voor alle andere privatieve bouwwerken die zich in hetzelfde geval zouden kunnen bevinden.

E. De komparant behoudt zich eveneens het recht voor de percelen van het onroerend kompleks residentie Santhoof te laten dienen tot dienend erf van de naburige percelen.

F. Wanneer het onroerend statuut van een sektie het zal vermelden zal de residentie Santhoof winkels of etablissementen (onder verstaan ook zwembad uitgebaat als etablissement) mogen bevatten op de plaats of plaatsen aangeduid door de komparant.

Dientengevolge zullen alle ingerichte toegangswegen tot het onroerend kompleks ten allen tijde toegankelijk zijn voor het publiek wat in niets hun karakter van private weg aantast.

Indien geen winkels of etablissementen zouden worden gesticht, zal deze clausule nochtans van toepassing worden indien de komparante vanaf heden of in de toekomst (op welk ogenblik ook) gebruik maakt van een van de rechten haar voorbehouden, waaruit het nut (waarover de komparante alleen beslist) blijkt of zou kunnen blijken van de vrije toegang voor het publiek op de aangelegde toegangswegen als zodanig.

### 3- Wijziging aan de Gemene Delen.

De komparant en de architect-ontwerper van het onroerend kompleks (of zijn opvolger indien deze laatste moest komen te overlijden) behouden zich het recht voor de gemene delen te wijzigen, betreffende iedere sektie, ten einde een gelijkvormige uitvoering te verzekeren volgens de regels van de kunst, of indien deze wijzigingen van aard zijn de uitvoering van deze gemene delen te verbeteren of te vergemakkelijken.

Dit alles bedongen voor de periode voor of tijdens het bouwen van het onroerend kompleks residentie Santhoof. Eenmaal dit voltooid zullen de voorwaarden van toepassing zijn zoals bedongen in ieder onroerend statuut van iedere sektie afzonderlijk, en eventueel volgens de beslissingen van de Algemene Raad van de ganse Residentie Santhoof, waarvan hierna sprake.

4- Ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht behoudt de komparant zich een recht van doorgang voor, gratis en onvergeld, over gans het onroerend kompleks residentie Santhoof, ten voordele van de bouwers of personen door de komparant aangesteld, ook voor de bevedegde besturen om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor de appartementsgebouwen die zullen opgericht worden op de verschillende sekties.

5- De komparant heeft de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid IMMO WESTLAND met zetel te Nieuwpoort aangesteld als syndicus voor de eerste ~~7~~<sup>11</sup> tien jaar voor het beheer van gans het onroerend kompleks Residentie Santhoof, dit in tegenstelling en bij voorrang met wat zou bedongen worden in de afzonderlijke basisakten van de sekties, en dit met ingang vanaf de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars van de sektion I van de Residentie Santhoof.

De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt geregeld volgens de baremas opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagentschappen van de Kust.

6- Tussenkost in de Algemene Onkosten.

De komparant bouwt de privatieven met het oog op de verkoop; zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in de algemene kosten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Deze uitzondering geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

7- RECREATIE- EN GROENZONES en TERRAS.

A. Wat betreft de recreatie- en groenzones:

Ten titel van uitsluitend gebruik en genot van de op het plan "VEL 1" nader aangeduide en afgebakende recreatie en groenzones is het de gebruikers van de appartementen, studios, winkels en etablissementen (doch niet de klienten) toegelaten te rusten of zich te verstrooien op deze recreatie en groenzones.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat slechts ligzetels en zonne-parasols toegelaten zijn. Alle andere voorwerpen zo beweegbare als vaste zijn uitgesloten als bijvoorbeeld windschermen. Het zal niemand toegelaten zijn zich er een vaste rust- of zitplaats te verzekeren.

Indien een speeltuin voor de kinderen ingericht wordt zal dit gedaan worden op initiatief van de komparant en op de plaats door haar aan te duiden. Deze speeltuin zal ten dienste staan van alle gebruikers van de appartementen en studios, winkels en etablissementen (doch niet de klienten).

B. Wat betreft het terras op het gelijkvloers:

Op het terras, eveneens aangeduid op het plan "VEL 1" zal slechts mogen gewandeld worden.

Er wordt nochtans uitzondering en voorbehoud gemaakt door de komparant voor de plaatsen gelegen vòôr een winkel of etablissement en waarvan de juiste afpaling zal

# twintig

D. h.  
1/5

Zesde Blad.

§

7de grond  
van

aangeduid worden in het onroerend statuut van de sektie waaronder de winkel of etablissement valt, een gedeeltelijke afpaling en gebruik ervan dat in het voordeel van de winkel of het etablissement zal spelen.

8- Beheer van het ganse onroerend kompleks RESIDENTIE SANTHOOFT.

Zoals zal bedongen worden in de basisakten van iedere SEKTIE onder "Woningstatuut - Sektie Twee - Beheer van het Gebouw" stelt de Algemene Vergadering van iedere sektie een voorzitter en twee bijzitters aan onder de stemgerechtigde leden.

Al deze voorzitters en hun twee bijzitters van iedere juridisch geschapen sektie zullen samen de ALGEMENE RAAD uitmaken van het onroerend kompleks Residentie Santhoof.

De namen van Voorzitter en bijzitters van iedere sektie worden ter kennis gebracht van de Algemene Raad binnen de veertien dagen na hun verkiezing of aanduiding.

Om zoveel mogelijk de wederzijdse aanwezigheid van drie leden per sektie te verzekeren is plaatsvervangings toegelaten zowel voor de Voorzitter als voor de twee bijzitters, bij onderhandse volmacht.

De Algemene Raad zal worden samengesteld en bijeengeroepen op de wijze zoals voorzien voor de sekties afzonderlijk en zal handelen eveneens zoals voorzien voor iedere sektie afzonderlijk, behoudens dat ieder lid van de Algemene Raad slechts zal beschikken over één stem. (deze Algemene Raad aldus beschouwd wordende als "Algemene Vergadering" wat quorum, verkiezing voorzitter en bijzitters, sekretaris, enzovoorts betreft).

Door deze ALGEMENE RAAD zal beslist worden over alle zaken die betrekking hebben tot het GANSE onroerend kompleks residentie SANTHOOFT, in de zin van overkoepelend orgaan over alle juridisch geschapen Sekties, als onder meer:

- a- onderhoud, herstelling, verbetering of vernieuwing van de op- en afrit en doortocht naar de garages en parkings in de ondergrond (voor de drie verdiepingen in de ondergrond).
- b- het verbruik van de elektriciteit betreffende zelfde garages en parkeerruimten wat de gemene delen betreft alsook de herstelling, verbetering en/of vernieuwing van de leidingen, en alles wat er op betrekking heeft als vernieuwing lampen, enzovoorts - hetzelfde geldt eveneens voor het ventilatiesysteem van het parking-kompleks.

- c- het onderhoud, herstelling, verbetering en-of vernieuwing van de recreatie- en groenzone (inbegrepen speelterrein), alsook van het terras van het onroerend kompleks residentie Santhoof tuss en recreatie- en groenzone en de gebouwen zelf.
- d- alle verzekeringen betreffende garages, parkings, recreatie- en groenzone en terras
- e- de honoraria, wedden en vergoedingen van de syndicus betreffende voormelde punten a, b, c en d.

De ALGEMENE ONKOSTEN zullen dienen gedragen door iedere sektie voor een gelijkaardig deel (indien dus de zes sekties juridisch zullen geschapen zijn alsdan iedere sektie voor een/zesde deel)), en dan onderverdeeld als volgt:

A- Wat betreft de recreatie- en groenzone en terras:

- volgens de kwotiteiten dat ieder appartement, studio, winkel en etablissement bezit in de gemene delen in zijn sektie (parkings en garages hier uitgesloten zijnde)

B- Wat betreft het ondergronds parkingkompleks:

- volgens de kwotiteiten die iedere garage of parking bezit in de gemene delen in zijn sektie (appartementen, studios, winkels en etablissementen hier uitgesloten zijnde).

Zevendde en laatste Blad.

#### ALGEMEENHEDEN.

Het Algemeen Onroerend Statuut en het Algemeen Reglement van Inwendige Orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel worden ingelast in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte die het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere medeëigenaars en/of zaakvoerders betreffende de interpretatie van het algemeen onroerend statuut en het alge-

*D. h.*  
*g*

meen reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de Algemene Raad. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de heer Vrederechter van het Kanton waar het onroerend kompleks residentie Santhoofst gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter. Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het proces-recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

De medeëigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a- de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom; de wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b- de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

In geval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend god zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in het onroerend kompleks Residentie Santhoofst.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Oostduinkerke, ter studie  
Date als ten hoofde is gemeld

En na gedane voorlezing van deze akte heeft de komparant, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met ons notaris getekend.

Goedgekeurd de  
doorhaling van  
een woord niet  
in deze.

D. h.  
S. P.

P. Herman

Geregistreerd zies bladen nie  
te KOKSIJDE op 23 SEP. 1974 1900  
boek 8, blad 72, vak 18

Ootvange: handred vyftig frank (150 fr.)

M. VANDENBUSSCHE

Nr. 6516

Overgeschreven  
Ingeschreven ten kantore van grondpanden

te *Beunne*

den 10 11 1974, boek 5621 nr 3

Ambtshalve ingeschreven boek nr

Ontvangen: 1632 Fr