

F  
Exp.

18 MARCH 2001

MINUTE Rép. 2001/4597

1

2001  
Rep. Nr. 4597

Verbeterende en wijzigende statuten van het complex Residentie "ROYALE" en van fase 4 Residentie "ROYALE" te RONSE, Viermaartlaan

Ten jare tweeduizend één.

Op zestien maart.

Voor Ons, Meester **MARKEY Erwin**, Notaris te RONSE.

ZIJN VERSCHENEN

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P & S", met zetel te 9500 Geraardsbergen, Majoor Van Lierdelaan 30, ingeschreven in het handelsregister van Oudenaarde onder nummer 41.041, en belasting over de toegevoegde waarde nummer BE 456.616.612. Opgericht bij akte verleden voor Notaris Vanden Eycken Yves te Idegem op dertien december negentienhonderd vijfennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd zessenegentig onder nummer 960105-546. Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 12 van haar statuten door de Heer Schotte Philippe, zelfstandige, nationaal nummer 710525 449 36, wonende te 9500 Geraardsbergen, Gaverstraat 133. Handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder daartoe aangesteld bij voormelde oprichtingsakte, bekendgemaakt als voormeld.

eerste  
blad

7230568

2) Mevrouw **GERARDI Catherine Marie-Paule Albertine**, medisch secretaresse, geboren te Ronse op vier juni negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd, wonende te 9681 Maarkedal (Nukerke), Rijksweg 102. **GERARDI Catherine** is alhier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S", op haar beurt vertegenwoordigd als gezegd, ingevolge volmacht haar verleend in de akte verkoop door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S" aan Gerardi Catherine, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op negentwintig mei tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op zestien juni daarna boek 13659 nummer 7.

3) Mevrouw **HOEFMAN Jacqueline Jeannine Marie**, bediende, geboren te Oudenaarde op één oktober negentienhonderd drieëndertig, echtgescheiden, wonende te 9700 Oudenaarde, Hongerije 42. **HOEFMAN Jacqueline** is alhier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S", op haar beurt vertegenwoordigd als gezegd, ingevolge volmacht haar verleend in de akte verkoop door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S" aan Hoefman Jacqueline, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris, minuuthouder, en Notaris Van Copenolle Luc te Oudenaarde, op dertig mei tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op negentien juni daarna boek 13642 nummer 13.

4) De Heer **PACQUE Rudy Ludovicus Hilloné Léopold**, commercieel bediende, geboren te Ronse op zeventien oktober negen-



tienhonderd negenenzestig, nationaal nummer 691017 179 54, en zijn echtgenote Mevrouw **VANDERBECKEN** Olivia Valery, secretaresse, geboren te Ronse op zeven november negentienhonderd éénezeventig, nationaal nummer 711107 052 45, samen wonende te 9600 Ronse, Oude Leuzesesteeweg 49. . . Gehuwd te Ronse op zes mei negentienhonderd vierennegentig onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract verleden voor ondergetekende Notaris op twintig april negentienhonderd vierennegentig, niet gewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

5) De Heer **DEJONGHE** Roland Germain Maurice, herbergier, geboren te Ronse op vier juni negentienhonderd zevenenveertig, en zijn echtgenote Mevrouw **BÉATSE** Christiane Godelieve, helpster, geboren te Ronse op twintig november negentienhonderd éénenvijftig, samen wonende te 9600 Ronse, Ernest Solvaystraat 70. Gehuwd te Ronse op vijftwintig november negentienhonderd zevenenzestig onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, niet gehandhaafd noch gewijzigd tot op heden, aldus verklaard. **DEJONGHE** Roland en **BEATSE** Christiane zijn alhier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S", op haar beurt vertegenwoordigd als gezegd, ingevolge volmacht haar verleend in de akte verkoop door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S" aan Dejonghe Roland en Béatse Christiane, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op tweeëntwintig juni tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op elf juli daarna boek 13691 nummer 16.

6) De Heer **LEJEUNE** Marcel Martial Germain, gepensioneerde, geboren te Ronse op twintig augustus negentienhonderd negenendertig, en zijn echtgenote Mevrouw **MASSÉ** Nadine Irma, onderhoudswerkvrouw, geboren te Ronse op negen februari negentienhonderd negenenveertig, samen wonende te 9600 Ronse, Saint-Sauveurstraat 127. Gehuwd te Ronse op drieëntwintig december negentienhonderd zevenenzestig onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, niet gehandhaafd noch gewijzigd tot op heden, aldus verklaard. **LEJEUNE** Marcel en **MASSÉ** Nadine zijn alhier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S", op haar beurt vertegenwoordigd als gezegd, ingevolge volmacht haar verleend in de akte verkoop door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S" aan Lejeune Marcel en Massé Nadine, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op vier januari tweeduizend één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vierentwintig januari daarna nummer 69-T-24/1/2001-934.

7) De Heer **DELHAYE** Gilbert Aimé Ghislain, gepensioneerde, geboren te Frasnes-lez-Buissenal op drieëntwintig juni negentienhonderd zesendertig, en zijn echtgenote Mevrouw **EVERAERTS** Denise Victorine, gepensioneerde, geboren te Ronse op negentien december negentienhonderd negenentwintig, samen wonende te 7912 Frasnes-lez-Anvaing (Saint-Sauveur), rue Emile Deltenre 27. Ge-

huwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor Notaris Remy Jules te Saint-Sauveur op dertien december negentienhonderd achtenvijftig, niet gehandhaafd noch gewijzigd tot op heden, aldus verklaard. DELHAYE Gilbert en EVERAERTS Denise zijn alhier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S", op haar beurt vertegenwoordigd als gezegd, ingevolge volmacht haar verleend in de akte verkoop door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S" aan Delhaye Gilbert en Everaerts Denise, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris, met tussenkomst van Notaris Loix Tanguy te Frasnez-lez-Buissenal op negentien februari tweeduzend één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op zesentwintig februari daarna onder nummer N69-T 260201 02068.

Die allen samen duizend/duizendsten vertegenwoordigen in de gemeenschap van het complex Residentie "ROYALE" en die allen samen achtenvijftig/achtenvijftigsten vertegenwoordigen in de gemeenschap van de fase vier van het complex Residentie "ROYALE"; zijnde Residentie "ROYALE IV" te Ronse, Viermaartlaan.

#### UITEENZETTING

De verschijners zetten uiteen en verzoeken de optredende Notaris bij akte vast te stellen :

- A/ dat de algemene vergadering van de mede-eigenaars bijeengekomen is om te beraadslagen over de volgende agenda :
1. Verbetering van de materiele misslag in de statuten van het complex van de Residentie "ROYALE" en in de statuten van de fase 4 van de Residentie "ROYALE", waarin gezegd wordt dat de berging zich bevindende in de Residentie "ROYALE IV" gemeenschappelijk is; daar waar het reeds van in het begin de bedoeling was dat dit een privaatief is van de Residentie "ROYALE IV" en omschrijving van gezegde privaatieve berging;
  2. Als gevolg van het voorgaande, wijziging van de duizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex van de Residentie "ROYALE" en van de achtenvijftigsten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie "ROYALE IV" betreffende de parkings "P1" tot en met "P10", van elk één eenheid naar elk een halve eenheid in gezegde duizendsten en achtenvijftigsten en toekenning van vijf/duizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex van de Residentie "ROYALE" en vijf/achtenvijftigsten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie "ROYALE IV" aan gezegde privaatieve berging "B".
  3. Splitsing van voormelde privaatieve berging "B" in de Residentie "ROYALE IV" in 1) een privaatieve berging met deur uitgevende in de garage "G7" met als naam "B1", en 2) een privaatieve berging met toegangsdeur vooraan met

tweede  
blad

7230567



als naam "B2", en toekenning van twee en een half eenheden in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex Residentie "ROYALE" en in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie "ROYALE IV" aan de berging "B1" en aan de berging "B2", omschrijving van gezegde bergingen.

4. Aanpassing van de statuten van het complex van de Residentie "ROYALE" en van de statuten van de fase 4 van de Residentie "ROYALE" aan de genomen besluiten.

B/ Om geldig te kunnen beraadslagen over de punten op de agenda welke verbetering en wijziging van de basisakte inhouden, dienen overeenkomstig artikel één van het reglement van mede-eigendom en artikel 577-7 § 3 van het Burgerlijk Wetboek alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn die samen alle aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten.

Zoals hoger blijkt zijn alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd.

C/ Om aangenomen te worden moeten de besluiten tot verbetering en tot wijziging van de basisakte genomen worden met éénparigheid.

Deze feiten uiteengezet zijnde en juist bevonden door de algemene vergadering, wordt overgegaan tot de behandeling van de agenda.

#### BERAADSLAGING EN BESLUITEN

##### EERSTE BESLUIT

De vergadering stelt vast dat er een materiële misslag is in de statuten van het complex van de Residentie "ROYALE" en in de statuten van de fase 4 van de Residentie "ROYALE", waarin gezegd wordt dat de berging zich bevindende in de Residentie "ROYALE IV", zoals in het geel omlind op hierbijgevoegd plan, gemeenschappelijk is, daar waar het reeds van in het begin de bedoeling was dat dit een privaatief is behorende tot de fase 4 van de Residentie "ROYALE IV".

De vergadering besluit dat de Rubriek "Statuut van mede-eigendom" "A) Verdeling in Fases" op pagina vijf van de statuten van het complex van de Residentie "ROYALE" het bijgebouw en de parking, zijnde de vierde fase, dient gelezen te worden als "welke vierentwintig garages en één berging en tien parkingen omvat" en ze besluit de statuten dienaangaande aan te passen.

De vergadering besluit dat in de rubriek "3) Beschrijving van de gemeenschappelijke en van de privaatieve zaken" op pagina vier van de statuten van de fase 4 van de Residentie "ROYALE" de gemeenschappelijke ruimte met toegangsdeur niet dient gelezen te worden als bijzonder gemeenschappelijk deel van het bijgebouw en ze besluit de woorden "gemeenschappelijke ruimte met toegangsdeur en" te schrappen.

De vergadering besluit dat in de rubriek "4) Beschrijving van fase 4" op pagina vijf van de statuten van de fase 4 van

de Residentie "ROYALE" het bijgebouw dient gelezen te worden als zijnde met vierentwintig garages en één berging.

De vergadering besluit de naam "B" toe te kennen aan gezegde privaatieve berging van de fase 4 van de Residentie "ROYALE" en deze berging te omschrijven als volgt :

"berging "B", omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
de eigenlijke berging met toegangsdeur."

Dit besluit werd genomen met eenparigheid van stemmen.

#### TWEDE BESLUIT

De vergadering besluit als gevolg van het voorgaande de duizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex van de Residentie "ROYALE" en de achtenvijftigsten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de fase 4 van de Residentie "ROYALE" betrekkelijk a) de parkings "P2" tot en met "P10", eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S" de gebouwen om deze te hebben laten oprichten op grond aangekocht als vermeld in hierna vermelde akte houdende statuten van het complex van de Residentie "ROYALE", en b) de parking "P1" eigendom van de echtgenoten Rudy Pacqué-Vanderbecken Olivia, ingevolge aankoop jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P&S" bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op negen juni tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op zesentwintig juni daarna boek 13675 nummer 8, te wijzigen van elk één eenheid naar elk een halve eenheid.

De vergadering besluit dat de parkings "P1" tot en met "P10" voortaan elk een half/duizendste in de algemene gemeenschappelijke delen in het complex van de Residentie "ROYALE", waaronder de grond, en elk een half/achtenvijftigste in de bijzondere gemeenschappelijke delen in fase 4 van de Residentie "ROYALE", zullen omvatten.

De vergadering besluit dat elke parking voortaan zal beschreven worden als volgt :

"- in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
de eigenlijke parking;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- ⇒ een half/achtenvijftigste (0,5/58<sup>ste</sup>) in de bijzondere gemeenschappelijke delen in fase 4; en
- ⇒ een half/duizendste (0,5/1.000<sup>ste</sup>) in de algemene gemeenschappelijke delen in het complex, waaronder de grond".

Dit besluit werd genomen met eenparigheid van stemmen.

De vergadering besluit eenheden toe te kennen aan de privaatieve berging "B", zijnde vijf/duizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex Residentie "ROYALE" en vijf/achtenvijftigsten in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de fase 4 van de Residentie "ROYALE".

Dit besluit werd genomen met éénparigheid van stemmen.

#### DERDE BESLUIT

derde  
blad

De vergadering besluit de privatieve berging "B" op te splitsen in twee privatieven zijnde 1) een berging met toegangsdeur vooraan, aangeduid in het oranje gekleurd op hierbijgevoegd plan, en 2) een berging met toegangsdeur vooraan, aangeduid in het groen gekleurd op hierbijgevoegd plan.

De vergadering besluit aan de eerste berging met toegangsdeur vooraan de naam "B1" toe te kennen en aan de tweede berging met toegangsdeur vooraan de naam "B2" toe te kennen.

De vergadering besluit aan de berging "B1" en aan de berging "B2" elk twee en een half/duizenden in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex Residentie "ROYALE" en elk twee en een half/achttien in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de fase 4 van de Residentie "ROYALE" toe te kennen.

De vergadering besluit de bergingen te omschrijven als volgt :

\* berging "B1", omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom de eigenlijke berging met toegangsdeur vooraan;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

=> twee en een half/achttien (2,5/18sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen in fase 4;

=> twee en een half/duizenden (2,5/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen in het complex, waaronder de grond.

\* berging "B2", omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke berging met toegangsdeur vooraan;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

=> twee en een half/achttien (2,5/18sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen in fase 4;

=> twee en een half/duizenden (2,5/1.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen in het complex, waaronder de grond."

Dit besluit werd genomen met éénparigheid van stemmen.

#### VIERDE BESLUIT

De vergadering besluit de statuten van het complex van de Residentie "ROYALE" en de statuten van de fase 4 van de Residentie "ROYALE" aan te passen aan de genomen besluiten.

De vergadering besluit in de Rubriek "Statuut van mede-eigendom" "A) Verdeling in Fases" op pagina vijf van de statuten van het complex van de Residentie "ROYALE" het bijgebouw en de parking, zijnde de vierde fase, te omschrijven als "welke vierentwintig garages en twee bergingen en tien parkingen omvat".

De vergadering besluit in de rubriek "3) Beschrijving van de gemeenschappelijke en van de privatieve zaken" op pagina vier van de statuten van de fase 4 van de Residentie "ROYALE" te beschrijven als bijzonder gemeenschappelijk voor wat betreft het bijgebouw : de gemeenschappelijke toegangsdeur en

inkomhal uitgevende op de privatieve bergingen.

De vergadering besluit in de rubriek "4) Beschrijving van fase 4" op pagina vijf van de statuten van de fase 4 van de Residentie "ROYALE IV" het bijgebouw te omschrijven met vierentwintig garages en twee bergingen.

Dit besluit werd genomen met éénparigheid van stemmen.

#### BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND COMPLEX

##### STAD RONSE - TWEEDE AFDELING

Een onroerend complex, genaamd Residentie "ROYALE", in oprichting op een perceel grond, Viermaartlaan, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en volgens titels sectie D nummers 852/X/2, 852/V/2, 852/W/2, 852/N/3, 852/D/3, 852/K/3 en 852/L/3, voor een oppervlakte volgens kadaster van éénendertig aren negenendertig centiaren en volgens titels van éénendertig aren vijfenveertig centiaren drieënnegentig vierkante decimeter, dit complex omvat de Residenties Royale I, II, III en IV.

##### STATUTEN

De akte houdende de statuten van het complex van de Residentie "ROYALE" is verleden voor ondergetekende Notaris op elf mei tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vijftwintig mei daarna boek 13652 nummer 1.

De akte houdende de statuten van de Residentie "ROYALE I" is verleden voor ondergetekende Notaris op elf mei tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vijftwintig mei daarna boek 13619 nummer 12.

De akte houdende de statuten van de Residentie "ROYALE II" is verleden voor ondergetekende Notaris op elf mei tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vijftwintig mei daarna boek 13619 nummer 13.

De akte houdende de statuten van de Residentie "ROYALE III" is verleden voor ondergetekende Notaris op elf mei tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vijftwintig mei daarna boek 13619 nummer 14.

De akte houdende de statuten van de Residentie "ROYALE IV" is verleden voor ondergetekende Notaris op elf mei tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vijftwintig mei daarna boek 13619 nummer 15.

##### AANGEHECHTE STUKKEN

Volgend stuk wordt aan deze akte gehecht :

een uitvoeringsplan van het gebouw opgemaakt door De Neve Geert, architect te Geraardsbergen (Onkerzele) op negenentwintig april negentienhonderd negenennegentig, genummerd "1/5" en voorstellend "inplanting en situatie, plans garage"

Dit plan is aanwijzend. Een verschil van vijf procent (5 %) tussen de maten voorkomend op het plan en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door partijen. Dit document vormt met onderhavige akte één geheel; zij moeten dus gelezen en geïnterpreteerd worden de ene in functie tot de anderen.

vierde  
en laatste  
blad

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen inschrijving van ambtswege te nemen tijdens het overschrijven van een afschrift dezer, om welke reden het ook zij.

WOONSTKEUS

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de verschijners woonplaats in hun respectievelijke zetel of woonplaats.

BURGERLIJKE STAND

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende Notaris de identiteit van de verschijners te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en- data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

SLOTBEPALINGEN

a) De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

b) De verschijners erkennen dat Ondergetekende Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de Notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een Notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten vertegenwoordigen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De Notaris moet tevens elke lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De verschijners hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. De verschijners bevestigen tevens dat Ondergetekende Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ronse, op het kantoor, op datum als voormeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toege-licht, hebben de verschijners getekend met Ons, Notaris.

*[Handwritten signature]*  
Notaris  
M. G.

Geregistreerd blad en geen verz.  
1 blad op 26 MAART 2001  
1 blad 559, blad 113, veld 11  
1 blad 559: chrijvend framk  
de eerste aanwezige inspecteur,  
(MYS J.P.) Nr. 1000  
FOR: 24.09