

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGEN EN NEGENTIG.

OP twintig mei

Voor Mij, Meester PAUL DALLE, doctor in de rechten, notaris te KOKSIJDE (OOSTDUINKERKE).

IS VERSCHENEN :

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "DESTRO INVEST", met maatschappelijke zetel te 8310 Sint-Kruis (Brugge), Aardenburgse Weg 154.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Dalle op drie december negentienhonderd zevenennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien december daarna onder nummer 971216-31. BTW-nummer: 462.045.147.

Hier vertegenwoordigd door de heer Stroom Johan, zelfstandige, handelend in zijn hoedanigheid van statutair zaakvoerder, tot deze functie benoemd ingevolge artikel 22 van de statuten.

Hierna genoemd "de promotor en/of bouwheer".

UITEENZETTING

De besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Destro Invest" verklaart dat zij eigenaar is van volgend onroerend goed :

Stad Blankenberge - eerste afdeling

Een eigendom met aanhorigheden en grond, gelegen Sergeant De Bruynestraat 47, gekadastré Sectie A nummer 794/V/15, voor een oppervlakte van tweehonderd vijfenzeventig vierkante meter (275 m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Destro Invest" is eigenaar van voormeld goed om het te hebben opgericht op de grond met het er voorheen opstaand gebouw gekocht van de heer Johan Stroom, zelfstandige, en zijn echtgenote mevrouw Chantal De Brucker, bediende, te Sint-Kruis-Brugge krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op zevenentwintig mei negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twaalf juni daarna Boek 10305 Nummer 6.

Het goed behoorde de echtgenoten Stroom-De Brucker, voornoemd, toe om het te hebben aangekocht van de heer Mathieu Herman Gorissen, handelaar, echtgenoot van mevrouw Rita Lydia Pattheeuw, zonder beroep, te Blankenberge, krachtens akte verleden voor notaris Vincent de Gheldere-Joos te Knokke-Heist en notaris Paul Sabbe te Blankenberge op twee februari negentienhonderd vijfennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negen februari daarna, boek 8788 nummer 19.

Eerste blad

660767N



Het voorschreven goed behoorde destijds toe aan de heer Mathieu Gorissen, voornoemd, en zijn echtgenote mevrouw Rosalie Virant te Blankenberge, om het te hebben aangekocht van mevrouw Maria Ceulemans, zonder beroep, te Blankenberge bij akte verleden voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op vierentwintig januari negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twaalf februari daarna Boek 5504 Nummer 7.

Bij akte houdende regeling van wederzijdse rechten voorafgaandelijk aan de echtscheiding door onderlinge toestemming tussen de echtgenoten Mathieu Gorissen-Rosalie Virant, verleden voor notaris Sabbe te Blankenberge op twaalf september negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftwintig september daarna Boek 7057 Nummer 20, werd het voorschreven goed toebedeeld aan de heer Mathieu Gorissen, onder de opschortende voorwaarde van de overschrijving van het beschikkend gedeelte van het echtscheidingsvonnis in de registers van de burgerlijke stand.

De echtscheiding werd toegestaan tussen de echtgenoten Mathieu Gorissen-Rosalie Virant bij vonnis verleend door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op veertien oktober negentienhonderd éénennegentig. Het beschikkend gedeelte van dit vonnis werd overgeschreven in de registers van de burgerlijke stand van de stad Dilsen-Stokkem op vijftwintig november negentienhonderd éénennegentig.

De akte houdende vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarde werd verleden voor voornoemde notaris Paul Sabbe op negen december negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig december daarna Boek 7554 Nummer 9.

Bijgevolg behoorde het voorschreven goed voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de heer Mathieu Gorissen.

Oorspronkelijk hoorde het goed toe aan mevrouw Maria Ceulemans, voornoemd, om het te hebben aangekocht van de heer Joseph Jurion en zijn echtgenote mevrouw Lisette Debaste, zonder beroep, te Ruisbroek krachtens akte verleden voor notaris Eduard Van Put te Berchem op vier november negentienhonderd vijfenzeventig overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig november daarna Boek 771-4.

BASISAKTE BETREFFENDE HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting heeft de comparante mij, notaris, verzocht de basisakte met het reglement van medeëigendom van het hierboven beschreven gebouw, na grondige heraanpassingswerken, op te stellen, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van medeëigendom, onder de naam "**Vereniging van medeëigenaars van de Residentie "SUN" te Blankenberge, Sergeant De Bruynestraat 47**", met zetel in het gebouw.

2. Bouwvergunning - plannen

Het plan werd opgemaakt door het architectuurbureau Ar-Co te Blankenberge, A. Pauwelslaan 21.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Blankenberge op vier september negentienhonderd achtennegentig onder referte 98/278.

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende :

- * Het plan de dato negentien juni negentienhonderd achtennegentig.
- * twee plannen betreffende de kelderverdieping

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het complex

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars, en anderzijds uit privative delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) die verbonden worden aan de privative delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privative kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privative delen

Verdeling van het appartementsgebouw :

- de kelderverdieping met vier bergingen
- het gelijkvloers met één berging, fietsenberging en appartement;

Tweede blad

86076717



- de eerste verdieping met appartement;
- de tweede verdieping met appartement;
- de derde verdieping met appartement;
- de vierde verdieping met appartement

1) Kelderverdieping

a) gemeenschappelijke delen :

Trap en traphall, de gang naar de bergingen.

b) privatieve delen :

* de berging nummer EEN (1) omvattende in privatieve en uitsluitende volle eigendom de berging zelf met zijn inkomdeur, één geheel vormend met appartement "01.01" op de eerste verdieping.

* de berging nummer TWEE (2) omvattende in privatieve en uitsluitende volle eigendom de berging zelf met zijn inkomdeur, één geheel vormend met appartement "02.01" op de tweede verdieping.

* de berging nummer DRIE (3) omvattende in privatieve en uitsluitende volle eigendom de berging zelf met zijn inkomdeur, één geheel vormend met appartement "03.01" op de derde verdieping.

* de berging nummer VIER (4) omvattende in privatieve en uitsluitende volle eigendom de berging zelf met zijn inkomdeur, één geheel vormend met appartement "04.01" op de vierde verdieping.

2) Gelijkvloerse verdieping

a) gemeenschappelijke delen :

Inkomdeur, inkomhall, trap naar eerste verdieping, gemeenschappelijke gang met electriciteitstellers, fietsenberging, lokaal met water- en gastellers gelegen onder de trap naar eerste verdieping.

b) privatieve delen :

* de berging nummer VIJF (5) omvattende in privatieve en uitsluitende volle eigendom de berging zelf met zijn inkomdeur, één geheel vormend met appartement "GV.01" op de gelijkvloerse verdieping.

* Het **appartement** genummerd "GV01", omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkom, gang, woonkamer, keuken, badkamer, berging, w.c., nachthall, dressing, twee slaapkamers.

2) Eerste verdieping

a) gemeenschappelijke delen :

De trap en traphall met het eventuele brandblusapparaat.

b) privatieve delen :

* Het appartement genummerd "01.01", omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, sas, inkomhall, woonkamer, w.c., keuken, gang, twee slaapkamers, badkamer, berging, dressing.

3) Tweede verdieping

a) gemeenschappelijke delen :

De trap en traphall met het eventuele brandblusapparaat, het sas.

b) privatieve delen :

* Het appartement genummerd "02.01", omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, sas, inkomhall, woonkamer, w.c., keuken, gang, twee slaapkamers, badkamer, dressing.

3) Derde verdieping

a) gemeenschappelijke delen :

De trap en traphall met het eventuele brandblusapparaat.

b) privatieve delen :

* Het appartement genummerd "03.01", omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, sas, inkomhall, woonkamer, w.c., keuken, gang, twee slaapkamers, badkamer, dressing.

4) Vierde verdieping

Derde blad

U494097
1604677



a) gemeenschappelijke delen :

De trap en traphall met het eventuele brandblusapparaat.

b) privatieve delen :

* Het appartement genummerd "04.01", omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, sas, inkom, woonkamer, keuken, w.c., berging, gang, twee slaapkamers, badkamer, *veranda*

5. Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en de grond

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen :

* Het appartement "GVO1" op de gelijkvloerse verdieping:
tweehonderd/duizendsten: 200/1.000sten

* Het appartement genummerd "01.01" op de eerste verdieping:
tweehonderd/ duizendsten: 200/1.000sten

* Het appartement genummerd "02.01" op de tweede verdieping:
tweehonderd/ duizendsten: 200/1.000sten

* Het appartement genummerd "03.01" op de derde verdieping:
tweehonderdhonderd/ duizendsten: 200/1.000sten

* Het duplex-appartement genummerd "04.01" op de vierde en de technische verdieping:
tweehonderd/duizendsten: 200/1.000sten

Totaal : Duizend / Duizendsten: 1.000/1.000sten

6. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontlede plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare en 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;
- om de volgende wijzigingen te realiseren :
 - a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels samengevoegd;
 - b) wijziging van de binnenindeling van de kavels;
 - c) herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van medeëigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die medeëigenaars die de werken laten uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De medeëigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt er zich toe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken medeëigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

Op de maten van de plannen is een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

7. Voorbehoud

a) De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zich op de grens met aanpalende eigendommen zouden bevinden, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, en de vergoeding van te innen, en daarvoor kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van medeëigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze zakelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking verleend worden, zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

b) De promotor/bouwheer behoudt zich het recht voor een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten of bergingen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaat beschreven.

8. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeëigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op de rechtsopvolgers.

Het reglement van medeëigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

9. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het 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 overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privaat kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- 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 en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat er van wordt gemaakt.

10. Slotverklaringen

a) Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b) Keuze van woonplaats

De comparante doet keuze van woonplaats in haar voormelde zetel.

c) Bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de comparante.

d) Vertaling

Ingeval van huidige akte en haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen dezer der notariële akte rechtsgeldig zijn.

e) Volmacht

De komparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te treden, en in de plaats te stellen, aan navermelde personen, te weten :

1) De heer Johan Stroom, zelfstandige, wonende te 8300 Knokke, 't Walletje 17.

2) De Heer Antoon Logier, boekhouder, wonende te De Panne, Egelantierlaan 13.

3) De Heer Dries Lecluyse, licentiaat in de rechten, wonende te Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 311/01.01.

Ten einde met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte :

1) alle aanvullende of wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onderhavige basisakte of wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan;

en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder in-de-plaatsstelling;

het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, 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 te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

ingeval één of verschillende der hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de komparant.

Ten voorschreven titel 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 voorzien.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Koksijde (Centrum Oostduinkerke) ten kantore.

Datum als ten hoofde is vermeld.

En na gedane voorlezing van deze akte, heeft de komparante, vertegenwoordigd als
voorzegd, samen met mij, notaris deze akte getekend.

Zesde en laatste
blad

Geregistreerd ²⁵.....bladen ^{Gen}.....aanvullen
te Nieuwpoort op ²⁵.....
boek ⁷⁸.....blad ⁴⁷.....vak ⁶..
Ontvangen Duitland Frank 11000 Fr.

De Ontvanger,

...aanstaand
Inspecteur
Rudy RYCX

Nr	_____
Overgeschreven	ten kantore van grondpanden
ingeschreven	te Brugge 2.
den	716 11999. , boek 10764 n° 2
Ambtshalve Ingeschreven boek	_____ n°
Ontvangen	11468 Fr

