



STUDIE

VAN

M^{TER} HENRY VAN CAILLIE

NOTARIS

TE

BRUGGE

04 JUNI 2013 08129

Het jaar tweeduizend en dertien.

Op veertien mei.

Voor Henry VAN CAILLIE, notaris ter standplaats Brugge.

Is verschenen:

"JONCKERSHOF", naamloze vennootschap, opgericht bij akte verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 4 juli 1970, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2410-1.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 29 januari 2004, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2004 onder nummer 04025890.

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 8430 Middelkerke, Duinenweg 539; ondernemingsnummer 0407.208.671.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 19 van haar statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, daartoe benoemd bij de Algemene Vergadering en de daaropvolgende Raad van Bestuur van 12 september 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 oktober 2009 onder nummer 09141093:

Mevrouw VERSYCK Pia Maria Georgette Gabriel, geboren te Brugge op 30 januari 1967, houdster van de identiteitskaart met nummer 590-6348899-81, rijksregister identificatienummer 67.01.30-176.47, wonende te 8430 Middelkerke, Duinenweg 539.

Welke vennootschap optreedt in de hoedanigheid van syndicus van de hiernabeschreven mede-eigendom "Autoboxencomplex Sigoma", daartoe benoemd bij beslissing van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars op 9 februari 2013.

Hierna genoemd "De Syndicus".

Die Ons Notaris verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten besloten in de Algemene Vergadering van mede-eigenaars gehouden te Middelkerke, op 9 februari 2013, van welke vergadering ons een uittreksel uit de notulen wordt voorgelegd dat aan onderhavige akte gehecht wordt.

I. OMSCHRIJVING VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

A. Benaming van de vereniging.

1. De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming "**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS AUTOBOXENCOMPLEX SIGOMA TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 541**" en verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het autoboxencomplex zoals hierna nader zal



beschreven worden.

De zetel van de vereniging is thans gevestigd in voormelde mede-eigendom.

2. De akte houdende de statuten van de mede-eigendom "Autoboxencomplex Sigoma", werd verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 22 april 1978, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 25 mei 1978 onder boek 3.378, nummer 8.

3. De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid verkregen daar voldaan is aan de vereisten gesteld door artikel 577-5 § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Zij is bekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0829.182.427.

B. De lijst van de mede-eigenaars.

De "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS AUTOBOXENCOMPLEX SIGOMA TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 541", met ondernemingsnummer 0829.182.427, wordt thans vertegenwoordigd door de hiervoor vermelde syndicus, alhier optredend ter uitvoering van het geldig genomen besluit van de Algemene Vergadering.

C. De mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren.

De syndicus bevestigt dat de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren op de Algemene Vergadering vermeld staan op het aan deze gehechte uittreksel uit de notulen van de vergadering.

Zij verklaart dat deze Algemene Vergadering geldig heeft kunnen beraadslagen en besluiten omdat zij geldig werd samengeroepen en het door het reglement van mede-eigendom en de wet vereiste quorum op de vergadering aanwezig was.

D. Partijen bij de oorspronkelijke basisakte.

De syndicus verklaart dat de hierna genoemde persoon, partij was bij de basisakte verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 22 april 1978, namelijk:

"SIGOMA", naamloze vennootschap, met zetel destijds te Middelkerke, Duinenweg 539 en thans te Brugge (Sint-Andries), Gistelsesteenweg 181, opgericht bij akte verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 13 juli 1976, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 augustus 1976 onder nummer 3186/9.

E. Oorsprong van eigendom.

Het perceel bouwgrond waarop het autoboxencomplex werd opgericht behoorde oorspronkelijk toe aan de naamloze vennootschap "Sigoma", voornoemd, om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben ingevolge aankoop jegens Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte, weduwe van Jonkheer François Baron de Kerckhove d'Exaerde, te Gent, blijkens akte

verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 24 februari 1977, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 17 maart 1977 onder boek 2961, nummer 15.

II. BERAADSLAGING – WIJZIGING VAN DE STATUTEN

De voormelde vergadering, die werd gehouden op gezegde datum, had tot doel de statuten van voormeld autoboxencomplex te wijzigen en in overeenstemming te brengen:

- * enerzijds aan de huidige situatie;
- * anderzijds aan de nieuwe wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010 en de eraan gebrachte wijzigingen via reparatiewetten.

En dat voormelde Algemene Vergadering niet tot doel had wijzigingen aan te brengen aan zakelijke rechten, maar slechts in hoofdzaak tot doel had wijzigingen aan te brengen aan het reglement van mede-eigendom.

De comparante verklaart, zoals blijkt uit de notulen, dat zij aan de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars, het ontwerp van onderhavige akte heeft voorgelegd en dat de Algemene Vergadering dit ontwerp met een meerderheid van vier / vijfden (4/5den) der stemmen heeft goedgekeurd en haar de opdracht heeft gegeven voor de ondergetekende notaris te verschijnen en de goedgekeurde wijzigingen notarieel te laten vaststellen.

III. GECOÖRDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

Comparante verklaart dat de in vet en cursief gedrukte tekst, werd ingevoegd als gevolg van de beslissingen genomen bij de Algemene Vergadering van 9 februari 2013 en welke noodzakelijk zijn om de statuten conform te maken aan de thans geldende wetgeving op de mede-eigendom.

Ingevolge de wijzigingen goedgekeurd bij de voormelde Algemene Vergadering van 9 februari 2013 luidt de gecoördineerde tekst van de statuten als volgt:

DEEL I. BASISAKTE VAN HET AUTOBOXENCOMPLEX.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN HET AUTOBOXENCOMPLEX.

Sectie I. Verkaveling – Historiek.

De naamloze vennootschap "SIGOMA", voornoemd, heeft op het hiernabeschreven perceel grond een autoboxencomplex opgericht, dat de benaming "Autoboxencomplex Sigoma", draagt:

GEMEENTE MIDDELKERKE (voorheen ook MIDDELKERKE).



Het complex, genaamd "Autoboxencomplex Sigoma", opgericht op een perceel bouwgrond, gelegen te Middelkerke (oud grondgebied Middelkerke), langs en in de nabijheid van de Duinenweg; bekend ten kadaster onder Middelkerke, sectie D, blijkens basisakte deel van nummers 590, 591, 592 en 593, thans volgens kadaster nummers 592/E/2, 592/V/8, 592/W/8, 592/X/8, 592/Y/8, 592/M/8, 592/L/9, 592/K/9, 592/H/9, 592/G/9, 592/F/9, 592/E/9, 592/D/9, 592/C/9, 592/B/9, 592/A/9, 592/Z/8, 592/F/2, 592/G/2, 592/H/2, 592/K, 592/L, 592/M, 592/N, 592/P, 592/R, 592/S, 592/T, 592/V, 592/K/2, 592/D/2, 592/C/2, 592/B/2, 592/M/2, 592/N/2, 592/P/2, 592/R/2, 592/S/2, 592/T/2, 592/V/2, 592/Z, 592/Y, 592/X, 592/L/2,

592/W/2, 592/X/2, 592/Y/2, 592/Z/2, 592/A/3, 592/B/3, 592/C/3, 592/D/3, 592/E/3, 592/F/3, 592/G/3, 592/H/3, 592/K/3, 592/L/3, 592/M/3, 592/E/4, 592/D/4, 592/C/4, 592/B/4, 592/A/4, 592/Z/3, 592/Y/3, 592/X/3, 592/W/3, 592/V/3, 592/T/3, 592/S/3, 592/R/3, 592/P/3, 592/N/3,

592/H/5, 592/K/5, 592/S/4, 592/E/5, 592/T/4, 592/V/4, 592/W/4, 592/X/4, 592/Y/4, 592/Z/4, 592/H/4, 592/K/4, 592/H/7, 592/Y/7, 592/K/7, 592/L/5, 592/M/5, 592/N/5, 592/P/5, 592/D/5, 592/C/5, 592/B/5, 592/R/4, 592/A/5, 592/N/4, 592/M/4, 592/L/4, 592/Z/7, 592/P/8, 592/N/8, 592/L/7, 592/N/7, 592/S/5, 592/T/5, 592/V/5, 592/W/5, 592/X/5, 592/G/5, 592/E/6, 592/F/6, 592/G/6, 592/B/8, 592/C/8, 592/R/8, 592/M/7, 592/Y/5, 592/Z/5, 592/A/6, 592/B/6, 592/C/6, 592/R/7, 592/P/7, 592/H/6, 592/K/8, 592/D/8, 592/T/8, 592/S/8, 592/R/6, 592/L/6, 592/S/6, 592/T/6, 592/V/6, 592/W/6, 592/X/6, 592/Y/6, 592/F/8, 592/G/8, 592/E/8, 592/N/9, 592/M/9, 592/B/7, 592/N/6, 592/Z/6, 592/A/7, 592/W/7, 592/V/7 en 592/T/7, groot volgens nagemelde meting vijfduizend vijfhonderd dertig vierkante meter (5.530 m²).

Zoals dit perceel staat afgeschetst op het opmetingsplan opgemaakt door de beëdigd landmeter, Karel Gerard, te Nieuwpoort, op 10 mei 1977, welk plan werd gehecht aan de voornoemde oorspronkelijke basisakte de dato 22 april 1978.

De verkavelingsvergunning tot de oprichting van voormeld autoboxencomplex werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op 18 mei 1977 onder referte VK.126.095/JE.

Een gedetailleerd plan van dit garagecomplex met de op te richten garageblokken met pergola en aan te leggen wegen, werd uitgewerkt door architect Jan De Clerck, te Veurne.

Sectie II. Beschrijving der kavels.

I. Het autoboxencomplex omvat de volgende kavels:

Het garagecomplex omvat honderd vijftig (155) garages onderverdeeld over zes (6) garageblokken met pergola.

De garages die op het aan de oorspronkelijke basisakte de



dato 22 april 1978 gehechte metingsplan de nummers 10 tot en met 164 dragen, hebben:

- wat betreft de garages die op gezegd plan de nummers 10, 19, 20, 30, 31, 43, 44, 57, 58, 72, 73, 87, 88, 102, 103, 117, 118, 131, 132, 144, 145, 155, 156 en 164 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter;

- wat betreft de garages die op gezegd plan de nummers 11 tot en met 18, 21 tot en met 29, 32 tot en met 42, 45 tot en met 56, 59 tot en met 71, 74 tot en met 86, 89 tot en met 101, 104 tot en met 116, 119 tot en met 130, 133 tot en met 143, 146 tot en met 154, 157 tot en met 163 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter.

Deze garages zijn ten kadaster van Middelkerke bekend in de sectie D, te weten de garages dragende op hoger gemeld metingsplan:

- het nummer 156: deel van nummers 590 en 591;
- de nummers 132, 154, 155 en 157: deel van nummers 591 en 592;

- de nummers 18 tot en met 21, 41 tot en met 47, 68 tot en met 78, 96 tot en met 109, 124 tot en met 131, 133 tot en met 140, 146 tot en met 153 en 158 tot en met 164: deel van nummer 592;

- de nummers 17, 22, 23, 39, 40, 48, 67, 79, 95, 110, 111, 122, 123, 141 en 145: deel van nummers 592 en 593;

- de nummers 10 tot en met 16, 24 tot en met 38, 49 tot en met 66, 80 tot en met 94, 112 tot en met 121, 142, 143 en 144: deel van nummer 593.

II. De privatieve en gemene delen van dit complex worden als volgt bepaald:

a) In privatieve eigendom: de honderd vijfenvijftig (155) garages alsmede de grond waarop deze garages opgericht zijn.

Ieder van de kavels, honderd vijfenvijftig in getal, omvat het garagegebouw met de funderingen, de vloer, het dak, de gemeenheden der scheidsmuren welke de garages onderling afscheiden, de buitenmuren en de poort, alsmede de afteller voor het individueel elektriciteitsverbruik en de elektriciteitsleidingen binnen het garagegebouw.

De bebouwde grond van het garagecomplex beslaat een oppervlakte van tweeduizend achthonderd vierkante meter acht vierkante decimeter (achttien komma tweeënveertig maal vierentwintig plus achttien maal honderd eenendertig).

b) In gemeenschappelijke eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De volledige oppervlakte van de grond ter uitzondering van de grond van de garages, alle leidingen voor aanvoer van elektriciteit tot aan de garages, de regenwaterpompen, de ondergrondse rioleringen en afvoerbuizen, de toegangswegen en uitwegen, de manoeuvreerruimte tussen de garageblokken, alle groenaanleg, de pergola's, de verlichtingselementen voor zover deze niet behoren aan de elektriciteitsmaatschappij of aan de gemeente.

Deze opsomming heeft enkel een exemplatief karakter en is niet beperkend.

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in honderd vijfenvijftig/honderd vijfenvijftigsten, hetzij voor elke der honderd vijfenvijftig garages een/honderd vijfenvijftigste deel.

De comparante, zo zij handelt, verklaart dat zij, om het tekort aan garages in de gemeente Middelkerke op te vangen, en teneinde de politiek van de openbare overheid te volgen ter bevordering van de bouw en bestrijding van de grondspeculatie, de privatieve eigendommen zal verkopen met de verplichting voor haar binnen de achttien maanden na het verlijden van de akte-verkoop, een gans voltooide garage te bouwen.

De comparante, handelend zoals gezegd, behoudt zich het uitsluitend recht voor, in geval op een bouwperceel gelegen binnen een straal van vierhonderd meter te rekenen van de hoeken van het perceel waarop onderhavig garagecomplex zal aangelegd worden gebouwen zouden opgericht worden waarvoor het niet wenselijk of niet mogelijk is het vereiste aantal garages of parkeerplaatsen op het betrokken bouwperceel zelf in te richten, aan de hand van het aan te leggen garagecomplex het bewijs te leveren waarvan sprake onder hoofdstuk IV (Toepassingswijze) punt B van de omzendbrief van de Minister van Openbare Werken de dato 17 juni 1970, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 augustus 1970, teneinde de nodige bouwvergunning te bekomen.

Het zal bijgevolg de verscheidene kopers van de garages en hun rechtsopvolgers niet geoorloofd zijn van dit zelfde recht gebruik te maken zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de promotor.

De garages werden gebouwd overeenkomstig het plan opgemaakt door de architect Jan De Clerck te Veurne, voornoemd, op 18 januari 1977, hetwelk, zoals gezegd, aan de oorspronkelijke basisakte werd gehecht.

Eventuele kleine maatverschillen of minieme afwijkingen die de op te richten garages ten opzichte van voormelde plannen zouden vertonen zullen geenszins aanleiding mogen geven tot contestatie of vergoeding voor zover gezegde maatverschillen of afwijkingen de degelijkheid van de betrokken kavel niet schaden.

De collectieve bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op 10 januari 1978 werd eveneens aan de oorspronkelijke basisakte gehecht.

Meteen verklaart de comparante dat het haar wil is dat elke garage met haar aandeel in de gemene delen een afzonderlijke eigendom zal vormen derwijze dat over elk in zijn geheel afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, zo ten bezwarende als ten kosteloze titel en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

Derhalve zal het hiervoren beschreven garagecomplex geplaatst worden onder het regime van de mede-eigendom voorzien van een zakelijk statuut en verdeeld worden in honderd vijfenvijftig eenheden.

De vervreemding, vestiging van hypotheek en van elk



ander zakelijk recht van en op een garage impliceert noodzakelijk de vervreemding, de bezwaring van de privatieve delen en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, die erbij behoren.

Verder verklaart de comparante dat, met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en van mede-eigendom het regelen van de betrekkingen van buurschap en de wijze waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, het vaststellen van de bijdrage van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen de naamloze vennootschap "Sigoma", eigenares, een zakelijk statuut en een reglement van mede-eigendom heeft uitgewerkt dat verplichtend zal zijn voor al degenen die eigenaar en mede-eigenaar of rechthebbenden zullen worden te welken titel ook, van een gedeelte van het garagecomplex.

Evengezegde regeling omvat een zakelijk statuut dat tegen derden zal kunnen ingeroepen worden door overschrijving van onderhavige akte, en een reglement van inwendige orde, dat niet tot het zakelijk statuut behoort, maar op bindende wijze zal opgelegd worden aan elkeen die naderhand eigenaar of rechthebbende wordt van gelijk welk deel van het "Autoboxencomplex Sigoma".

Ieder is ertoe gehouden gezegd reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers te welken titel ook.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Uit de oorspronkelijke basisakte verleden voor notaris Henry Van Caillie, op 22 april 1978, werd de volgende tekst bij uittreksel letterlijk afgeschreven:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN.

I. - De vennootschap-komparante, promotor, behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de inplanting van de garages en de zate van de wegenis te verplaatsen, de vorm, oppervlakte, maten en bestemming van de kavels te wijzigen, alsmede veranderingen aan te brengen aan het uitzicht van de garages op voorwaarde nochtans de harmonie van het geheel niet in het gedrang te brengen." Deze beschikking geldt vanzelfsprekend alleen voor de niet-verkochte garages.

II. - Toegangs- en uitwegen - Erfdienstbaarheden.

A/ De komparante merkt aan dat in de hiervoor aangehaalde akte verleden voor de ondergetekende notaris op vierentwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig, houdende verkoop - onder grotere oppervlakte - van het hierboven beschreven perceel grond, waarop het garagecomplex zal worden opgericht, door Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte aan de naamloze vennootschap Sigoma het volgende letterlijk bedongen werd:

"In dit verband wordt ten voordele van de resterende gronden van de verkoopster en van de gronden toebehorende aan haar kinderen een recht van doorgang ten eeuwige dage en onvergeld naar de Duinenweg bedongen, alover het perceel bekend ten kadaster in de sectie D, nummer 591, doch alleen voor de uitbating van het heersend erf tot landbouwdoeleinden.

Het zal evenwel de koopster toegelaten zijn de zate van de

uitweg te verplaatsen op voorwaarde dat deze op de huidige breedte behouden blijven en dat deze verplaatsing geen hinder medebrengt voor het heersend erf."

De mede-eigenaars van het garagecomplex zullen desaangaande zo in de rechten als in de plichten van de promotor gesteld worden.

B/ De komparante bedingt ten aanzien van de wegen gemerkt op het aan onderhavige akte gehecht plan,

1. onder de letters A B E F I K L, waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten oosten palende overige gronden van de vennootschap-komparante en waarvan de westelijke helft gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex waarvan de juridische verdeling het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt,

(a)-dat gezegde helft van deze weg belast wordt met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de overige gronden van de vennootschap-komparante, palende aan gezegd garagecomplex en dat derhalve gezegde helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd zal moeten blijven.

(b)-dat verder een zelfde recht van doorgang door de vennootschap-komparante verzekerd wordt alover de oostelijke helft van deze weg, dewelke niet gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex, ten voordele van gezegd garagecomplex teneinde de Duinenweg te kunnen bereiken.

(c)-dat de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg ten laste zullen vallen van de gemeenschap der mede-eigenaars van het garagecomplex enerzijds en de vennootschap-komparante of haar rechtsopvolgers anderzijds, elk voor de helft.

2. onder de letters B C D E, waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten noordwesten palende overige gronden van de vennootschap-komparante en waarvan de zuidelijke helft gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex waarvan de juridische verdeling het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt,

(a)- dat gezegde helft van deze weg belast wordt met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de ten noordwesten van het garagecomplex aanpalende gronden van de vennootschap-komparante en dat derhalve gezegde helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd zal moeten blijven.

(b)- dat verder een zelfde recht van doorgang door de vennootschap-komparante verzekerd wordt alover de noordelijke helft van deze weg dewelke niet gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex, ten voordele van gezegd garagecomplex teneinde de Duinenweg te kunnen bereiken.

(c)-dat de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg ten laste zullen vallen van de gemeenschap der mede-eigenaars van het garagecomplex enerzijds en de vennootschap-komparante of haar rechtsopvolgers anderzijds, elk voor de helft.

C/ De komparante merkt verder aan dat het recht van doorgang dat in hoger aangehaalde akte de dato vierentwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig werd bedongen, en waarvan hierboven sprake, zal geschieden alover de uitweg op



het plan getekend A B E F I K L.

D/ De komparante merkt in haar gemelde hoedanigheid aan dat de naamloze vennootschap Sigoma, promotor, - met het oog op de exploitatie of uitbreiding van zijn activiteit, onder gelijk welke vorm - zich het eeuwig en onvergeld recht van doorgang voorbehoudt alover de hierboven beschreven wegen gemerkt ABEFI KL en BCDE.

III. - Bij ontstentenis van openbare riolering zullen de afvalwaters van het garagecomplex geloosd worden in de waterloop die de westelijke grens van het garagecomplex vormt.

IV. - De vennootschap-komparante behoudt zich het recht voor, zelfs na verkoop, verdeelkasten voor de bedeling van de elektriciteit in de garages te plaatsen indien zulks haar voor een doelmatige verdeling van de elektriciteit noodzakelijk zou blijken.

V. - De vennootschap-komparante behoudt zich het recht voor alle overeenkomsten te sluiten met de naamloze vennootschap Ebes te Antwerpen, administratieve zetel Brugge, of haar opdrachtgevers en mandatarissen, met het oog op de bevoorrading van het complex in elektriciteit.

VI. - Het is verboden de verkochte garage in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijshuis, drankslijterij of er een handel in te stichten. Het is eveneens verboden de verkochte garage in te richten als woongelegenheden.

De verkochte garage zal derhalve enkel mogen aangewend worden tot bergplaats en meer bepaald tot autobergplaats.

Deze verbodsbepalingen gelden uitsluitend tegenover de vennootschap-komparante, promotor, in wiens voordeel zij bedongen worden en geven aan derden hoegenaamd geen rechten indien de promotor aan de toepassing van dit beding verzaakt of de bepalingen ervan wijzigt.

Bij overtreding van deze verbodsbepaling zal de promotor de vernietiging van de verkoopsovereenkomst kunnen vorderen, onverminderd het recht op schadevergoeding.

VII. - Voor zover de infrastructuur van de verkaveling nog niet voleindigd zou zijn, verplicht zich de promotor, ter volledige ontlasting van de kopers, op eigen kosten de desbetreffende door de bevoegde overheid opgelegde werken uit te voeren. Dit geldt echter niet voor de werken van dezelfde aard waartoe de overheid zou beslissen na het sluiten van de verkoopovereenkomst.

Dienaangaande blijven de kopers en hun rechtsopvolgers onderworpen aan alle gemeentetaksen, gemeentereglementen en verhaalbelastingen.

VIII. - Groenaanleg en beplanting zullen voor de eerste maal geschieden door de zorgen van de promotor, zonder medezeggenschap van de onverdeelde mede-eigenaars.

IX. - De oprichting van het garagecomplex kan een toestand medebrengen die een erfdienstbaarheid zou uitmaken, zodra het complex zal toebehoren aan verschillende eigenaars.

Daar onderhavige akte de juridische verdeling van het domein heeft tot stand gebracht, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege ontstaan, vanaf het ogenblik van de verkoping aan een derde van een privaat bestanddeel.

Deze erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de

bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en in de overeenkomst van partijen.

Dat kan namelijk het geval zijn voor de afvoer en toevoer van waters, de kanalisatie, de leidingen, de zichten en het licht.

X. - De kopers zullen, zo voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers, onherroepelijk volmacht dienen te geven aan de promotor, om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende verdelingen of basisakte te tekenen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van al hetgeen hierboven bepaald is, zelfs zo dit niet uitdrukkelijk in de volmacht zou vermeld zijn.

De kosten van onderhavige akte zijn de eerste gemene last van de mede-eigenaars van het "Autoboxencomplex Sigoma" en zullen onder hen verdeeld worden.

Voor de uitvoering dezer kiest de vennootschap-promotor woonst in haar administratieve zetel te Brugge-Sint-Andries, Gistelsteenweg, 181."

HOOFSTUK III. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

De vereniging draagt de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS AUTOBOXENCOMPLEX SIGOMA TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 541"

Zij heeft haar zetel in voormelde mede-eigendom.

Zij is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0829.182.427.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van de mede-eigendom.

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars wordt bepaald door de Algemene Vergadering.

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 autoboxencomplex.

Onverminderd artikel 577-9 paragraaf 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een hand.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De Algemene Vergadering van mede-eigenaars kan de



vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de Algemene Vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten:

1° de plaats, door de Algemene Vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf (5) jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de akte-afsluiting hiervoor vermeld.

HOOFDSTUK IV. VERTALING.

Ingeval van de huidige akte een vertaling wordt afgeleverd, zal deze enkel als inlichting dienen en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.

Elke individuele mede-eigenaar kan een vertaling vragen van de onderhavige akte, doch de kosten hiervoor zullen worden gedragen door de eigenaar die hierom vraagt.

DEEL II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek worden hierna de volgende beslissingen vastgelegd:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere

mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke rechten en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten; zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de meerderheden voorzien bij artikel 19 van het reglement van mede-eigendom; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegd Hypotheekkantoor onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere wijziging aan het zakelijk statuut moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, aan overschrijving onderworpen.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aangifte van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten zijn getreden. In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het domein gelegen is.

Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijke welke titel, een reglement van orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom en genot op een deel van het onroerend goed.



HOOFDSTUK II. WERKELIJK OF ZAKELIJK STATUUT.

Sectie I. Onverdeelde eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 3.

Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve gedeelten bestaan uit honderd vijftig (155) garages.

Artikel 4.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in honderd vijftig / honderd vijftigsten (155/155sten) behorende tot de honderd vijftig (155) garages, hetzij één / honderd vijftigste (1/155ste) in de gemeenschappelijke delen voor elke garage.

Deze verhouding wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 5.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de garage, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot dit privaat bestanddeel.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een garage bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel 6.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn garage binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van de andere constructies zou kunnen in gevaar brengen.

Het is de eigenaars toegelaten veranderingen aan te brengen aan de binneninrichting van de garage, onder hun verantwoordelijkheid en onder toezicht van de architect van het garagecomplex, de Heer Jan De Clerck, of van de architect aangesteld door de Algemene Vergadering.

Artikel 7.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/ vierden der stemmen.

Artikel 8.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het garagecomplex, zelfs indien het gaat om privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen. Deze schikking betreft namelijk de poorten en het schilderwerk van de garages.

Artikel 9.

Het aanbrengen van draden, antennes, enzovoort ... op de gevels en de daken van de garages is verboden.

Sectie II. De Algemene Vergadering.

Artikel 10.

De Algemene Vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De gewone Algemene Vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode die aanvangt op 31 januari en eindigt op 14 februari, op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 11.

De Algemene Vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het vakantiedomein, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken;

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.



Artikel 12.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 13.

De syndicus houdt een Algemene Vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een Algemene Vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de Algemene Vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone Algemene Vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Alle kosten verbonden aan de oproeping behoren tot de administratiekosten van het domein, en worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Wanneer bepaalde mede-eigenaars hebben ingestemd met een oproeping via een ander communicatiemiddel dan bij ter post aangetekende brief, zullen ook zij nog moeten bijdragen in de kosten van de aangetekende brieven.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Artikel 14.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging vermeld worden.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeldt op de agenda.

Het staat de leden nochtans vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, zonder dat gevolg daaraan een beraadslaging gehouden wordt met bindende kracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een Algemene Vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende Algemene Vergadering geplaatst.

Artikel 15.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de Algemene Vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de Algemene Vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 16.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de Algemene Vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Artikel 17.

De Algemene Vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.



Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede Algemene Vergadering na het verstrijken van een termijn van tenminste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 18.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de Algemene Vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één Algemene Vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een Algemene Vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel 19.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

- De Algemene Vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierde der stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de Algemene Vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de Algemene Vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

- De Algemene Vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen:

a) over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar

evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

- De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b) over elke beslissing van de Algemene Vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de Algemene Vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de Algemene Vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de Algemene Vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 20.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de Algemene Vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de Algemene Vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de Algemene Vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de Algemene Vergadering de beslissingen, bedoeld in de §10 en §11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde

termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de Algemene Vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Elk lid van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Sectie III. Criteria en Berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 21.

1) Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

2) Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechten te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 22.

Alle lasten zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Artikel 23.

1) Werkkapitaal.

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de Algemene Vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de Algemene Vergadering gegeven.

2) Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van de lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, het renoveren van de gevel(s), ...

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 24.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 25.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

I. Dringende herstellingen.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, gemeenschappelijke verlichting heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

II. Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden besloten door de syndicus en de raad van mede-eigendom.

De Raad van Mede-Eigendom zal rechter zijn om te oordelen of een bijzondere overeenkomst van de Algemene Vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

III. Niet-noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een genoegen of een verbetering meebrengen.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de Algemene Vergadering, beraadslagend met een meerderheid van drie / vierden der stemmen.

Artikel 26.

Aangezien de 155 garages, gegroepeerd zijn in zes blokken van minstens 20 privatieve eenheden, wordt bedongen dat het onderhoud en de herstelling van het (hellend) plat dak, alsmede van de goten en de gootpijpen, van elke blok zal afgedragen worden door de eigenaars van de privatieve kavels die het betrokken blok vormen, elk voor een gelijk deel.

Artikel 27.

Het garagecomplex is voorzien van een hoofdteller voor het verbruik van elektriciteit.

Elke garage is evenwel voorzien van een afzonderlijke afteller aan de hand van dewelke het individueel elektriciteitsverbruik in hoofde van elke garage afzonderlijk zal vastgesteld worden.

Artikel 28.

In geval van onderbreking in de levering van de elektriciteit zal geen enkel verhaal kunnen uitgeoefend worden tegen wie het ook weze, ter uitzondering van de verdelingsmaatschappij.

Ieder eigenaar van een garage of rechthebbende ervan te alle titel zal dienen toegang te verlenen aan de syndicus of aan zijn gevolmachtigde tot zijn privatieve eigendom teneinde hem toe te laten de meterstand op te nemen en gebeurlijke onderhoudswerken aan de leidingen uit te voeren. Hij zal bovendien op zijn aansluitingsleiding de aansluiting van nieuwe leidingen naar andere kavels moeten dulden.

Indien de promotor zou beslissen de elektrische leidingen te laten aanleggen doorheen de privatieve eigendommen, zullen de mede-eigenaars deze toestand moeten dulden ten titel van erfdiensbaarheid en zonder vergoeding.

Artikel 29.

De gemeenschappelijke lasten omvatten:

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het garagecomplex, daarin begrepen de pergola's, de regenwaterpompen en de verlichtingselementen.

2. Het onderhoud van de wegen, de bloem- en grasperken, alsmede de manoeuvreerruimte tussen de garageblokken, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud

van het materiaal en de producten daartoe nodig.

3. Het globaal elektriciteitsverbruik van het garagecomplex onder aftrek van het individuele elektriciteitsverbruik aangeduid door de verscheidene tellers.

4. Het reinigen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen over het algemeen, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal en de producten daartoe nodig.

5. De vergoedingen van de syndicus en van de secretaris en over het algemeen de administratiekosten van het complex.

6. De verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het belang van het complex.

7. Het schilderen van de buitenmuren en van de buitenzijde van de garagepoorten.

Deze opsomming is aanhalend en niet beperkend.

Artikel 30.

Tenzij de belastingen betreffende het goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 31.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het domein worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal tegen degene wiens verantwoordelijkheid in het gedrang komt, hij weze mede-eigenaar of een derde persoon.

Artikel 32.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van de gemeenschappelijke delen, zullen deze door de mede-eigenaars verkregen worden in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 33.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht

is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de Algemene Vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 34.

De Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars geeft de algemene machtiging aan de syndicus om namens de vereniging van mede-eigenaars tot inning te mogen overgaan bij wanbetaling als volgt:

- een eerste herinnering per gewone brief een maand na vervalddag van de factuur;
- aanmaning per aangetekende brief één (1) of twee (2) maand later met aanrekening van aanmaningskost, de nalatigheidsintresten aan tien procent (10%) per jaar, en verhogingsbeding (te bepalen op tien procent);
- bij uitblijven van betaling, dan invordering in rechte van

het bedrag zoals vermeld op de aangetekende aanmaning, te verhogen met gerechtelijke intresten en gerechtskosten (= dit zijn de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding);

Deze werkwijze geldt ook voor de inning van alle andere openstaande bedragen.

Sectie IV. Verzekering.

Artikel 35.

De verzekering, zowel van de private zaken, ter uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal door alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij aan te duiden door de promotor geschieden door de zorgen van **de syndicus**, tegen brand, bliksem, ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van geburen of andere derden.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige stukken; bij gebreke hieraan zal **de syndicus** in hun plaats kunnen optreden, rechtens en zonder aanmaning.

Voor het personeel in dienst van de gemeenschap zal een verzekeringspolis tegen de gevolgen van de arbeidsongevallen gesloten worden. Hetzelfde geldt voor de gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid wegens de gemeenschappelijke delen.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen, doch op zijn kosten.

Artikel 36.

De mede-eigenaars zijn gehouden de verzekeringspolissen afgesloten **door de syndicus** voort te zetten.

Bij vervreemding van een garage zal de verkopende mede-eigenaar speciaal de aandacht van de kopers op de verplichting te polissen voort te zetten, zonder vermogen deze op te zeggen, moeten trekken.

Sectie V. De Syndicus.

Artikel 37.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 38.

Bij de Algemene Vergadering de dato 9 februari 2013 werd tot syndicus herbenoemd:

"JONCKERSHOF", naamloze vennootschap, met zetel te 8430 Middelkerke, Duinenweg 539; ondernemingsnummer 0407.208.671.

De syndicus wordt benoemd door de Algemene Vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De Algemene Vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de Algemene Vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de Algemene Vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanpakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 39.

De syndicus heeft als opdracht:

a) de beslissingen die de Algemene Vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

c) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

d) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

e) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als

voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de Algemene Vergadering.

f) namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de Algemene Vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

g) de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

h) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

i) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

j) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

k) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de Algemene Vergadering;

l) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

m) aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

n) de Algemene Vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal

waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de Algemene Vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

o) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

p) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

q) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de Algemene Vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

r) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de Algemene Vergadering toevertrouwd.

Artikel 40.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 41.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de Algemene Vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 42.

De beheerrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd; de syndicus zal deze vijftien (15) dagen tevoren aan de mede-eigenaars hun individuele rekening toezenden, samen met de uitnodiging tot de jaarlijkse algemene vergadering.

Sectie VI. Raad van Mede-Eigendom.

Artikel 43.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste Algemene Vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de Algemene Vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de Algemene Vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Sectie VII. De Commissaris van de Rekeningen.

Artikel 44.

De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de Algemene Vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij kan aan de syndicus vragen de Algemene Vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende

maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

DEEL III. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een Reglement van Orde bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de syndicus bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het zakelijk statuut, het reglement van inwendige orde, en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 46.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit Boek van Beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit Boek van Beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie I. Onderhoud.

Artikel 47.

Het schilderen van de buitenmuren en van de buitenzijde van de garagepoorten zal gemeenschappelijk gebeuren wanneer de gewone of buitengewone algemene vergadering hiertoe bij gewone meerderheid van stemmen zal beslist hebben, derwijze dat het garagecomplex een verzorgd en goed onderhouden uitzicht beware.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot de kosten van gezegde schilderwerken a rato van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Teneinde de harmonie en de esthetiek van het garagecomplex in de hand te werken zullen alle buitenmuren van het gehele complex in dezelfde witte kleur geschilderd worden.

Met hetzelfde doel zullen alle garagepoorten in een zelfde kleur worden geschilderd. De algemene vergadering zal bij gewone meerderheid deze kleuren bepalen. De promotor behoudt zich evenwel het recht voor deze kleuren vast te leggen zolang niet alle privatieve kavels vervreemd werden.

Bij de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars,

gehouden op 13 februari 2010, werd beslist dat er dient te worden gebruik gemaakt van de volgende verf: "Sigma – Tigron", RAL 6009, hoogglans lak. In de hypothese dat dit type van verf uit het gamma van "Sigma" verdwijnt, zal de Algemene Vergadering, beraadslagend met een gewone meerderheid van stemmen, het merk, type en kleur van de verf bepalen.

Meer algemeen zullen de werken in betrekking tot de private delen waarvan het onderhoud de harmonie van het complex aanbelangt ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar derwijze dat de gebouwen hun uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaren.

In geval van nalatigheid van een mede-eigenaar, kan de algemene vergadering bij gewone meerderheid beslissen onderhouds- en herstellingswerken aan de private delen te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende mede-eigenaar."

Sectie II. Uitzicht.

Artikel 48.

De mede-eigenaars en de gebruikers van de garages zullen aan de garagepoorten en aan de buitenmuren geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, vuilnisemmers, linnen en/of andere voorwerpen mogen plaatsen of hangen.

Artikel 49.

Het is de eigenaars en/of gebruikers van de garages verboden de privaatieve garage te verlaten zonder de garagepoort te sluiten.

Artikel 50.

Het achterlaten van voorwerpen op de wegen, op de manoeuvreerruimte tussen de garageblokken, en op de bloemen en grasperken is verboden.

Artikel 51.

Het is uitdrukkelijk verboden in de gemeenschappelijke delen veranderingen of herschikkingen te doen, of wat ook weg te nemen. Het is onder meer verboden de gras- en bloemperken om te woelen, groentetuinen en dergelijke aan te leggen.

Bij overtreding hiervan kunnen door de Algemene vergadering boeten voorzien worden.

Sectie III. Inwendige orde.

Artikel 52.

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in de vuilniszakken verzameld worden dewelke, goed toegebonden op de daartoe bestemde plaats moeten geborgen worden; het is verboden deze te werpen in de waterloop die de westelijke grens van het garagecomplex vormt.

Artikel 53.

Het parkeren van voertuigen op de wegen is verboden.

De ruimte voor de garages zal steeds moeten vrij blijven om het in- en uitgaan van de voertuigen vlot te laten verlopen.

In geval ten gevolge van een inbreuk op voormelde bepalingen het in- en uitgaan van de voertuigen zou belemmerd worden, zal de wagen van de in gebreke blijvende eigenaar op zijn uitsluitelijke kosten kunnen verplaatst worden.

Evenwel mogen de wegen en de ruimte vóór de garages gebruikt worden voor de reinigings- en onderhoudswerken en voor de kleine herstellingen van de wagens; deze werken zullen echter derwijze moeten uitgevoerd worden dat het wegdek steeds zuiver en ongeschonden blijven.

Sectie IV. Rust - Zedelijkheid.

Artikel 54.

De mede-eigenaars en hun rechtsopvolgers, te welke titel ook, alsmede de gebruikers moeten hun garage(s) betrekken op een burgerlijke en deftige wijze en ervan genieten als een goed huisvader.

Zij zullen erover waken dat de rust en de zedelijkheid op geen enkel ogenblik gestoord worden door hun handelwijze. Het is hen namelijk verboden dieren bij zich te houden, toestellen en motoren bij zich te hebben, indien de rust daardoor gestoord wordt.

Artikel 55.

De verkeersnelheid op de wegen in het garagecomplex is beperkt tot 15 kilometer per uur en de voorrang van rechts dient geëerbiedigd te worden.

De eigenaars van auto's zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien en noch rook, olie of vuil laten ontsnappen.

Het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te zetten.

Artikel 56.

Het is verboden brandende sigaretten of andere brandende voorwerpen in het complex weg te gooien.

Artikel 57.

Het is verboden te overnachten in wagens in het garagecomplex.

Artikel 58.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de garage(s) te

gebruiken, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Sectie V. Bestemming der garages.

Artikel 59.

In het garagecomplex mag geen handel gedreven worden, aangemerkt zijnde dat dit verbod uitsluitend geldt tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en aan derden hoegenaamd geen rechten geeft indien de verkavelaar aan de toepassing van dit beding zou verzaken of de bepaling ervan zou wijzigen.

Artikel 60.

Alle publiciteit onder de vorm van opschriften, plakbrieven, publiciteitsborden... enzovoort, op de buitenmuren van de garages in gans het garagecomplex is verboden.

Inzonderheid zal geen enkel uithangbord of reclame op de garages mogen voorkomen, zelfs niet de aankondigingen van verhuur of verkoop; in deze beide gevallen zullen de aankondigingen, met de toestemming van *de syndicus*, op de daartoe voorziene plaats kunnen aangebracht worden.

Artikel 61.

Het aanbrengen van een naamplaat en/of nummer op de poort of de gevelmuur van de garage, is toegelaten ter identificatie van de garage en/of diens eigenaar of gebruiker.

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid, ter zake eenvormige modellen opleggen.

Artikel 62.

In de garages zullen geen ontvlambare, ongezonde en gevaarlijke waren mogen binnengebracht worden. Hierdoor wordt meer speciaal campinggas en andere gassen in flessen bedoeld; alsmede voorraden benzine en gasoil die de eisen van het normaal gebruik overtreffen.

De bewoners zullen er voor waken dat geen waren en meer speciaal eetwaren in staat van ontbinding achtergelaten worden.

Artikel 63.

De garages zullen onder generlei voorwendsel als woning mogen aangewend worden. Zij zullen enkel mogen aangewend worden tot bergplaats en meer bepaald tot autobergplaats.

IV. SLOTBEPALINGEN

Voor zoveel als nodig wordt bepaald dat alle geldig genomen beslissingen van de Algemene Vergaderingen verder volledig en onverkort van toepassing blijven.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook, tijdens de overschrijving van deze akte.

IDENTITEIT – BURGERSTAND.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante hem werd aangetoond aan de hand van haar identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van:

- voor de natuurlijke personen: uittreksels uit de registers van de Burgerlijke Stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte;

- en voor de rechtspersonen op zicht van officiële stukken dat de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het Belasting over de Toegevoegde Waarde-nummer;

van de partijen overeenkomen met de vermeldingen ervan in onderhavige akte.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

De werkende notaris bevestigt dat het recht op geschriften voor deze akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt.

ORGANIEKE WET OP HET NOTARIAAT.

1. Onderhavige wijzigende basisakte vormt één geheel met de oorspronkelijke basisakte de dato 22 april 1978 en haar aangehechte stukken; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig deel van dit goed, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel. Bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn, door het enkel feit eigenaar of bewoner te zijn van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende te zijn van om het even welke rechten betreffende het gebouw, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten, ter volledige ontlasting van de comparant.

2. De comparante bevestigt dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3. De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf (5) werkdagen vóór het

verlijden dezer, te weten op 25 juli 2012.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparante toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Brugge, datum als ten hoofde vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparante getekend met Ons Notaris.

(volgen de handtekeningen)

Geboekt te Brugge 2° kant op 23 mei 2013

Achttien bladen geen verzendingen

Boek 256 blad 43 vak 10

Ontvangen: vijfentwintig euro (€ 25,00)

De Eerstaanwezend Inspecteur

P BAILLEUL

1

28

Vereniging van Mede-Eigenaars Autoboxencomplex Sigoma**Duinenweg 541 - 8430 Middelkerke****Ond.nr. 0829.182.447****Tel. 059 – 30.18.73 – fax. 059 – 31.14.74****Tel. 050 – 38.65.63 – fax. 050 – 38.94.79**

«Aanspreek»

«Naam»

«Straat»

«Landcode» - «Postcode» «Gemeente»

Garage : «Garages_ACS»
 Aandelen : «Aandelen_gar_ACS» / 155

Verslag van de 30^e Algemene Vergadering van de Mede-Eigenaars Autoboxencomplex Sigoma**Plaats** : Parochiaal Centrum 'Ter Duinen', Westendelaan 6 te 8430 Middelkerke.**Datum** : zaterdag 9 februari 2013 om 15.00 uur.**0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

Op het totaal van 155 aandelen waren er 94 aandelen tegenwoordig of geldig vertegenwoordigd door volmacht.

Op het totaal van 139 eigenaars waren er 78 eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd door volmacht. De algemene vergadering kon dus geldig stemmen over alle punten van de dagorde.

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

Aanwezige aandelen : 94 / 155

Mr. Maes werd éénparig benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering
 Onthoudingen : Mr. Maes

2. Aanstelling rekencommissaris

Aanwezige aandelen : 94 / 155

Mr. Maes werd éénparig benoemd tot rekencommissaris.
 Onthoudingen : Mr. Maes

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

Aanwezige aandelen : 94 / 155

Pia Versyck werd éénparig benoemd tot secretaris.

4. Balans 2012 – goedkeuring rekeningen 01.01.2012 – 31.12.2012 en décharge aan syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

De syndicus gaf een overzicht betreffende de kosten van 2012.

Bij 'elektriciteit' staat het voorschot van 270,01 euro voor de openbare verlichting voor de maand 9 en 10, door een verkeerde ingave van het algemeen rekeningnummer, bij elektriciteit in de garages. De berekening voor de recuperatie van ACS2 is wel correct.
 Een aangepast grootboek zal meegestuurd worden met de notulen

Ze dankte de heer Goedhuys voor het herstellen van de handpomp, het verwijderen ervan in de winter en het terug bevestigen in de zomer.

De balans werd vervolgens door de Algemene Vergadering éénparig goedgekeurd en er werd décharge verleend aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris.

Indien U uw aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor het jaar 2012 en uw bijdrage in het reservekapitaal voor het jaar 2013 nog niet betaalde, vragen wij U vriendelijk dit vóór 9 maart 2013 te willen doen.

Aanwezige aandelen : 94/ 155

Gemeenschappelijke kosten 2012 te betalen op BE29 3800 3295 0264 per garage 63,19 EUR

Bijdrage reservekapitaal 2013 te betalen op BE43 3804 0542 3901 per garage 20,00 EUR

5. Herbevestiging mandaat syndicus

De syndicus vroeg om haar mandaat te herbevestigen en te verlengen voor een periode van 3 jaar. Nadat ze de zaal had verlaten, besprak de voorzitter het mandaat en ging over tot de stemming.

Pia Versyck werd voor NV Jonckershof unaniem herverkozen als syndicus voor een periode van 3 jaar, met mogelijkheid tot verlenging in 2016.

Aanwezige aandelen: 94 / 155

6. Evalutatie van de leveringscontracten

De elektriciteitsleverancier is nu Essent. De eenheidsprijs per Kwh is lager dan bij Luminus. Er werd gevraagd dat de syndicus terug zou inschrijven voor de volgende groepsaankoop en zou veranderen van leverancier indien dit de moeite blijkt te zijn.

De algemene vergadering is algemeen tevreden over de lopende leveringscontracten.

7. Coördinatie van de statuten: voorleggen aangepaste tekst door notaris Van Caillie – bespreking en beslissing

De syndicus verwijst naar de tekst, opgemaakt door notaris Van Caillie en meegestuurd met de uitnodiging tot deze vergadering.

De nieuwe tekst stond in het najaar reeds online.

De heer Vandenbruel merkte voorafgaandelijk op dat volgende zin in het art. 46 mag weggelaten worden gezien er beslist werd dat alle garagepoorten in dezelfde kleur geschilderd moeten worden.

'dat alle garagepoorten die op éénzelfde weg uitgeven, telkens in eenzelfde kleur geschilderd worden, met dien verstande dat voor elke weg deze kleur verschillend zal dienen te zijn;'

De notaris zal het artikel 46 als volgt aanpassen:

"Artikel 46.

Het schilderen van de buitenmuren en van de buitenzijde van de garagepoorten zal gemeenschappelijk gebeuren wanneer de gewone of buitengewone algemene vergadering hiertoe bij gewone meerderheid van stemmen zal beslist hebben, derwijze dat het garagecomplex een verzorgd en goed onderhouden uitzicht beware.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot de kosten van gezegde schilderwerken a rato van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Teneinde de harmonie en de esthetiek van het garagecomplex in de hand te werken zullen alle buitenmuren van het gehele complex in dezelfde witte kleur geschilderd worden.

Met hetzelfde doel zullen alle garagepoorten in een zelfde kleur worden geschilderd. De algemene vergadering zal bij gewone meerderheid deze kleuren bepalen. De promotor behoudt zich evenwel het recht voor deze kleuren vast te leggen zolang niet alle private kavels vervreemd werden.

Bij de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars, gehouden op 13 februari 2010, werd beslist dat er dient te worden gebruik gemaakt van de volgende verf: "Sigma – Tigron", RAL 6009,

hoogglans lak. In de hypothese dat dit type van verf uit het gamma van "Sigma" verdwijnt, zal de Algemene Vergadering, beraadslagend met een gewone meerderheid van stemmen, het merk, type en kleur van de verf bepalen.

Meer algemeen zullen de werken in betrekking tot de private delen waarvan het onderhoud de harmonie van het complex aanbelangt ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar derwijze dat de gebouwen hun uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaren.

In geval van nalatigheid van een mede-eigenaar, kan de algemene vergadering bij gewone meerderheid beslissen onderhouds- en herstellingswerken aan de private delen te laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende mede-eigenaar."

Verder werd er gevraagd om de voorlaatste paragraaf van het art. 43 weg te laten en het ondernemingsnummer te controleren.

De nieuwe, aangepaste tekst zal ter controle gemaïld worden naar dhr. Vandenbruel en dhr. Maes.

De mede-eigenaars verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van wijziging van de statuten, opgesteld door notaris Henry Van Caillie met standplaats te Brugge.

De mede-eigenaars stemmen in met de wijzigingen én verlenen de bevoegdheid aan de syndicus, de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de voornoemde wijzigende basisakte.

Mocht de instrumenterende notaris Henry Van Caillie genoodzaakt zijn nog wijzigingen aan het ontwerp van wijzigende basisakte aan te brengen, ten gevolge van nieuwe wetswijzigingen, geven de mede-eigenaars onherroepelijk mandaat aan de syndicus, dit gewijzigd ontwerp te ondertekenen.

Deze tekst werd unaniem goedgekeurd. Er werd unaniem goedgekeurd deze kost te betalen met het reservekapitaal.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
Stemden tegen: /
Onthoudingen: /

8. Goedkeuring begroting : gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven 2013

Met algemeenheid van stemmen keurde de algemene vergadering de begroting van de gewone werkingsmiddelen en de buitengewone uitgaven goed.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
Stemden tegen: /
Onthoudingen: /

9. Verhoging provisie

Daar de provisie onvoldoende is om de voorziene werkkosten en de buitengewone kosten te betalen, moet de provisie verhoogd worden.

De algemene vergadering besliste unaniem dat de provisie mag verhoogd worden met 30 euro/garage zodat de totale provisie 90 euro/garage bedraagt.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
Stemden tegen: /
Onthoudingen: /

Gelieve zo vriendelijk te willen zijn om deze verhoging van de provisie te betalen vóór 9 maart 2013.

10. Toestand reservekapitaal + datum van opvraging

Met éénparigheid van stemmen besliste de algemene vergadering om het reservekapitaal verder op te vragen samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
 Stemden tegen: /
 Onthoudingen: /

11. Snoeien en verhakselen van de populieren aan de achterzijde van de garages

Met éénparigheid van stemmen werd beslist dat de populieren mogen gesnoeid en verhakseld worden voor de prijs van 3.202,87 euro.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
 Stemden tegen: /
 Onthoudingen: /

12. Voorleggen vrijblijvende prijsofferte vervangen garagepoorten

Het vervangen van bestaande kantelpoort(en), type N 80 door een gelijkaardige nieuwe poort in RAL-kleur (groen RAL- kleur n° 6009 hoogglanslak) :

- | | |
|---|-----------------|
| <input type="checkbox"/> 1 stuk à | 595,00 € |
| <input type="checkbox"/> 2, 3 stuks samen à | 545,00 € / stuk |
| <input type="checkbox"/> 4, 5, 6 à | 520,00 € / stuk |
| <input type="checkbox"/> 8, 9, 10, 11 à | 495,00 € / stuk |
| <input type="checkbox"/> Vanaf 12 stuks samen à | 475,00 € / stuk |

Uitbraak en afvoer oude poort = GRATIS

BTW : niet inbegrepen. (21%)
 offerte : J 12 0013

De eigenaars die wensen in te gaan op deze offerte kunnen dit schriftelijk aanvragen vóór 15/03/2013.

13. Schilderen garagepoorten met SIGMA TIGRON RAL 6009 hoogglanslak**13a. Bepalen welke garagepoorten er moeten geschilderd worden**

Er werd unaniem beslist dat **ALLE** poorten van de garages moeten geschilderd worden met de verplichte voorgeschreven verf; **SIGMA TIGRON RAL 6009 hoogglanslak** of vervangen

Aanwezige aandelen: 94 / 155
 Stemden tegen: /
 Onthoudingen: /

13b. Individuele uitvoering schilderwerken garagepoorten – bespreking en beslissing

Er werd unaniem goedgekeurd dat de poorten mogen geschilderd door de individuele eigenaars met de verplichte voorgeschreven verf.

De syndicus vroeg met aandrang om de poorten grondig af te wrijven vooraleer een nieuwe laag verf aan te brengen zodat een algemeen verzorgd uitzicht van het garagcomplex gegarandeerd is voor enkele jaren.

Prijsofferte schildersbedrijf Vynck :

Voor het uitvoeren van schilderwerken aan garagepoorten in degelijke staat van ondergrond.
 Garagepoorten afwassen ,afschuren ,geroeste gedeelten schilderen in anti-roestverf, volledig schilderen in 1 laag primer en afwerken met 1 laag lakverf .

Prijs : Standaard poort : 170,00 EUR - B.T.W niet inbegrepen (21%)

Het schildersbedrijf heeft het recht om poorten in slechte staat van ondergrond te weigeren of toch te schilderen mits aanrekenen van bijkomende werken.

De eigenaars die wensen in te gaan op deze offerte kunnen dit schriftelijk aanvragen vóór 15/03/2013.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
 Stemden tegen: /
 Onthoudingen: /

13c. Bepalen termijn van uitvoering schilderwerken garagepoorten – bespreking en beslissing

Er werd unaniem beslist dat alle poorten moeten geschilderd zijn tegen eind september.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
 Stemden tegen: /
 Onthoudingen: /

13d. Maatregel bij niet-uitvoering of gebruik van andere verfkwaliteit en kleur – bespreking en beslissing

Bij niet-uitvoering tegen de vooropgestelde termijn of bij gebruik van een andere verfkwaliteit/kleur zal de syndicus een aangetekend schrijven richten aan de in-gebreke blijvende eigenaar.
 Dit zal vervolgens besproken worden op de volgende algemene vergadering.

Aanwezige aandelen: 94 / 155
 Stemden tegen: /
 Onthoudingen: /

14. Wanbetalers: te volgen procedure – bespreking en beslissing

De algemene vergadering der mede-eigenaars geeft de algemene machtiging aan de syndicus om namens de VME tot inning te mogen overgaan bij wanbetaling als volgt:

- Een eerste herinnering per gewone brief een maand na vervaldag van de factuur.
- Aanmaning per aangetekende brief 1 of 2 maand later met aanrekening van aanmaningskost, de nalatigheidsintresten aan 10%/jaar en verhogingsbeding (te bepalen op 10%)
- Bij uitblijven van betaling, dan invordering in rechte van het bedrag zoals vermeld op de aangetekende aanmaning, te verhogen met gerechtelijke intresten en gerechtskosten (dat zijn de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding)
- Zelfde werkwijze voor inning van alle andere openstaande bedragen.

Met éénparigheid van stemmen werd dit punt goedgekeurd .

Er werd unaniem goedgekeurd dat deze tekst nog mag opgenomen worden in de statuten. De toepassing ervan mag slechts gebeuren na beslissing van de algemene vergadering.

Aanwezige aandelen: 94..... / 155
Stemden tegen: / /
Onthoudingen: / /

Mededelingen/opmerkingen**Datum volgende algemene vergadering : zaterdag 8 februari 2014**

De notulen werden voorgelezen.


De vergadering werd geheven door de voorzitter om 16u15.

De voorzitter
Mr. Maes

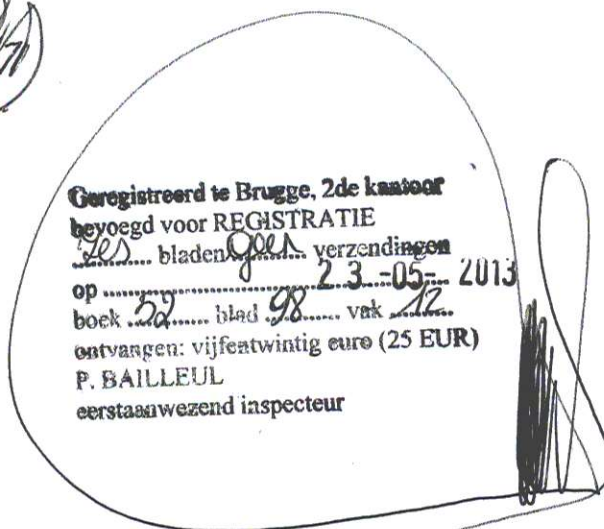
Secretaris
P. Versyck

Handtekeningen nog aanwezige mede-eigenaars

van gelukwens op reis



Geregistreerd te Brugge, 2de kantoor
bevoegd voor REGISTRATIE
des... bladen *geen* verzendingen
op 23-05-2013
boek *52*... blad *98*... vak *12*
ontvangen: vijftewintig euro (25 EUR)
P. BAILLEUL
eerstaanwend inspecteur



Goedgekeurd de doorhaling
van bladen
..... regels
..... woorden
..... letters
..... cijfers
nietig in deze.



VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

Loon vakken	€ 2,19
Loon overschrijving enkel	€ 430,86
Totaal	€ 433,05

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :
Brugge 2

Vier juni tweeduizend dertien

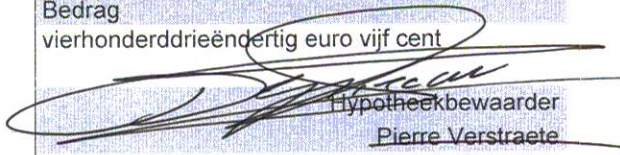
Ref. : 62-T-04/06/2013-08129

Te storten op rek

IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB

Bedrag

vierhonderddrieëndertig euro vijf cent


Hypotheekbewaarder
Pierre Verstraete

F. DEPREEUW

STUDIE
VAN
M^{TER} HENRY VAN CAILLIE
NOTARIS

TE B-8000 BRUGGE

LAUWERSTRAAT 27

Tel. 050 - 45 44 45
Fax 050 - 45 44 44
www.notvancaillie.be

Bewaarder der minuten van notarissen
Clément Van Caillie, Henri Van Caillie en Georges Van Caillie

Repertorium nummer 42.157
Akte dd. 14 mei 2013

WIJZIGENDE BASISAKTE

Wijziging statuten van het autoboxencomplex
"SIGOMA I"

te Middelkerke, Duinenweg 541
