



STUDIE

VAN

M^{TER} HENRY VAN CAILLIE

NOTARIS

TE

BRUGGE

03 JUNI 2013 • 08047

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 het hierna beschreven vakantiedomein "Jonckershof B", daartoe benoemd bij beslissing van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars op 10 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 10 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 VAKANTIEDOMEIN JONCKERSHOF B TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 539" en verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het vakantiedomein 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 het vakantiedomein "Jonckershof B" werd verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 12 december 1973, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op 21 januari 1974 onder boek 5491, nummer 5.

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 0829.180.447.

B. De lijst van de mede-eigenaars.

De "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAKANTIEDOMEIN JONCKERSHOF B TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 539", met ondernemingsnummer 0829.180.447, 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 notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 12 december 1973, namelijk:

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

E. Oorsprong van eigendom.

Het perceel bouwgrond waarop het vakantiedomein werd opgericht behoorde oorspronkelijk toe aan de naamloze vennootschap "Jonckershof" om het verkregen te hebben als volgt:

- *deels* ingevolge inbreng in de vennootschap, gedaan door Mevrouw Magdalena Missuwe, weduwe van de Heer Emeric Joye, te Diksmuide, en de consoorten Joye: 1) Simonne, te



Diksmuide; 2) Georgette, echtgenote van de Heer Christiaan Versyck, te Gent; 3) Yvonna, echtgenote van de Heer Etienne Hoet, te Diksmuide en 4) Godelieve, echtgenote van de Heer Marc Versyck, te Brugge (Sint-Andries), blijkens de oprichtingsakte van de vennootschap "Jonckershof", verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 4 juli 1970, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op 20 juli 1970 onder boek 5081, nummer 9.

- *deels* ingevolge aankoop jegens Mevrouw Denise de Peellaert Arents de Beertegem, weduwe van Jonkheer Ferdinand Baron Janssens de Bisthoven, blijkens akte verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 30 juni 1972, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op 27 juli 1972 onder boek 5277, nummer 19.

- *deels* ingevolge aankoop jegens Mevrouw Esther Zielens, weduwe van de Heer Pieter Thyvelen, te Westende, blijkens akte verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 2 juni 1972, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op 20 juni 1972 onder boek 5261, nummer 14.

II. BERAADSLAGING – WIJZIGING VAN DE STATUTEN

De voormelde vergadering, die werd gehouden op gezegde datum, had tot doel de statuten van voormeld vakantiedomein 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 13 februari 2011.

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 10 februari 2013 luidt de gecoördineerde tekst van de statuten als volgt:

DEEL I. BASISAKTE VAN HET VAKANTIEDOMEIN.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN HET VAKANTIEDOMEIN.

Sectie I. Verkaveling – Historiek.

De naamloze vennootschap "JONCKERSHOF", voornoemd, heeft op het hiernabeschreven perceel grond een vakantiedomein opgericht, dat de benaming "Jonckershof B" draagt:

GEMEENTE MIDDELKERKE (voorheen ook MIDDELKERKE).

Het VAKANTIEDOMEIN, genaamd "JONCKERSHOF B", opgericht op een perceel bouwgrond gelegen te Middelkerke (oud grondgebied Middelkerke), langs en nabij de Duinenweg; bekend ten kadaster onder Middelkerke, sectie B, blijkens basisakte nummers 577, 579/B en deel van nummers 510/C, 573/2, 580/C en 581, en thans volgens kadaster nummers 577/B, 577/A/5, 577/Y/4, 577/A/3, 577/C/3, 577/W/2, 577/Y/2, 577/L/2, 577/N/2, 577/F/2, 577/H/2, 577/X, 577/Z, 577/S, 577/V, 577/P, 577/M, 577/G, 577/K, 577/D/2, 577/B/2, 577/T/2, 577/R/2, 577/G/3, 577/E/3, 577/S/3, 577/P/3, 577/K/3, 577/M/3, 577/W/4, 577/T/4, 577/R/4, 577/N/4, 577/L/4, 577/H/4, 577/X/3, 577/V/3, 577/C, 577/E, 577/C/5, 577/E/5, 577/G/5, 577/K/5, 577/F/6, 577/M/5, 577/P/5, 577/S/5, 577/V/5, 577/B/4, 577/Z/3, 577/X/5, 577/Z/5, 577/B/6, 577/D/6, 577/F/4, 577/D/4, 577/C/2, 577/E/2, 577/G/2, 577/K/2, 577/M/2, 577/P/2, 577/S/2, 577/V/2, 577/X/2, 577/Z/2, 577/B/3, 577/D/3, 577/F/3, 577/H/3, 577/L/3, 577/N/3, 577/R/3, 577/T/3, 577/W/3, 577/Y/3, 577/A/4, 577/C/4, 577/E/4, 577/G/4, 577/K/4, 577/M/4, 577/P/4, 577/S/4, 577/V/4, 577/D, 577/F, 577/H, 577/L, 577/N, 577/R, 577/D/5, 577/F/5, 577/T, 577/W, 577/Y, 577/A/2, 577/H/5, 577/L/5, 577/X/4, 577/Z/4, 577/B/5, 577/C/6, 577/E/6, 577/N/5, 577/R/5, 577/T/5, 577/W/5, 577/Y/5, 577/A/6, met een totale oppervlakte volgens basisakte van één hectare éénenveertig are vijfentachtig centiaren (1ha 41a 85ca).

Zoals dit perceel staat afgeschetst op het opmetingsplan daarvan opgemaakt door de beëdigd landmeter, de Heer Gerard, te Nieuwpoort, op 8 augustus 1973, welk plan werd gehecht aan de oorspronkelijke basisakte de dato 12 december 1973.

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning tot de oprichting van een vakantiedomein werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke, op 13 juni 1973 onder referte V/73.225.085, nadien gewijzigd bij beslissing van zelfde College van Burgemeester en Schepenen, op 29 augustus 1973.

Het voorbeschreven vakantiedomein omvat vierenvijftig



(54) kavels, elke kavel omvattende een vakantiewoning en medegaande parkeerplaats.

Een gedetailleerd plan van dit vakantiedomein, met de er op te richten woningen, werd uitgewerkt door architect Jean Cosaert, te De Panne.

Sectie II. Beschrijving der kavels.

I. Het vakantiedomein omvat de volgende kavels:

1. Vierenvijftig (54) vakantiewoningen, waarvan:

A) achttien woningen van het type I A, zijnde woningen met twee slaapkamers en dubbele keuken, met een oppervlakte van vierenvijftig vierkante meter zesentwintig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens vijftien vierkante meter eenendertig vierkante decimeter voor het terras en (principeel) veertig vierkante meter negenenzestig vierkante decimeter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 204, 208, 211, 214, 216, 217, 220, 226, 231, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252 en 254.

Volgende woningen hebben nochtans een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat:

204: tweeëndertig vierkante meter negenenzestig vierkante decimeter;

208: dertien vierkante meter achtenzestig vierkante decimeter;

214: achtendertig vierkante meter negenenzestig vierkante decimeter;

216: vierendertig vierkante meter zevenenveertig vierkante decimeter;

217: achtendertig vierkante meter negenenzestig vierkante decimeter;

220: vierendertig vierkante meter zevenenveertig vierkante decimeter;

226: twintig vierkante meter vierennegentig vierkante decimeter;

231: tweeëndertig vierkante meter vijftwintig vierkante decimeter;

238: zeventien vierkante meter achttien vierkante decimeter;

240: dertig vierkante meter negenenzestig vierkante decimeter;

244: negenentwintig vierkante meter negenenveertig vierkante decimeter;

246: tweeëndertig vierkante meter vijftwintig vierkante decimeter;

248: tweeëndertig vierkante meter vijftwintig vierkante decimeter;

250: tweeëndertig vierkante meter vijftwintig vierkante decimeter;

252: tweeëndertig vierkante meter vijftwintig vierkante decimeter;

B) Achttien woningen van het type 1 B, zijnde woningen met twee slaapkamers en living in L-vorm, met een oppervlakte van vierenvijftig vierkante meter zesenzeventig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens twaalf vierkante meter vijftig vierkante decimeter voor het terras, en (principeel) vijftien vierkante meter twaalf vierkante decimeter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 203, 207, 212, 213, 215, 218, 219, 225, 232, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251 en 253.

De woning nummer 247 heeft een afwijkende oppervlakte van vierenvijftig vierkante meter negen vierkante decimeter voor het gebouw.

En volgende woningen hebben een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat:

203: drieëntwintig vierkante meter zeventig vierkante decimeter;

207: zeventien vierkante meter eenentwintig vierkante decimeter;

213: negen vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter;

232: negen vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter;

237: dertien vierkante meter achtenzestig vierkante decimeter;

245: negen vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter;

251: nihil;

253: negen vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter;

C) Negen woningen van het type 2 A, zijnde woningen met één slaapkamer, met een oppervlakte van eenenveertig vierkante meter achtentwintig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens vijftien vierkante meter voor het terras, en (principeel) zesentwintig vierkante meter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 202, 206, 210, 222, 223, 227, 230, 233, 236.

Volgende woningen hebben nochtans een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat:

206: dertien vierkante meter zeventig vierkante decimeter;

222: achttien vierkante meter vijftig vierkante decimeter;

236: veertien vierkante meter vijftig vierkante decimeter;

D) Negen woningen van het type 2 B, zijnde woningen met drie slaapkamers, met een oppervlakte van achtenvijftig vierkante meter vijftig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens veertien vierkante meter voor het terras, en (principeel) zestien vierkante meter zevenentachtig vierkante decimeter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 201, 205, 209, 221, 224, 228, 229, 234, 235.



De woning nummer 201 heeft een afwijkende oppervlakte van vierennegentig vierkante meter vijftig vierkante decimeter.

En volgende woningen hebben een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat:

201: drieënvijftig vierkante meter veertig vierkante decimeter;

229: tien vierkante meter zevenentachtig vierkante decimeter;

235: vijftien vierkante meter eenenvijftig vierkante decimeter;

2. Een parking van vierenvijftig (54) standplaatsen ieder groot veertien vierkante meter eenenzeventig vierkante decimeter, dragende op het plan de nummers 201 tot en met 254.

Bij iedere vakantiewoning behoort een parkeerplaats met zelfde nummer als de woning op het plan aangeduid.

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

a) In privatieve eigendom:

De vierenvijftig vakantiewoningen met de vierenvijftig medegaande parkeerplaatsen, met de grond waarop deze woningen en parkeerplaatsen opgericht zijn.

Elke private kavel, vierenvijftig in getal, omvat het gebouw der vakantiewoning met fundering, vloer, dak, buitenmuren, terras, leidingen van water en elektriciteit vanaf de tellers, afvoerbuizen voor huishoudelijke waters tot aan de aansluiting op de riool, en de verharding van de genummerde parkeerplaats.

b) In gemeenschappelijke eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De volledige oppervlakte van de grond ter uitzondering van de grond van de woningen en de parkeerplaatsen, doch met inbegrip van de grond waarop een gebruiksrecht wordt verleend, alle leidingen voor aanvoer van water en elektriciteit tot aan de tellers, de wegen, de voetpaden en wandelpaden, de toegangsweg tot iedere vakantiewoning, de spel- en sportterreinen met uitrusting, alle groenaanleg en parkversiering, de elektriciteitscabine en parklantaarns voor zover deze niet toebehoren aan de elektriciteitsmaatschappij of aan de gemeente; deze opsomming heeft enkel een exemplatief karakter en is niet beperkend.

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in vierenvijftig/vierenvijftigsten ($54/54^{\text{sten}}$) in evenredigheid van één /vierenvijftigste ($1/54^{\text{ste}}$) voor elke vakantiewoning met medegaande parkeerplaats.

De NV Jonckershof, zo zij handelt, verklaart dat, om de politiek van de openbare overheid te volgen, inzake besteding van de vrije tijd, bevordering van de bouw en bestrijding van de grondspeculatie, de privatieve eigendommen zal verkopen met de verplichting voor haar, binnen de twaalf maand na het

verlijden van de verkoopsakte, een gans voltooide vakantiewoning te bouwen.

Deze woningen werden gebouwd overeenkomstig het plan opgemaakt door architect Jean Cosaert, voornoemd. Twee plans opgemaakt op 22 september 1972 bevattende de vier typen van vakantiewoning werden door de NV Jonckershof overhandigd en gehecht aan de oorspronkelijke basisakte de dato 12 december 1973.

De collectieve bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Middelkerke op 13 juni 1973 werd eveneens aan de oorspronkelijke basisakte de dato 12 december 1973 gehecht.

Het is de wil van de NV Jonckershof dat elke vakantiewoning met zijn aanhorigheden en parkeerplaats en zijn 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 kostenloze titel en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

Derhalve werd het vakantiedomein "Jonckershof B" geplaatst onder het regime van de mede-eigendom voorzien van een woningstatuut en verdeeld in vierenvijftig woongelegenheden.

De vervreemding, vestiging van hypotheek of van elk ander zakelijk recht van en op een vakantiewoning met parkeerplaats omvat noodzakelijk de vervreemding, de bezwaring van de privatieve delen en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die erbij behoren.

Met het oog op het bepaaien van de rechten van eigendom en van mede-eigendom, het regelen van de betrekkingen van buurschap en, de manier waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, het vaststellen der bijdrage van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen, een reglement van mede-eigendom werd uitgewerkt dat verplichtend zal zijn voor al degenen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende zullen worden te welken titel ook, van een gedeelte van het goed.

Evengezegde regeling omvat een zakelijk statuut dat tegen derden zal kunnen ingeroepen worden door overschrijving van deze 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 vakantiedomein "Jonckershof B".

Ieder is er toe 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 Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 12 december 1973, werd de volgende tekst bij uittreksel letterlijk afgeschreven:

"1/ De komparante behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, types van woningen van plaats te wisselen. Deze wisseling mag niet voor gevolg hebben het aantal woningen te wijzigen.



2/ De komparante behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de inplanting van de woningen en de zate van de wegenis te verplaatsen, de vorm, oppervlakte en maten van de kavels te wijzigen, alsmede veranderingen aan te brengen aan het uitzicht van de woningen op voorwaarde nochtans de harmonie van het geheel en het algemeen karakter van de aanleg van het vakantiedomein niet in het gedrang te brengen. Deze beschikking geldt vanzelfsprekend alleen voor de niet-verkochte woningen.

3/ De komparante behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de kavels 201, en 202 (type 2, A en B) samen te voegen en/of uit te breiden (zowel in de hoogte als in de breedte en zelfs de bestemming ervan te wijzigen; desgevallend zal deswege moeten overgegaan worden tot een herberekening van de gemene delen verbonden aan deze kavels, verstaan zijnde dat het totaal van de gemene delen die met deze kavels samengaan steeds twee / vierenvijftigsten zal moeten bedragen.

4/ De weg die het vakantiedomein doorkruist is niet toegankelijk voor het gerij, van welke aard dan ook; alleen voor aanbrengen van zware lasten en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zal de weg openstaan voor gemotoriseerde voertuigen. Het parkeren van voertuigen op de weg in het woongedeelte is eveneens verboden.

5/ De komparante behoudt voor zich een recht van doorgang, eeuwig en onvergeld, op een strook grond ten breedte van drie meter vijftig centimeter, aan de westkant van het vakantiedomein en uitgevende op de Duinenweg met het oog op exploitatie of uitbreiding van haar activiteit, onder gelijk welke vorm, ten zuiden of ten westen van het domein; dit recht van doorgang mag door haar aan derden afgestaan worden.

6/ De toegang tot de kavels nummers 235 tot en met 242 zal voorlopig geschieden alover het "Vakantiedomein Jonckershof A", eigendom van komparante. Indien aan deze gedoogzaamheid een einde gemaakt wordt zal de aanpassing van de wegenis geschieden op kosten van de komparante.

7/ Bij ontstentenis aan openbare riolering zullen de afvalwaters van het vakantiedomein geloosd worden in de bestaande riolering van het "Vakantiedomein Jonckershof A", eigendom van de komparante. Derhalve zullen de onderhoudskosten der hoofdriolering verdeeld worden naar rato van het aantal voltooide woningen in iedere verkaveling, eventueel rekening gehouden met andere woningen, toebehorende aan derden, aan dewelke toelating verleend werd of zou verleend worden om deze hoofdriolering te lozen.

Bij gebeurlijke aansluiting op de openbare riolering zal ieder domein de kosten der werken uit te voeren in eigen verkaveling afdragen.

8/ De komparante behoudt zich het recht voor, zelfs na verkoop, elektrische verdeelkasten in de bergplaatsen van de woningen te plaatsen, indien de noodzakelijkheid van een doelmatige distributie van de elektriciteit in het domein zulks vereist.

8bis / De promotor behoudt zich het recht voor alle overeenkomsten te sluiten met de naamloze vennootschap Ebes te Antwerpen, met zetel te Brugge, met het oog op de bevoorrading van het domein in elektriciteit. Desbetreffende werd door partijen een onderhandse overeenkomst gesloten op 4 december 1973, dewelke het voorwerp zal uitmaken van een authentieke akte, eerstdaags te ontvangen en waarin aan Ebes erfdienstbaarheden zullen toegekend worden, hebbende tot voorwerp het aanleggen en onderhoud van kabels en ander materiaal, alsmede de toegang tot en in het domein; in deze overeenkomst zal bedongen worden dat het onderhoud van de op te trekken cabine voor energiebedeling van het domein (hetwelk gemeenschappelijk eigendom van de mede-eigenaars zal zijn) ten laste van de mede-eigenaars vallen.

9/ Het is verboden de verkochte vakantiewoning, de medegaande grond en parkeerplaats, in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijshuis, dranksluiterij of er een handel in te stichten. Dit verbod geldt uitsluitend tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en geeft aan derden hoegenaamd geen rechten indien de verkavelaar aan de toepassing van dit beding verzaakt of de bepalingen ervan wijzigt.

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

10/ Voor zover de infrastructuur van de verkaveling nog niet zou voleindigd 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.

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

12/ De oprichting van het domein kan een toestand medebrengen die een erfdienstbaarheid zou uitmaken, zodra het domein 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 erfdiensbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikel 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 kanalisaties, de leidingen, de zichten...

13/ 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 basisakten 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 "Jonckershof B" en zullen onder hen verdeeld worden.

Voor de uitvoering dezer kiest de vennootschap - promotor woont in haar maatschappelijke zetel."

HOOFSTUK III. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

De vereniging draagt de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAKANTIEDOMEIN JONCKERSHOF B TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 539".

Zij heeft haar zetel in voormelde mede-eigendom.

Zij is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0829.180.447.

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 vakantiedomein.

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 rechtsvorderingen 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. ALGMENE 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 gelijk 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 vierenvijftig (54) vakantiewoningen en vierenvijftig (54) parkeerplaatsen.

Artikel 4.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in vieren vijftig/ vierenvijftigsten, behorende tot de vakantiewoningen en parkeerplaatsen, ieder vakantiewoning met parkeerplaats een gelijk vierenvijftigste hebbende in de gemeenschappelijke delen.

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 vakantiewoning en parkeerplaats, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot deze privatieve bestanddelen.

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

Artikel 6.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn vakantiewoning en parkeerplaats binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars.

Het is aan iedere eigenaar verboden de vakantiewoning in verschillende woningen onder te verdelen.

Het is de eigenaars toegelaten de inwendige verdeling van de woning te wijzigen en veranderingen aan te brengen aan de binneninrichting ervan, onder zijn verantwoordelijkheid en onder toezicht van de architect van het vakantiedomein de Heer Jean Cosaert van de architect aangesteld door de algemene vergadering.

Het is verboden de parkeerplaats afzonderlijk van de woning waartoe deze behoort te vervreemden of in huur te geven tenzij in het voordeel van een mede-eigenaar van het

vakantiedomein.

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 vakantiedomein, zelfs indien het gaat om privatieve 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 deuren, vensters, luiken, schilderwerk van de vakantiewoningen. De terrassen mogen niet afgesloten worden, zelfs niet met doorzichtig materiaal.

Artikel 9.

De eigenaars zullen, gordijnen mogen aanbrengen; model, kleur en kwaliteit ervan zullen bepaald worden door de syndicus, bij wie deze zullen te verkrijgen zijn.

Het aanbrengen van private antennes voor radio en televisie is verboden.

Het eventueel aanbrengen van een gemeenschappelijke televisieantenne behoort tot de bevoegdheid van de Algemene Vergadering, die ter zake zal beslissen met eenvoudige meerderheid van stemmen, en namelijk de mede-eigenaars zal kunnen verplichten aan te sluiten op de collectieve antenne.

De telefoon mag aangelegd worden op kosten van de eigenaars; doch het aanleggen van draden op de gevels 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 1 februari en eindigt op 15 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 privatieve 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 privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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 privaatieve 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 privaatieve 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 verbruikslasten, taksen en lasten betreffende 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 vierenvijftig vakantiewoningen gegroepeerd zijn in zeven en twintig blokken van twee woningen wordt bedongen dat het onderhoud en de herstelling van het plat dak van elke blok zal afgedragen worden door de eigenaars van de betrokken blok, elk voor een gelijk deel wat betreft de types Ia en Ib en voor respectievelijk veertig ten honderd (40%) en zestig ten honderd (60%) wat betreft de types 2a en 2b.

Artikel 27.

Er bestaan partikuliere meters voor het verbruik van water en elektriciteit in ieder woning. De huur ervan en het verbruik zijn voor rekening van de respectievelijke eigenaars.

Artikel 28.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen, worden gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering. Behoudens andersluidende

overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering van de woning.

Artikel 29.

De gemeenschappelijke lasten omvatten:

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het vakantiedomein

2. Het onderhoud van het park met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal daartoe nodig (bijvoorbeeld grasmaaiers)

3. Het verbruik van water en elektriciteit voor de gemene delen.

4. Het onderhoud en het reinigen van de parkeerplaatsen, in zover deze noodwendig zijn tengevolge van een normaal gebruik.

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

6. De vergoedingen van **de syndicus** en over het algemeen de administratiekosten van het domein.

7. de verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het belang van het domein

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 formules 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 privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve 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 geschieden door de zorgen van **de syndicus**, tegen brand, bliksem, ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van geburen of andere derde;

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 beheerder 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 vakantiewoning zal de verkopende mede-eigenaar speciaal de aandacht van de kopers op de verplichting de 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 10 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 aanplakking 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. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

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 rekeningenstelsel. 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.

Aangezien het vakantiedomein meer dan twintig (20) kavels omvat, wordt door de 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. 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 heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende Algemene Vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

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 inwendige 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 woningstatuut, 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 der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, alsmede van de zijgevels zal gemeenschappelijk gebeuren op kosten van ieder eigenaar, op uitnodiging en beslissing van de eenvoudige meerderheid van de eigenaars.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het domein aanbelangt, deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart. Dit geldt onder meer voor het schilderen van de vensters, deuren en het houten werk over het algemeen.

Bij de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars gehouden op 11 februari 2001 werd beslist dat iedere mede-eigenaar evenwel het houtwerk vervangen door gelakte aluminium of PVC mits naleving van de volgende voorwaarden:

- ***standaard kleur aluminium: bruin (RAL 8017);***
- ***standaard kleur PVC: donkere eik met houtstructuur;***
- ***de firma die de werken zal uitvoeren moet voorafgaandelijk het kleur (RAL 8017 of donkere eik met houtstructuur) bevestigen aan de syndicus;***
- ***er mogen geen werken worden uitgevoerd in de maanden juli en augustus;***
- ***zelfde model en onderverdeling van de ramen en deuren moet behouden blijven;***

Sectie II. Uitzicht.

Artikel 48.

De mede-eigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters, buitendeuren en op de terrassen geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, vuilnisemmers, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

Alleen het drogen van lijflinnen, badpakken en handdoeken is toegelaten, enkel van twintig tot acht uur op het terras, en door middel van verplaatsbare droogrekken, dewelke na het toelatingsuur opnieuw moeten opgeborgen worden; het spannen van draden is derhalve niet toegelaten.

Artikel 49.

Het achterlaten van voorwerpen op het terras, op de parkeerplaats en in het park is verboden; alleen het ordentelijk bergen van tuinmeubels op het terras is toegelaten.

In het park is het gebruik van tuinmeubels toegelaten maar deze moeten na gebruik in de woning of op het terras (cfr. supra) geborgen worden.

Sectie III. Inwendige orde.

Artikel 50.

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in de vuilniszakken verzameld worden dewelke, goed toegebonden op de daartoe bestemde plaats moeten geborgen worden; en het is verboden deze in de vijver of in de beek te werpen.

Artikel 51.

Buiten de woningen mag geen enkel huishoudelijk werk, zoals het uitborstelen van tapijten en kledingstukken verricht worden.

Artikel 52.

Het is volstrekt verboden in het vakantiedomein gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

Artikel 53.

De Mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de Algemene Vergadering bij eenvoudige meerderheid der stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Het gezondheidscertificaat en vaccinatiebewijs tegen razernij moet op aanvraag van **de syndicus** voorgelegd worden.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke vijftig frank **thans omgezet in euro en afgerond op één euro vijftwintig cent (€ 1,25)** per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de Algemene Vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onveranderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

In het park dienen de dieren aan een leiband gehouden te worden.

Sectie IV. Rust en Zedelijkheid.

Artikel 54.

De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het domein zullen altijd het domein moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed burgervader", en nooit geen aanstoot geven door hun kleding, houding, opinie-uiting, enzovoort...

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het domein op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het domein stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het domein geplaatst worden, met uitzondering van degene die nodig zijn voor de gemeenschap, evenals de apparaten voor het reinigen, de koelinstallaties en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Artikel 55.

De gemotoriseerde voertuigen, met inbegrip van de bromfietsen, moeten geplaatst worden in de parkeerplaatsen.

De eigenaars van auto's zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien en noch rook of olie laten ontsnappen; het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te zetten.

De toegang van tenten en caravans tot het domein is verboden.

Gevaarlijke spelen zijn ten strengste verboden.

Het aanleggen van kamp- en open vuur is eveneens verboden.

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

Artikel 56.

De toegang en het gebruik van het park wordt voorbehouden aan de mede-eigenaars van het domein, die vrij in het park mogen wandelen en zitten.

Bij iedere woning hoort een zone, gelegen tegen het terras van de woning, die behoort tot de gemeenschappelijke delen, maar waarvan de eigenaar van de betrokken woning het uitsluitend en gratis gebruik heeft. Het is evenwel aan de eigenaars verboden deze zone af te sluiten of te omheinen.

Artikel 57.

Het is verboden te overnachten in wagens op het domein.

Artikel 58.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurder moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en inwendige orde 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 woningen en der garages.

Artikel 59.

In het ganse domein, woningen en park inbegrepen, mag geen handel gedreven worden.

Artikel 60.

Alle publiciteit, onder vorm van opschriften, plakbrieven inbegrepen is verboden in de woningen en in gans het domein.

Artikel 61.

Aan de ingang van ieder woning mag een plaat aangebracht worden met de melding van de naam en voornaam van de bewoner; het model of ontwerp van deze plaat moet onderworpen worden aan **de syndicus** ter goedkeuring.

Ieder eigenaar kan verplicht worden een brievenbus aan zijn woning aan te brengen; in ieder geval zullen de brievenbussen eenvormig zijn volgens een model voorgeschreven door **de syndicus**.

Artikel 62.

In de woningen zullen geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde en gevaarlijke waren mogen binnengebracht worden.

Hierdoor wordt meer speciaal campinggas en andere gassen in flessen bedoeld.

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

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 12 december 1973 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 voortspruiten, 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.

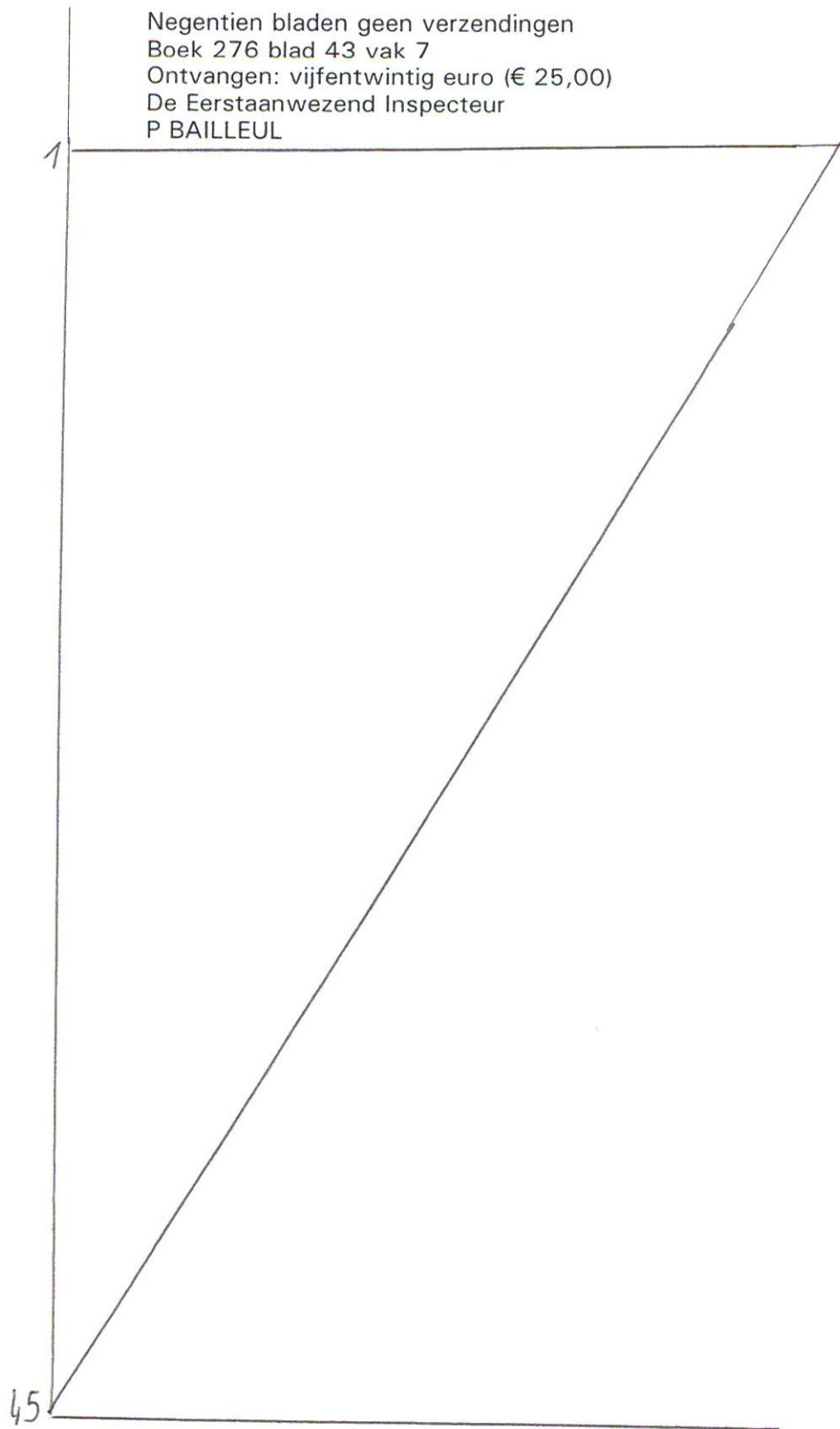
WAARVAN AKTE.

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^o kant op 23 mei 2013

Negentien bladen geen verzendingen
Boek 276 blad 43 vak 7
Ontvangen: vijftwintig euro (€ 25,00)
De Eerstaanwezend Inspecteur
P BAILLEUL



Vereniging van Mede-Eigenaars van Vakantiedomein Jonckershof-B
Duinenweg 539 - 8430 Middelkerke
Ond.nr. 0829.180.447
 tel. 059 – 30.18.73 – fax. 059 – 31.14.74

«Aanspreek»
 «Naam»
 «Straat»
 «Landcode»-«Postcode» «Gemeente»

Bungalow : «Bungalow_JKB»
 Aandelen : «Aandelen_bung_JKB» / 54

Verslag van de 39^{ste} algemene vergadering van Mede-Eigenaars Vakantiedomein Jonckershof-B

Plaats : Parochiaal Centrum "Ter Duinen", Westendelaan 6 te 8430 Middelkerke.
Datum : zondag 10 februari 2013 om 11.00 uur.

Er werd een ogenblik stilte gehouden ter nagedachtenis van mevr. Verschoore. (b.246)
 In naam van de mede-eigenaars, de syndicus en haarzelf bood Mevr. Van den Abbeele haar oprechte deelneming aan en wenste haar familie veel sterkte toe.

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Op het totaal van 54 aandelen waren er 43 aandelen tegenwoordig of geldig vertegenwoordigd door volmacht.
 Op het totaal van 43 eigenaars waren er 32 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 : 43 / 54
 Mevr. Van den Abbeele werd éénparig benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : Mevr. Van den Abbeele

2. Aanstelling rekencommissarissen en bepalen van hun opdracht

Aanwezige aandelen : 43 / 54
 Mevr. Van den Abbeele werd éénparig benoemd tot rekencommissaris.
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : Mevr. Van den Abbeele

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

Aanwezige aandelen : 43 / 54
 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.

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 10 maart 2013 te willen doen.

Gemeenschappelijke kosten 2012 te betalen op BE55 4747 1258 2144 per bungalow 619,05 EUR

Bijdrage reservekapitaal 2013 te betalen op BE64 4747 1258 2952 per bungalow 100,00 EUR

Aanwezige aandelen : 43 / 54

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

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 : 43 / 54

6. Evaluatie van de leveringscontracten

De elektriciteitsleverancier voor de VME is nu Essent.

De verzekeringsmaatschappij heeft een bonus uitbetaald van 442,17 euro die zal verrekend worden met de volgende premie.

Er zullen in de toekomst geen provisies meer opgevraagd worden voor het snoeien van de hoogstambomen in het domein. De tuiniers mogen deze bomen snoeien wanneer dit nodig is en de kosten zullen verrekend worden met het respectieve jaar van deze snoei.

De algemene vergadering is algemeen tevreden over de lopende leveringscontracten

Aanwezige aandelen : 43 / 54

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

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

De syndicus verwees 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.

Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

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 : 43 /54
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

8. Begroting : gewone werkingmiddelen/buitengewone uitgaven 2013

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

Aanwezige aandelen : 43 /54
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

9. 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 : 43 /54
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

10. Afwassen muren bungalows tegen 15.06.2013

Van de 54 bungalows moeten er 28 bungalows zeker afgewassen worden.
 Die eigenaars krijgen bij de notulen een apart schrijven dat hun bungalow tegen 15.06.2013 moet afgewassen zijn.

Dit punt werd éénparig goedgekeurd.

Aanwezige aandelen : 43 /54
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

11. Speelplein

11a. Vervangen glijbaan

De algemene vergadering heeft unaniem beslist de glijbaan te vervangen (leveren en plaatsen) voor 4.340,27 euro.

De algemene vergadering heeft unaniem beslist deze kost met het reservekapitaal te betalen.

Aanwezige aandelen : 43 /54
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

11b. Vervangen spotvogel (dubbele wipper)

De algemene vergadering heeft unaniem beslist de dubbele wipper te vervangen (leveren en plaatsen) voor 2.576,09 euro.

De algemene vergadering heeft unaniem beslist deze kost met het reservekapitaal te betalen.

Aanwezige aandelen : 43 /54

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

11c. Vervangen motorfiets

De algemene vergadering heeft unaniem beslist de motorfiets te vervangen (leveren en plaatsen) voor 981,31 euro.

De algemene vergadering heeft unaniem beslist deze kost met het reservekapitaal te betalen.

Aanwezige aandelen : 43 /54

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

De algemene vergadering heeft unaniem beslist dat de kostprijs voor het verwijderen en storten van deze toestellen mag betaald worden met het reservekapitaal. (raming +/- 500 euro)

12. Op vraag van een mede-eigenaar: schilderen omheining

Kostprijs voor het afwassen en het schilderen van de volledige omheining : 2.2379,90 euro

De algemene vergadering heeft unaniem beslist de omheining als volgt te laten schilderen:

- de vernieuwde liggers (2012) : 1 laag extra verf
- de oude liggers : afwassen + 2 lagen verf

Kostprijs : +/- 1800 euro

Aanwezige aandelen : 43 /54

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

13. 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 algeheelheid van stemmen werd dit punt goedgekeurd en er werd gevraagd om dit op te nemen in de statuten.

Aanwezige aandelen : 43 /54

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

Mededelingen/opmerkingen

Datum volgende vergadering : zondag 9 februari 2014 – 11u

De vergadering werd door de voorzitter geheven om 11u26.

De voorzitter
Mevr. Van den Abbeele

De secretaris
P. Versyck

Handtekening van de nog aanwezige mede-eigenaars.

Van gelijkvormig ophelp

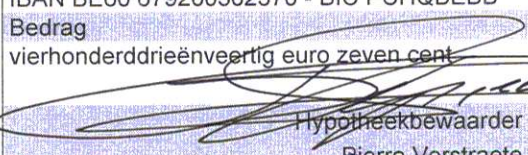
Geregistreerd te Brugge. 2de kantoor
bevoegd voor REGISTRATIE
n° 123456789 bladen *plus* verzendingen
op 23-05-2013
boek blad *R* vak *9*
ontvangen: vijftieng euro (25 EUR)
P. BAILLEUL
eerstaanwend inspecteur

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



VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

Loon vakken	€ 2,19
Loon overschrijving enkel	€ 440,88
Totaal	€ 443,07

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :
Brugge 2
Drie juni tweeduizend dertien
Ref. : 62-T-03/06/2013-08047
Te storten op rek.
IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB
Bedrag
vierhonderddrieënveertig euro zeven cent

Hypotheekbewaarder
Pierre Verstraete *or*

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 42.154
Akte dd. 14 mei 2013

WIJZIGENDE BASISAKTE

Wijziging statuten van het vakantiedomein
"JONCKERSHOF B"

te Middelkerke, Duinenweg 539