



STUDIE

VAN

M^{TER} HENRY VAN CAILLIE

NOTARIS

TE

BRUGGE

03 JUNI 2013 08070

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 "Vakantiedomein Sigoma", daartoe herbenoemd bij beslissing van de Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars op 13 februari 2010.

Hierna genoemd "De Syndicus".

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

I. OMSCHRIJVING VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

A. Benaming van de vereniging.

1. De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAKANTIEDOMEIN SIGOMA TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 541" 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 "Sigoma", werd verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie op 27 april 1981, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 11 mei 1981 onder boek 4233, nummer 2.

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 0829.181.932.

B. De lijst van de mede-eigenaars.

De "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAKANTIEDOMEIN SIGOMA TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 541", met ondernemingsnummer 0829.181.932, 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 samengeroept en het door het reglement van mede-eigendom en de wet vereiste quorum op de vergadering aanwezig was.

D. Partijen bij de oorspronkelijke basisakte.

De syndicus verklaart dat de hierna genoemde persoon, partij was bij de basisakte verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 27 april 1981, namelijk:

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

E. Oorsprong van eigendom.

Het perceel bouwgrond waarop het vakantiedomein werd opgericht behoorde oorspronkelijk toe aan de voornoemde naamloze vennootschap "Sigoma" om het verkregen te hebben ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte jegens Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte, weduwe van Jonkheer François



Baron de Kerckhove d'Exaerde, te Gent, blijkens akte verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 24 februari 1977, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 17 maart 1977 onder boek 2961, nummer 15.

Voor de verdere oorsprong van eigendom wordt verwezen naar de voornoemde oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981.

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 syndicus heeft Ons Notaris, bovendien uiteengezet wat volgt:

- Dat in 1991 in samenspraak tussen de promotor van het vakantiedomein, de nagenoemde naamloze vennootschap "Sigoma", en de vereniging van mede-eigenaars werd beslist om de bestemming van de autostandplaatsen met nummers 500 en 501 te wijzigen, door dit niet te bestemmen tot autostandplaatsen, maar als "*een zone bestemd voor het oprichten van een brievenbusgeheel*" ten bate van de tweeëntachtig (82) vakantiewoningen.

De geheelheid van de gemene en onverdeelde delen van het vakantiedomein zijn verdeeld in tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten (2.754sten), en worden ingevolge deze bestemmingswijziging niet gewijzigd. Deze nieuw gecreëerde zone is tevens gerechtigd in de gemene delen, die privaatieve eigendom blijft van de oprichtster van het vakantiedomein, de N.V. Sigoma, voornoemd. De aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan de autostandplaatsen met nummers 500 en 501, zijnde twee / tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten (2/2.754sten), worden toegekend aan de voornoemde "zone bestemd voor het oprichten van een brievenbusgeheel".

Dienvolgens dient de beschrijving van het goed zoals opgenomen in de basisakte en het reglement van mede-eigendom te worden aangepast en luidt de nieuwe beschrijving als volgt:

"I. In PRIVATIEVE EIGENDOM.

A. De twee en tachtig vakantiewoningen, zijnde:

(...)

B. De vier en tachtig garages alsmede de grond waarop deze garages opgericht zijn.

(...)

C. De veertig onafhankelijke autostandplaatsen, genummerd van 502 tot en met 541 (dewelke zoals gezegd niet met een vakantiewoning medegaan) alsmede de grond waarop deze autostandplaatsen opgericht zijn.

Elkeen van deze vernoemde kavels, **veertig** in getal, omvat de verharding van de standplaats.

D. Zone bestemd voor het oprichten van een brievenbusgeheel ten bate van de gemeenschap, zijnde de voorheen tot autostandplaatsen met nummers 500 en 501 bestemde kavels.

II. IN GEMEENSCHAPPELIJKE EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID.

(...)

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigsten, dewelke, onderverdeeld worden:

- voor elke vakantiewoning, met de respectievelijke medegaande autostandplaats: dertig/tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigsten, hetzij voor de tweeëntachtig vakantiewoningen met de respectievelijke medegaande autostandplaats samen: tweeduizend vierhonderd zestig/tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigsten, 2.460/2.754

- voor elke garage: drie/tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigsten, hetzij voor de vierentachtig garages samen: tweehonderd twee en vijftig/tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigsten, 252/2.754

- voor elke onafhankelijke autostandplaats, genummerd van 502 tot en met 541 (dewelke zoals gezegd niet met een vakantiewoning medegaan): één/tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigste, hetzij voor de veertig van 502 tot en met 541 genummerde onafhankelijke autostandplaatsen samen: veertig / tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigsten, 40/2.754

- voor de zone bestemd voor het plaatsen van een brievenbusgeheel ten bate van de gemeenschap (de voorheen tot autostandplaatsen met nummers 500 en 501 bestemde kavels), twee/tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftigsten, 2/2.754

Samen: tweeduizend zevenhonderd vierenenvijftig / tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigsten. 2.754/2.754

(...)"

- Dat de N.V. Sigoma, voornoemd, eigenares is van de destijds tot autostandplaatsen met nummers 500 en 501 bestemde kavels, en dat deze ter beschikking werden gesteld van de gemeenschap, zonder dat de N.V. Sigoma, hiervoor een



vergoeding heeft ontvangen.

- Dat de vereniging van mede-eigenaars formeel kennis heeft genomen van de bestemmingswijziging van de kavels met nummers 500 en 501, en deze reeds sinds 1991 feitelijk bestaande toestand thans ook uitdrukkelijk heeft bekrachtigd bij de voormelde Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars van

- Dat de vereniging van mede-eigenaars bij vergadering de dato 9 februari 2013, met een meerderheid van vier / vijfden (4/5den) der stemmen, heeft beslist dat het aantal quotiteiten in de gemene delen toegekend aan de diverse private kavels ongewijzigd blijft, doch dat de verdeling van de lasten tussen de mede-eigenaars van het vakantiedomein niet wordt omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, doch dat alle lasten tussen de mede-eigenaars worden omgeslagen in de hiernabeschreven verhouding, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien:

"Tengevolge het ten dienste stellen door de N.V. Sigoma, van 'de autostandplaatsen met nummers 500 en 501', worden de lasten, in afwijking van de quotiteitenverdeling, door de mede-eigenaars gedragen in de volgende verhouding:

- door de eigenaars van elke vakantiewoning, met de respectievelijke medegaande autostandplaats:

ten belope van dertig / tweeduizend zeventienhonderd tweeënvijftigsten (30 / 2.752sten);

- door de eigenaars van elke garage:

ten belope van drie / tweeduizend zeventienhonderd tweeënvijftigsten (3 / 2.752sten);

- door de eigenaars van elke onafhankelijke autostandplaats, met uitzondering van de eigenaar van de onafhankelijke autostandplaatsen met nummers 500 en 501, thans dienstdoend als een zone waarop een brievenbusgeheel werd geplaatst:

ten belope van één / tweeduizend zeventienhonderd tweeënvijftigsten (1 / 2.752sten);

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. GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

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

Ingevolge de wijzigingen goedgekeurd bij de voormelde Algemene Vergadering van 9 februari 2013 luidt de

gecoördineerde tekst van de statuten als volgt:

DEEL I. BASISAKTE VAN HET VAKANTIEDOMEIN.

HOOFDSTUK I. - BESCHRIJVING VAN HET VAKANTIE-DOMEIN.

Sectie I. Verkaveling - Historiek.

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

GEMEENTE MIDDELKERKE (voorheen ook MIDDELKERKE).

Het PERCEEL GROND, gelegen te Middelkerke (oud grondgebied Middelkerke), langs en nabij de Duinenweg; bekend ten kadaster onder Middelkerke, sectie B, blijkens basisakte nummers 590/B en 591/B, thans volgens kadaster nummers 591/A/12, 590/C/2, 590/B/2, 590/A/2, 590/Z, 590/M, 590/N, 590/P, 590/R, 590/X, 590/Y, 590/V, 590/W, 591/Y, 591/Z, 591/S/3, 591/T/3, 591/C/2, 591/E/2, 590/S, 590/T, 590/K, 590/L, 590/G, 590/H, 590/E, 590/F, 590/C, 590/D, 591/K, 591/L, 591/M/2, 591/N/2, 591/K/2, 591/L/2, 591/M/3, 591/N/3, 591/P/3, 591/R/3, 591/B/5, 591/C/5, 591/A/5, 591/Z/5, 591/Y/5, 591/Y/4, 591/V/3, 591/W/3, 591/X/3, 591/Y/3, 591/Z/3, 591/A/4, 591/B/4, 591/C/4, 591/D/4, 591/E/4, 591/F/4, 591/G/4, 591/H/4, 591/T/5, 591/V/5, 591/X/5, 591/W/5, 591/A/7, 591/Z/6, 591/Y/6, 591/X/6, 591/D/7, 591/C/7, 591/B/7, 591/D/11, 591/C/11, 591/B/11, 591/A/11, 591/Z/10, 591/Y/10, 591/X/10, 591/W/10, 591/P/9, 591/R/6, 591/S/6, 591/T/6, 591/V/6, 591/W/6, 590/V/2, 590/T/2, 590/S/2, 590/R/2, 590/P/2, 590/N/2, 590/M/2, 590/L/2, 590/K/2, 590/H/2, 590/G/2, 590/F/2, 590/E/2, 590/D/2, 591/N, 590/P, 590/R, 591/S, 591/T, 591/F/2, 591/D/2, 591/Z/2, 591/A/3, 591/B/3, 591/A/2, 591/L/4, 591/M/4, 591/C/3, 591/D/3, 591/E/3, 591/F/3, 591/G/3, 591/H/3, 591/N/4, 591/P/4, 591/R/4, 591/S/4, 591/T/4, 591/V/4, 591/W/4, 591/A/6, 591/B/6, 591/N/9, 591/M/9, 591/L/9, 591/K/9, 591/H/9, 591/G/9, 591/D/5, 591/E/5, 591/C/6, 591/F/9, 591/D/6, 591/E/6, 591/V/10, 591/F/6, 591/G/6, 591/E/9, 591/D/9, 591/H/6, 591/C/9, 591/B/9, 591/A/9, 591/Z/8, 591/Y/8, 591/K/6, 591/X/8, 591/W/8, 591/V/8, 591/T/8, 591/S/8, 591/R/8, 591/P/8, 591/N/8, 591/N/6, 591/M/8, 591/L/8, 591/K/8, 591/H/8, 591/G/8, 591/F/8, 591/E/8, 591/P/10, 591/R/10, 590/W/2, 590/X/2, 590/Y/2, 590/Z/2, 590/A/3, 590/B/3, 590/C/3, 590/D/3, 590/E/3, 590/F/3, 590/G/3, 590/H/3, 590/M/3, 590/N/3, 590/P/3, 590/R/3, 590/S/3, 590/T/3, 590/V/3, 590/K/3, 590/W/3, 591/W, 591/R, 591/G, 591/L/3, 591/Y, 591/F, 591/M/10, 591/L/10, 591/E, 591/G/2, 591/H/2, 591/P/2, 591/R/2, 591/S/2, 591/B/2, 591/T/2, 591/V/2, 591/W/2, 591/X/2, 591/Y/2, 591/K/10, 591/H/10, 591/G/10, 591/F/10, 591/E/10, 591/D/10, 591/C/10, 591/B/10, 591/A/10, 591/Z/9, 591/F/5, 591/Y/9, 591/X/9, 591/W/9,



591/V/9, 591/T/9, 591/S/5, 591/D/8, 591/C/8, 591/B/8, 591/A/8, 591/G/5, 591/H/5, 591/Z/7, 591/S/9, 591/R/9, 591/Y/7, 591/X/7, 591/W/7, 591/R/5, 591/Z/4, 591/M/6, 591/L/6, 591/P/5, 591/N/5, 591/T/10, 591/S/10, 591/K/5, 591/M/5, 591/V/7, 591/X/11, 591/W/11, 591/T/7, 591/V/11, 591/T/11, 591/S/11, 591/S/7, 591/R/7, 591/P/7, 591/N/7, 591/M/7, 591/R/11, 591/P/11, 591/N/11, 591/M/11, 591/L/11, 591/L/7, 591/K/7, 591/K/11, 591/H/11, 591/H/7, 591/G/7, 591/G/11, 591/F/11, 591/F/7, 591/E/7, 591/Z/11, 591/Y/11 en 591/E/11, met een totale oppervlakte volgens basisakte van twee hectare achtentachtig are tien centiare (2ha 88a 10ca).

Zoals dit perceel staat afgeschetst op het opmetingsplan daarvan opgemaakt door de beëdigd landmeter, de Heer Karel Gerard, te Nieuwpoort, op 8 mei 1980, welk plan werd gehecht aan de voornoemde oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981.

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

Een gedetailleerd plan van dit vakantiedomein met de op te richten woningen en garages en met de aan te leggen parkeerplaatsen en wegen, werd uitgewerkt door de architect Jan De Clerck, te Veurne.

Sectie II. Beschrijving der kavels.

I. Het vakantiedomein omvat de volgende kavels:

1. TWEEENTACHTIG (82) VAKANTIEWONINGEN WAARVAN:

A) vijftendertig (35) vakantiewoningen van het type A, met afzonderlijk gelegen autostandplaats en omvattende: inkom, woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte keuken, badkamer met W.C., berging en terras.

Deze woningen, die op het aan de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981 gehechte metingsplan de nummers 402 - 404 - 406 - 408 - 410 - 412 - 414 - 419 - 421 - 423 - 425 - 427 - 429 - 431 - 433 - 435 - 440 - 445 - 450 - 452 - 454 - 456 - 458 - 460 - 462 - 464 - 466 - 468 - 470 - 472 - 474 - 476 - 478 - 480 en 482 dragen, hebben een oppervlakte van achtenzeventig vierkante meter tweeënzeventig vierkante decimeter, zijnde zestig vierkante meter tweeëntwintig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en achttien vierkante meter vijftig vierkante decimeter voor het terras.

B) vijftendertig (35) vakantiewoningen van het type B, met afzonderlijk gelegen autostandplaats, en omvattende: inkom, woonkamer, drie slaapkamers, badkamer, ingerichte keuken, berging en terras.

Deze woningen die op het aan de oorspronkelijke

basisakte de dato 27 april 1981 gehechte metingsplan de nummers 401 - 403 - 405 - 407 - 409 - 411 - 413 - 418 - 420 - 422 - 424 - 426 - 428 - 430 - 432 - 434 - 439 - 444 - 449 - 451 - 453 - 455 - 457 - 459 - 461 - 463 - 465 - 467 - 469 - 471 - 473 - 475 - 477 - 479 en 481 dragen, hebben een oppervlakte van achtenzeventig vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter, zijnde vierenzestig vierkante meter zeven vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en veertien vierkante meter dertig vierkante decimeter voor het terras.

C) twalf (12) vakantiewoningen van het type C, met afzonderlijk gelegen autostandplaats, en omvattende: inkom, woonkamer, twee slaapkamers, badkamer, ingerichte keuken, berging en terras.

Deze woningen, die op het aan de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981 gehechte metingsplan de nummers 415 - 416 - 417 - 436 - 437 - 438 - 441 - 442 - 443 - 446 - 447 en 448 dragen, hebben:

* wat betreft de woningen van het type C1, dewelke op gezegd plan de nummers 415 - 436 - 441 en 446 dragen, een oppervlakte van zeventig vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter, zijnde negenenvijftig vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en tien vierkante meter drieënzeventig vierkante decimeter voor het terras.

* wat betreft de woningen van het type C2, dewelke op gezegd plan de nummers 416 - 437 - 442 en 447 dragen, een oppervlakte van negen en zestig vierkante meter vijf en zestig vierkante decimeter, zijnde acht en vijftig vierkante meter twee en negentig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en tien vierkante meter drie en zeventig vierkante decimeter voor het terras.

* wat betreft de woningen van het type C3, dewelke op gezegd plan de nummers 417 - 438 - 443 en 448 dragen, een oppervlakte van zeventig vierkante meter zevenendertig vierkante decimeter, zijnde negenenvijftig vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en tien vierkante meter drieënzeventig vierkante decimeter voor het terras.

2. HONDERD TWEEENTWINTIG (122) AUTOSTAND-PLAATSEN, gelegen langsheen de westelijke grens en nabij de zuidelijke grens van het vakantiedomein,

- **en waarvan er veertig op het aan de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981 gehechte metingsplan de nummers 502 tot en met 541 dragen;**

- en waarvan er tweeëntachtig op gezegd plan de nummers 401 tot en met 482 dragen;

en dewelke alle een oppervlakte hebben van dertien vierkante meter vijfenzeventig vierkante decimeter, ter uitzondering van de autostandplaatsen dragende op gezegd plan het of de nummers

- 420, dewelke een oppervlakte heeft van veertien vierkante meter negentien vierkante decimeter;

- 441, met een oppervlakte van twintig vierkante meter



vijfendertig vierkante decimeter;

- 449, met een oppervlakte van veertien vierkante meter eenenzeventig vierkante decimeter;

- 463, met een oppervlakte van vijftien vierkante meter zevenenzestig vierkante decimeter;

- 477, met een oppervlakte van veertien vierkante meter negenennegentig vierkante decimeter;

Bij iedere vakantiewoning hoort een autostandplaats met zelfde nummer als de woning op het plan aangeduid. De vakantiewoning en de autostandplaats met zelfde nummer zullen juridisch één onafscheidbare entiteit vormen.

3. VIERENTACHTIG (84) GARAGES, GELEGEN NABIJ DE ZUIDELIJKE GRENS VAN HET VAKANTIEDOMEIN:

Deze garages die op het aan de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981 gehechte metingsplan de nummers 165 tot en met 248 dragen, hebben,

** wat betreft de garages van het type G 1, dewelke op gezegd plan de nummers 165 - 182 - 195 - 209 - 222 en 235 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter;*

** wat betreft de garages van het type G 2, dewelke op gezegd plan de nummers 167 tot en met 180, 183 tot en met 193, 196 tot en met 207, 210 tot en met 220, 223 tot en met 233, 236 tot en met 247 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter;*

** wat betreft de garages van het type G 3, dewelke op gezegd plan de nummers 181 - 194 - 208 - 221 - 234 en 248 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter;*

** wat betreft de garage dewelke op gezegd plan het nummer 166 draagt, een oppervlakte van negentien vierkante meter.*

4. ZONE BESTEMD VOOR HET PLAATSEN VAN EEN BRIEVENBUSGEHEEL.

Deze zone omvat de ruimte die in de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981 en het aldaar aangehechte metingsplan, voorzien was als de autostandplaatsen met nummers 500 en 501.

Deze herbestemming van autostandplaatsen tot een zone voor het plaatsen van een brievenbusgeheel vond plaats sinds het jaar 1991, en werd intussen ook formeel goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars.

Deze vakantiewoningen, autostandplaatsen en garages zijn ten kadaster van Middelkerke bekend in de sectie B, te weten als volgt:

** de vakantiewoningen dragende op hoger gemeld metingsplan:*

- de nummers 426 tot en met 482: als deel van nummer 590/B;

- de nummers 401 tot en met 421: als deel van nummer 591/B;

- de nummers 422 tot en met 425: als deel van nummers

590/B en 591/B;

* de autostandplaatsen dragende op hoger gemeld metingsplan:

- de nummers 437 tot en met 482 en 526 tot en met 541: als deel van nummer 590/B;

- de nummers 401 tot en met 434: als deel van nummer 591/B;

- de nummers 435 en 436: als deel van nummers 590/B en 591/B;

* de garages, dragende op hoger gemeld metingsplan:

- de nummers 192 tot en met 248: als deel van nummer 590/B;

- de nummers 165 tot en met 189: als deel van nummer 591/B;

- de nummers 190 en 191: als deel van nummers 590/B en 591/B;

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

a) In privatieve eigendom:

A. De tweeëntachtig (82) vakantiewoningen, zijnde:

1. de vijfendertig vakantiewoningen van het type A met de vijfendertig afzonderlijk gelegen medegaande autostandplaatsen, alsmede de grond waarop deze woningen en autostandplaatsen opgericht zijn.

2. De vijfendertig vakantiewoningen van het type B met de vijfendertig afzonderlijk gelegen medegaande autostandplaatsen, alsmede de grond waarop deze woningen en autostandplaatsen opgericht zijn.

3. De twaalf vakantiewoningen van het type C met de twaalf afzonderlijk gelegen medegaande autostandplaatsen, alsmede de grond waarop deze woningen en autostandplaatsen opgericht zijn.

Elkeen van de hoger vermelde kavels, twee en tachtig 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 autostandplaats.

B. De vierentachtig (84) garages alsmede de grond waarop deze garages opgericht zijn.

Elkeen van de zoëven vernoemde kavels, vier en tachtig in getal, omvat het gebouw der garage met fundering, vloer, dak, buitenmuren en poort.

C. De veertig (40) onafhankelijke autostandplaatsen, genummerd van 502 tot en met 541 (dewelke zoals gezegd niet met een vakantiewoning medegaan) alsmede de grond waarop deze autostandplaatsen opgericht zijn.

Elkeen van deze vernoemde kavels, **veertig** in getal, omvat de verharding van de standplaats.

D. Zone bestemd voor het oprichten van een



brievbusgeheel ten bate van de gemeenschap, zijnde de voorheen tot autostandplaatsen met nummers 500 en 501 bestemde kavels.

b) In gemeenschappelijke eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De volledige oppervlakte van de grond ter uitzondering van de grond van de woningen, van de autostandplaatsen en van de garages, alle leidingen voor aanvoer van water en elektriciteit tot aan de tellers, de wegen, de voetpaden en wandelpaden, de toegangsweg tot iedere vakantiewoning, het speelterrein, alle groenaanleg, de elektriciteitscabine en parklantaarns, voor zover deze niet toebehoren aan de elektriciteitsmaatschappij of aan de gemeente, de afsluitingshekkens rond het domein; deze opsomming heeft enkel een exemplatief karakter en is niet beperkend.

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten, dewelke, onderverdeeld worden:

-voor elke vakantiewoning, met de respectievelijke medegaande autostandplaats: dertig/tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten, hetzij voor de tweeëntachtig vakantiewoningen met de respectievelijke medegaande autostandplaats samen: tweeduizend vierhonderd zestig/tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten,

2.460/2.754

- voor elke garage: drie/tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten, hetzij voor de vierentachtig garages samen: tweehonderd tweeenvijftig/tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten,

252/2.754

- voor elke onafhankelijke autostandplaats, genummerd van 502 tot en met 541 (dewelke zoals gezegd niet met een vakantiewoning medegaan): één/tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigste, hetzij voor de veertig van 502 tot en met 541 genummerde onafhankelijke autostandplaatsen samen: veertig/tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten,:

40/2.754

- voor de zone bestemd voor het plaatsen van een brievbusgeheel ten bate van de gemeenschap (de voorheen tot autostandplaatsen met nummers 500 en 501 bestemde kavels), twee/tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten,

2/2.754

Samen: tweeduizend zevenhonderd vierenvijftig / tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigsten: 2.754/2.754

De naamloze vennootschap "Sigoma", 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 achttien maanden na het verlijden van de verkoopakte, een gans voltooide vakantiewoning of garage te bouwen of een autostandplaats aan te leggen.

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

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

Deze woningen en garages werden gebouwd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de voornoemde architect Jan De Clerck, te Veurne.

Aan de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981 werden drie plannen gehecht, te weten:

1) het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type A en B, opgemaakt op 13 mei 1980;

2) het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type C1, C2 en C3, opgemaakt op 18 januari 1977;

3) het bouwplan van de hierboven beschreven garages van het type G1, G2 en G3, opgemaakt op 18 januari 1977;

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

De collectieve bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op 10 januari 1978 werd gehecht aan de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981.

Het is de wil van de NV Sigoma dat elke vakantiewoning samen met zijn aanhorigheden en met zijn respectievelijke autostandplaats, elke garage, alsmede elke (onafhankelijke) autostandplaats genummerd van 500 tot en met 541, met 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 kosteloze titel en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard



worden met zakelijke rechten.

Derhalve werd het hiervoren beschreven vakantiedomein geplaatst werd onder het regime van de mede-eigendom, voorzien van een zakelijk statuut, en verdeeld in tweeëntwintig vakantiewoningen met erbij horende autostandplaats, vierentwintig garages en tweeënveertig onafhankelijke autostandplaatsen.

De onafhankelijke autostandplaatsen met nummers 500 en 501 zijn bestemd tot een zone bestemd voor het plaatsen van een brievenbusgeheel ten dienste van de gemeenschap.

De vervreemding, vestiging van hypotheek of van elk ander zakelijk recht van en op een vakantiewoning, een garage of een onafhankelijke autostandplaats, omvat noodzakelijk de vervreemding, de bezwaring van de private delen en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die erbij horen.

Verder verklaart de NV Sigoma dat, met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en van mede-eigendom, het regelen van de betrekkingen van buerschap en, de manier waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, het vaststellen der bijdrage van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen, zij een reglement van mede-eigendom heeft uitgewerkt dat verplichtend is 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 Sigoma".

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

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Uit de oorspronkelijke basisakte verleden voor notaris Henry Van Caillie, te Brugge, op 27 april 1981, werd de volgende tekst bij uittreksel letterlijk afgeschreven:

"1) De promotor behoudt zich het recht voor zonder tussenkomst van de mede-eigenaars:

a) types van woningen van plaats te wisselen;

b) de ligging der nog aan te leggen vakantiewoningen, garages en/of autostandplaatsen te wijzigen.

Deze wisseling of wijziging van ligging mag niet voor gevolg hebben het aantal der respectievelijke private eenheden te wijzigen.

2) De promotor behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de inplanting van de woningen, garages en autostandplaatsen en de zate van de wegen te verplaatsen; de vorm, oppervlakte en maten van de kavels te wijzigen; alsmede veranderingen aan te brengen aan het uitzicht van de woningen en de garages 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, garages en autostandplaatsen.

3) De promotor behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de vakantiewoningen dragende de nummers 401, 402, 403, 404, 405 en 406 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 de samengevoegde kavels, verstaan zijnde dat het totaal van de gemene delen die met deze kavels samengaan, steeds gelijk zal moeten zijn aan het totaal van de gemene delen die oorspronkelijk aan elk van de samengevoegde kavels verbonden waren.

4) De komparante merkt aan dat in de hiervoor onder rubriek "Eigendomsoorsprong" aangehaalde akte verleden voor de ondergetekende notaris op vier en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig, houdende verkoop - onder grotere oppervlakte - van het hierboven beschreven perceel grond, waarop het vakantiedomein zal worden opgericht, door Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte aan de Naamloze Vennootschap Sigoma, het volgende letterlijk bedongen werd:

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

Het zal evenwel de koopster toegelaten zijn de zate van de uitweg te verplaatsen op voorwaarde dat deze op de huidige breedte behouden blijve en dat deze verplaatsing geen hinder medebrengt voor het heersend erf.

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

5) Ten aanzien van de weg, gelegen op de westelijke grens van het vakantiedomein, afgebakend op het aan onderhavige akte aangehecht plan door de letters ABFGHIKL, en waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten westen palende eigendom, zijnde het "autoboxencomplex Sigoma", toebehorende of toebehoord hebbende aan de vennootschap-komparante, merkt de promotor, aan dat in de basisakte van gezegd "Autoboxencomplex Sigoma" verleden voor de ondergetekende notaris op twee en twintig april negentienhonderd acht en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijf en twintig april negentienhonderd acht en zeventig, boek 3378, nummer 8, op zijn verzoek het volgende letterlijk gestipuleerd werd:

De komparante bedingt ten aanzien van de wegen, gemerkt op het aan onderhavige akte gehecht plan, onder de letters ABFIKL (dewelke overeenkomen met de weg afgebakend door de letters ABFIKL van het aan onderhavige akte gehecht plan), waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten oosten palende overige gronden van de vennootschap-komparante (zijnde het vakantiedomein, waarvan het verkavelingsstatuut bij onderhavige akte wordt vastgelegd) en



waarvan westelijke helft gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex waarvan de juridische verdeling het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt:

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

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

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

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

Derhalve

(a) is de oostelijke helft van bedoelde weg, welke op het aan de onderhavige akte aangehecht metingsplan aangeduid is door de letter ABEFGHIKL, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de overige aan deze weg palende gronden, toebehorende of hebbende toebehoord aan de vennootschap-komparante en zal gezegde helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd moeten blijven,

(b) is een zelfde recht van doorgang verzekerd alover de westelijke helft van deze weg, dewelke niet gelegen is op het grondgebied van het vakantiedomein, ten voordele van gezegd vakantiedomein teneinde de Duinenweg te kunnen bereiken,

(c) vallen de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg voor de helft ten laste van de gemeenschap der mede-eigenaars van het vakantiedomein.

6) De komparante merkt verder aan dat het recht van doorgang dat in hoger aangehaalde akte de dato vier en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig werd bedongen, en waarvan hierboven sprake, zal geschieden alover de uitweg op het plan, getekend ABEFGHIKL.

7) De komparante merkt in haar gemelde hoedanigheid aan dat Naamloze Vennootschap "Sigoma", promotor - met het oog op de exploitatie of uitbreiding van haar activiteit, onder gelijk welke vorm zich het eeuwig en onvergeld recht van doorgang voorbehoudt alover de hierboven beschreven weg, gemerkt ABEFGHIKL met dien verstande dat de promotor dit recht van doorgang zal kunnen uitoefenen zo op de helft van gezegde weg die in het vakantiedomein begrepen is als op de andere helft die begrepen is in het aanpalende "Autoboxencomplex Sigoma", voornoemd, waarop hem bij hierboven aangehaalde akte de dato twee en twintig april negentienhonderd achtenzeventig het recht van doorgang werd verzekerd.

8) Bij ontstentenis van openbare riolering zullen de afvalwaters van het vakantiedomein geloosd worden in de waterloop, die de zuidelijke grens van het vakantiedomein vormt.

9) De promotor behoudt zich het recht voor, zelfs na verkoop, verdeelkasten voor de bedeling van de elektriciteit en het stadswater en voor de aansluiting op het telefoonnet en het televisiedistributienet, in de bergingen van de vakantiewoningen te plaatsen, indien zulks hem van een doelmatige verdeling van de elektriciteit en het stadswater, en voor een gunstige aansluiting op het telefoonnet en het televisiedistributienet noodzakelijk zou blijken.

10) De promotor behoudt zich het recht voor alle overeenkomsten te sluiten met de Naamloze Vennootschap "Ebes" te Antwerpen, administratieve zetel Brugge, of haar opdrachtgevers en mandatarissen, met het oog op de bevoorrading van het domein in elektriciteit.

11) Het is verboden de verkochte vakantiewoningen met hun aanhorigheden, de verkochte autostandplaatsen, alsmede de verkochte garages in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijshuis, drankslijterij of er een handel in te stichten. Het is eveneens verboden de verkochte garages in te richten als woongelegenheden. De verkochte garages zullen enkel mogen aangewend worden tot bergplaats en meer bepaald tot autobergplaats. 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 verkoopsovereenkomst kunnen vorderen, onverminderd het recht op schadevergoeding.

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

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

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

14) 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 erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en in de overeenkomst

van partijen.

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

15) 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 het "Vakantiedomein Sigoma", en zullen onder hen verdeeld worden.

16) Een vennoot van de vennootschap-komparante zal vermogen op te treden als particulier voor aandelen in de grond en in de oprichting op bouwnormen of kostprijnormen.

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

HOOFSTUK III. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

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

Zij heeft haar zetel in voormelde mede-eigendom.

Zij is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0829.181.932.

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 rechtstvorderingen 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 gelijke welke titel, een reglement van orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de

rechten van eigendom en genot op een deel van het onroerend goed.

HOOFDSTUK II. WERKELIJK OF ZAKELIJK STATUUT.

Sectie I. Onverdeelde eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 3.

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

De privatieve gedeelten bestaan uit,

- 1) 82 vakantiewoningen, zijnde,
 - 35 vakantiewoningen van het type A met afzonderlijk gelegen daarbij horende autostandplaats.
 - 35 vakantiewoningen van het type B met afzonderlijk gelegen daarbij horende autostandplaats.
 - 12 vakantiewoningen van het type C met afzonderlijk gelegen daarbij horende autostandplaats.

2) 84 garages.

3) 40 onafhankelijke autostandplaatsen (die niet bij een vakantiewoning horen) genummerd van 502 tot en met 541.

4) zone bestemd voor het plaatsen van een brievenbusgeheel ten bate van de gemeenschap, bestaande uit de voorheen tot autostandplaatsen met nummers 500 en 501 bestemde kavels.

Artikel 4.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in $2.754 / 2.754^{\circ}$ behorende tot de vakantiewoningen, de garages en de onafhankelijke autostandplaatsen, te weten:

- $30/2.754^{\circ}$ in de gemeenschappelijke delen voor elke vakantiewoning, met de respectievelijke medegaande autostandplaats

- $3/2.754^{\circ}$ in de gemeenschappelijke delen voor elke garage.

- $1/2.754^{\circ}$ in de gemeenschappelijke delen voor elke onafhankelijke autostandplaats genummerd van 502 tot en met 541.

- $2/2.2754^{\circ}$ in de gemeenschappelijke delen voor de voor de zone bestemd voor het plaatsen van een brievenbusgeheel ten bate van de gemeenschap, en voorheen bekend als de autostandplaatsen met nummers 500 en 501.

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 met afzonderlijk gelegen medegaande autostandplaats, of de garage, of nog de onafhankelijke autostandplaats waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot deze privatieve bestanddelen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een vakantiewoning, een garage en een autostandplaats 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 met medegaande autostandplaats, garage of onafhankelijke autostandplaats, 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 Jan De Clerck of van de architect aangesteld door de algemene vergadering.

Wat betreft de autostandplaatsen genummerd van 401 tot en met 482 is het verboden deze autostandplaatsen afzonderlijk van de woning waartoe deze behoren te vervreemden. Deze autostandplaatsen zullen evenmin afzonderlijk mogen in huur gegeven worden van de woning waartoe zij behoren, tenzij zij in huur zouden gegeven worden aan een mede-eigenaar van het vakantiedomein of aan een huurder van een andere vakantiewoning dan deze waartoe de betrokken autostandplaats behoort.

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, de vensters en het schilderwerk van de vakantiewoningen, alsmede

de poorten en het schilderwerk van de garages. 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.

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 31 januari en eindigt op 14 februari, op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 11.

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

Artikel 16.

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

Artikel 17.

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

Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens

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

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

Artikel 18.

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst werd 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°, 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 een deel ervan;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 20.

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

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

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

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

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk

hiervan op de hoogte.

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

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

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

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

Artikel 21.

1) Alle lasten zullen tussen de mede-eigenaars van het vakantiedomein worden omgeslagen in de hiernabeschreven verhouding, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

In afwijking van de quotiteitenverdeling worden de lasten door de mede-eigenaars gedragen in de volgende verhouding:

- door de eigenaars van elke vakantiewoning, met de respectievelijke medegaande autostandplaats:

ten belope van dertig / tweeduizend zevenhonderd tweeënvijftigsten (30 / 2.752sten)

- door de eigenaars van elke garage:

ten belope van drie / tweeduizend zevenhonderd tweeënvijftigsten (3 / 2.752sten);

- door de eigenaars van elke onafhankelijke autostandplaats, met uitzondering van de eigenaar van de onafhankelijke autostandplaatsen met nummers 500 en 501, thans dienstdoend als een zone waarop een brievenbusgeheel werd geplaatst:

ten belope van één / tweeduizend zevenhonderd tweeënvijftigsten (1 / 2.752sten);

2) Het betreft ondermeer:

- Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies, evenals alle lasten en taksen dewelke betrekking hebben op de voornoemde "zone bestemd voor het oprichten van een brievenbusgeheel" (de omgevormde autostandplaatsen met nummers 500 en 501).

- 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.

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 23.

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 24.

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 25.

Aangezien de 82 vakantiewoningen en de 84 garages, gegroepeerd zijn in blokken van minstens 2 privatieve eenheden, wordt bedongen dat het onderhoud en de herstelling van het plat dak alsmede van de goten en de gootpijpen van elke blok, zal afgedragen worden door de eigenaars van de privatieve kavels die het betrokken blok vormen, elk voor een gelijk deel.

Artikel 26.

Er bestaan particuliere 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 27.

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

Ieder eigenaar van een vakantiewoning en/of garage, of rechthebbende ervan te allen titel, zal dienen toegang te verlenen aan de syndicus of aan zijn gevolmachtigde tot zijn privatieve eigendom teneinde hem toe te laten de meterstand op te nemen en gebeurlijk onderhoudswerken aan meters en leidingen uit te voeren.

Dit in acht genomen en gelet het feit dat de particuliere meters van de vakantiewoningen in de bergingen zullen

ondergebracht worden, zal het slot van de bergingdeur niet mogen vervangen worden dan met uitdrukkelijke en geschreven toelating van de syndicus.

Ieder eigenaar van een vakantiewoning, garage of autostandplaats, of rechthebbende ervan ten alle titel zal bovendien op zijn aansluitingsleidingen de aansluiting van nieuwe leidingen naar andere kavels moeten dulden.

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

In het domein is tevens een hoofdteller voorzien voor het globaal verbruik van elektriciteit van de totaliteit der garages.

Elke garage is evenwel voorzien van een afzonderlijke teller aan de hand van dewelke het individuele elektriciteitscabine in hoofde van elke garage afzonderlijk zal vastgesteld worden.

Artikel 28.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen, worden gedragen door de mede-eigenaars in de verhouding zoals beschreven in artikel 21.

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, de garage en / of de autostandplaats.

Artikel 29.

De gemeenschappelijke lasten omvatten:

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het vakantiedomein.
 2. Het onderhoud van de wegen, het speelterrein en de grasperken met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal, en de producten daartoe nodig (bijvoorbeeld grasmaaiers).
 3. Het verbruik van water en elektriciteit voor de gemene delen.
 4. Het reinigen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen over het algemeen, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal en de producten daartoe nodig.
 5. De vergoedingen van de syndicus en over het algemeen de administratiekosten van het domein, daarin begrepen het loon van de bewaker die door de syndicus zou aangesteld zijn.
 6. 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 formule van mede-eigendom voor zover het gaat wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal tegen degene wiens verantwoordelijkheid in het gedrang komt, hij weze mede-eigenaar of een derde persoon.

Artikel 32.

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

Artikel 33.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post

aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een 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 privatieve zaken, ter uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal door alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij, geschieden door zorgen van **de syndicus**, tegen brand, bliksem, ontploffing, het gebeurlijk verhaal van geburen of andere derden.*

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

plaats kunnen optreden, rechtens en zonder aanmaning.

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

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

Artikel 36.

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

Bij vervreemding van een 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 9 februari 2013 werd tot syndicus herbenoemd:

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

De syndicus wordt benoemd door de Algemene Vergadering.

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

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

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

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

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

zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

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

De 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.

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 rekeningensstelsel. 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, stemmende met een

meerderheid van de 3/4 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 woning statuut, het reglement van inwendige orde, en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 46.

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

Sectie I. Onderhoud.

Artikel 47.

Het in het wit schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, alsmede van de zijgevels van de vakantiewoningen en de garages alsmede het schilderen van de buitenzijde van de garagepoorten, zal gemeenschappelijk gebeuren op kosten van iedere eigenaar op uitnodiging en beslissing van de eenvoudige meerderheid van de eigenaars, derwijze dat het vakantiedomein een verzorgd en goed onderhouden uitzicht bewaart.

Teneinde de harmonie en de esthetiek van het vakantiedomein in de hand te werken, zullen alle buitenmuren van het domein in dezelfde witte kleur moeten geschilderd worden. Met hetzelfde doel zullen alle garagepoorten in éénzelfde kleur per blok garages moeten geschilderd worden. ***Bij de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars, gehouden op 13 februari 2010, werd éénparig beslist dat er dient te worden gebruik gemaakt van de volgende verf: "Sigma-Tigron", RAL 6009, hoogglans lak.***

De promotor behoudt zich evenwel het recht voor deze kleuren vast te leggen zolang niet alle privatieve kavels vervreemd werden.

Wat de werken in betrekking tot de privatieve delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het domein aanbelangt (daarin begrepen het onderhoud van het houtwerk) deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat de gebouwen hun uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaren. Dit geldt onder meer voor het schilderen van de vensters, deuren en het houten werk over het algemeen.

Meer bepaald wordt bedongen dat het onderhoud van het houtwerk om de twee jaar, zal dienen te geschieden en wel aan

de hand van een product dat men zich uitsluitend bij *de syndicus* van het vakantiedomein of zijn gevolmachtigde zal kunnen aanschaffen. In geval van verzuim van dit onderhoud, zal *de syndicus* van het vakantiedomein of zijn gevolmachtigde dit kunnen laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Bij de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars gehouden op 7 februari 2009, werd beslist dat iedere mede-eigenaar evenwel het houtwerk mag vervangen door gelakte aluminium of PVC mits naleving van de volgende voorwaarden:

- standaardkleur (zowel voor aluminium als PVC): RAL 8017;

- het uitzicht mag niet gewijzigd worden, inhoudende ondermeer:

** dat de inkomdeur en bergingdeur uit vijf (5) horizontale planchetten van ongeveer dezelfde breedte, eventueel in kader, moet bestaan;*

** dat de oorspronkelijke onderverdeling van de ramen moet behouden blijven;*

** dat de kroonlijst uit vijf (5) horizontale planchetten moet bestaan;*

- Uitvoering van de werken:

** er mogen geen werken worden uitgevoerd op feestdagen noch gedurende de ganse maanden juli en augustus;*

** de firma die de werken uitvoert mag niet tot bij de vakantiewoningen rijden, in die zin dat het vervoer slechts is toegelaten op de baan tot aan de parkings, en dit om de volgende redenen: het bewaren van de rust in het vakantiedomein, schade aan de planten en het gras te voorkomen, evenals de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, TV - distributie alsook de rioleringen die naast de asfaltweg liggen, van schade te vrijwaren.*

Teneinde deze doelstellingen te verwezenlijken zal de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren, de firma die hij hiertoe aanstelt, voorafgaandelijk verwittigen van dit verbod om tot bij de vakantiewoning te rijden.

Sectie II. Uitzicht.

Artikel 48.

De mede-eigenaars en de bewoners van de vakantiewoningen 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 20 tot 8 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.

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

Artikel 49.

Het achterlaten van voorwerpen op het terras, op de standplaatsen, op de wegen, op de grasperken en op het speelplein is verboden; alleen het ordentelijk plaatsen van tuinmeubels op het terras is toegelaten.

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

Artikel 50.

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

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

Sectie III. Inwendige orde.

Artikel 51.

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in vuilniszakken met opschrift "Middelkerke" verzameld worden welke, goed toegebonden op de daartoe bestemde plaats moeten geborgen worden; en het is verboden deze te werpen in de waterloop die de zuidelijke grens van het vakantiedomein vormt.

Het is ten strengste verboden frietvet, verfwaren of dergelijke producten in de gootsteen of in de W.C.'s te gieten.

Artikel 52.

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

Artikel 53.

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 54.

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 vakantiedomein 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

beslissingen van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen welke 300 frank, *thans omgezet in euro en afgerond op zeven euro vijftig cent (€ 7,50)* 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 onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der 3/4 van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

In de gemene delen van het vakantiedomein dienen de dieren aan een lei band gehouden te worden.

Artikel 55.

De gemotoriseerde voertuigen met inbegrip van de bromfietsen, moeten geplaatst worden op de autostandplaatsen en/of in de garages.

Het parkeren van voertuigen op de wegen is verboden.

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

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

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

Sectie IV. Moraliteit en rust.

Artikel 56.

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 familie vader", en nooit 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.

Artikel 57.

Zij mogen zelf noch andere 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 58.

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

Tussen 22 uur en 7 uur is het verkeer binnen het vakantiedomein verboden, behoudens voor het normaal verlaten van en het terugkeren naar het domein en behoudens uitzonderlijke omstandigheden.

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

Artikel 59.

De toegang van tenten en caravans tot het domein is verboden. Gevaarlijke spelen zijn ten strengste verboden.

Artikel 60.

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 61.

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.

Artikel 62.

Het is verboden te overnachten in wagens op het domein.

Artikel 63.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de vakantiewoningen te bewonen en de garages en autostandplaatsen te gebruiken, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Sectie V. Bestemming der woningen en der garages.

Artikel 64.

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

Teneinde misbruiken ten nadele van de algemene rust te vermijden, zullen enkel leveranciers (slagers, bakkers, enzovoort ...) door **de syndicus** hiertoe toegelaten, het vakantiedomein mogen betreden.

Artikel 65.

Alle publiciteit onder de vorm van opschriften, plakbrieven, publiciteitsborden enzovoort... is verboden in de woningen, de garages, op de autostandplaatsen en in gans het vakantiedomein.

Inzonderheid zal geen enkel uithangbord of reclame op de woningen en garages mogen voorkomen, zelfs niet de aankondigingen van verhuur of verkoop.

Artikel 66.

Aan de ingang van ieder woning en op de poort of de gevelmuur van elke garage mag een plaat aangebracht worden met de melding van de naam en voornaam van de eigenaar of gebruiker; het model of ontwerp van deze plaat moet onderworpen worden aan **de syndicus** ter goedkeuring.

Artikel 67.

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

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

Artikel 68.

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

IV. SLOTBEPALINGEN

Voor zoveel als nodig wordt bepaald dat alle geldig genomen beslissingen van de Algemene Vergaderingen verder

volledig en onverkort van toepassing blijven.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

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

IDENTITEIT – BURGERSTAND.

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

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

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

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

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

RECHT OP GESCHRIFTEN.

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

ORGANIEKE WET OP HET NOTARIAAT.

1. Onderhavige wijzigende basisakte vormt één geheel met de oorspronkelijke basisakte de dato 27 april 1981 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 14 juni 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

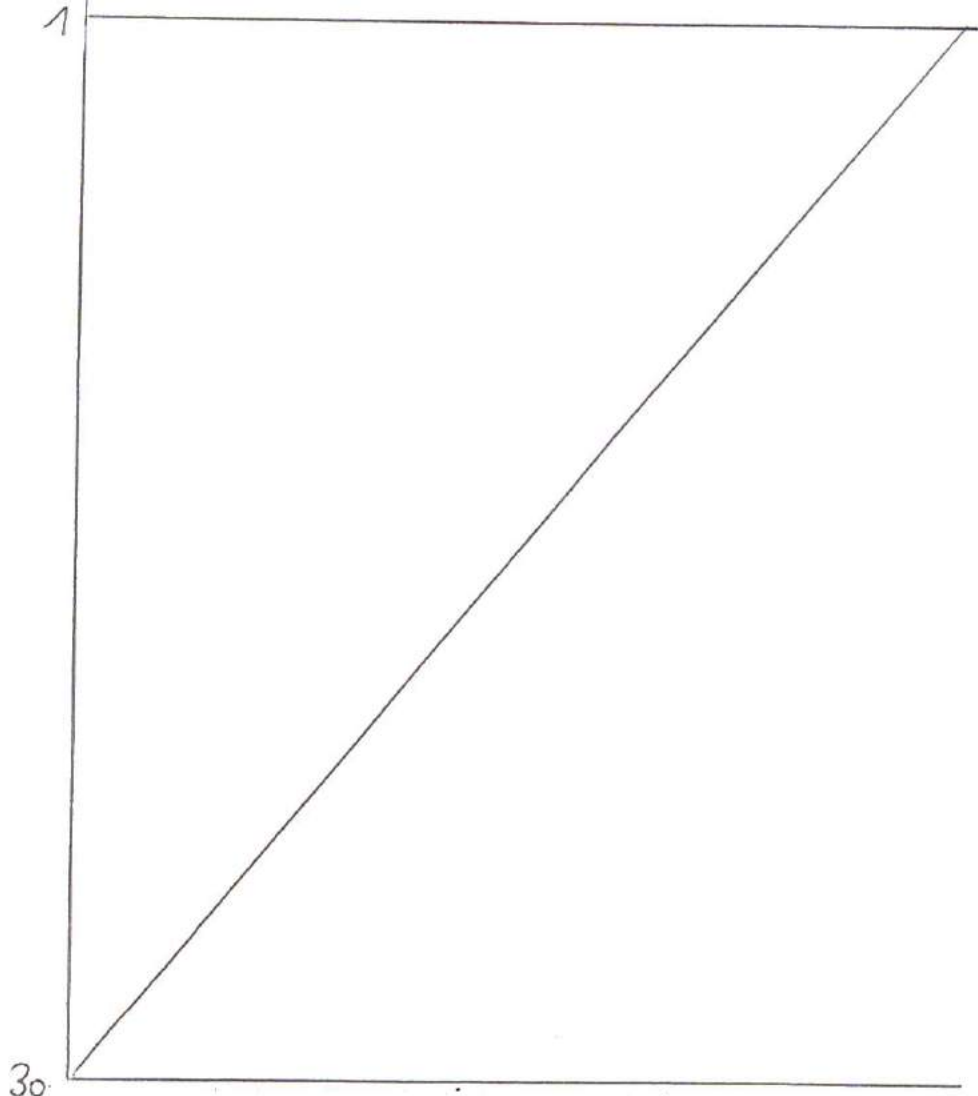
Vierentwintig bladen geen verzendingen

Boek 276 blad 43 vak 9

Ontvangen: vijfentwintig euro (€ 25,00)

De Eerstaanwezend Inspecteur

P BAILLEUL



Vereniging van Mede-Eigenaars van Vakantiedomein Sigoma
Duinenweg 541 - 8430 Middelkerke
Ond.nr. 0829.181.932
tel. 059 - 30.18.73 - fax. 059 - 31.14.74

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

Bungalow : «Bungalow_Sigoma»
 Garage : «Garage_Sigoma»
 Extra parkings : «Parking_Sigoma»«Parking_Sigoma»
 Aandelen : «Totaal_aandelen_Sigoma» / 2.754

Verslag van de 30° algemene vergadering van Mede-Eigenaars Vakantiedomein Sigoma

Plaats : Parochiaal Centrum "Ter Duinen", Westendelaan 6 te 8430 Middelkerke.
Datum : zaterdag 9 februari 2013 om 17.00 uur.

Er werd een ogenblik stilte gehouden ter nagedachtenis van de heer Vereecke (b.473) die in het voorbije jaar overleden is.
 In naam van de mede-eigenaars, het bestuur en haarzelf bood de syndicus haar oprechte deelneming aan en wenste de familie veel sterkte toe.

De vergadering werd om 17.00 u geopend.

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Op het totaal van 2.754 aandelen waren er 2.046 aandelen tegenwoordig of geldig vertegenwoordigd door volmacht.
 Op het totaal van 100 eigenaars waren er 56 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 : 2.046 / 2.754
 Mr. De Rop werd met éénparig benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : Mr. De Rop

2. Aanstelling rekencommissarissen

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754
 Mr. De Rop en Mr. Bruylandt worden met éénparig benoemd tot rekencommissarissen.
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : Mr. De Rop en Mr. Bruylandt

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754
 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.

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

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

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 rekencommissarissen.

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

Gemeenschappelijke kosten 2012 te betalen op	BE40 3800 3295 0163	per bungalow	537,30 EUR
		per garage	53,73 EUR
Bijdrage reservekapitaal 2013 te betalen op	BE49 3804 0541 1571	per bungalow	90,00 EUR
		per garage	9,00 EUR

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

5. Herbevestiging mandaat syndicus

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

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.

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

6. Evaluatie van de leveringscontracten

De huidige elektriciteitsleverancier is Essent.

Door het zeer koude en natte voorjaar was er geen groei van hagen en heesters. De tuiniers zijn beginnen snoeien van zodra de groei enigszins de moeite was, waardoor de werken later beëindigd zijn.

De mede-eigenaars zijn algemeen tevreden over de lopende leveringscontracten.

7. Coördinatie van de statuten: voorleggen aangepaste tekst door notaris Van Caillie

Bespreking en beslissing

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

De nieuwe tekst stond in het najaar reeds online.

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 : 2.046 / 2.754
 Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

8. Goedkeuring begroting : gewone werkingsmiddelen/buitengewone uitgaven 2013.

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

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

Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

9. Verhoging provisie

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

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

De algemene vergadering besliste met éénparigheid van stemmen dat de provisie mag verhoogd worden met 3 euro/aandeel zodat de totale provisie 22 euro/aandeel bedraagt. (zijnde 660 euro/bungalow, 66 euro/garage en 22 euro/extra parkeerplaats)

Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

Gelieve deze verhoging van de provisie te betalen vóór 9 maart 2013.

10. Toestand reservekapitaal en datum van opvraging

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

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

Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /

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

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

Met éénparigheid van stemmen werd beslist dat deze hoogstambomen mogen gesnoeid worden door onze tuinmannen voor de prijs van 4.397,14 euro.

Stemden tegen : /
 Onthoudingen : /



12. Speelplein 12a. Vervangen motorfiets

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

De prijs voor het leveren en plaatsen van de 'racer' ter vervanging van de 'motorfiets' bedraagt incl. btw 1.034,55 euro.

De prijs voor de afbraak en afvoer van de motorfiets bedraagt 133,10 euro. (incl.btw)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat de 'motorfiets' mag vervangen worden door de 'racer'.
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze kost te betalen met het reservekapitaal.

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

12b. Vervangen spotvogel (dubbele wipper)

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

De prijs voor het plaatsen en het vervangen van de 'spotvogel' door de 'hopper' bedraagt incl. btw 3.085,50 euro

De prijs voor de afbraak en afvoer van de spotvogel bedraagt incl. btw 133,10 euro.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat de 'spotvogel' mag vervangen worden door de 'hopper'.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze kost te betalen met het reservekapitaal

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

13. Schilderen muren bungalows met nrs. 401 tot en met 421

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

Er werd éénparig goedgekeurd dat de muren van de bungalows 401 tot en met 421 vóór 1 juli 2013 moeten geschilderd worden met dezelfde verf; **Lucite T1000** omdat ook wit kleurschakeringen heeft.

De werken mogen door de eigenaars zelf uitgevoerd worden. Deze verf is te verkrijgen in de handel en in de receptie van het Jonckershof.

Eigenaars die wensen deze werken door een schilder te laten uitvoeren, kunnen dit schriftelijk aanvragen aan de syndicus vóór 15/03/2013.

Voor het afsproeien, het aanbrengen van 1 laag anti-mos en 2 lagen Lucite T1000 bedraagt de prijs incl. btw voor een

3k - type 403 : 1028,20 euro

2k - type 404 : 826,80 euro, type 415 : 911,60 euro, type 416 : 599,00 euro

Voor het behandelen van het houtwerk kan een individuele prijs aangevraagd worden daar deze afhankelijk is van de toestand van het hout.

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

14. Schilderen muren garages met nrs. 165 tot en met 181

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

Het schilderen van de muren van de garages gebeurt gemeenschappelijk.
Het is niet toegelaten de muren zelf te schilderen.

De kosten voor het afwassen, 1 laag anti-mos en het aanbrengen van 2 lagen Lucite T1000 bedraagt 1.802,90 euro. (106,05 euro incl. btw per garage.)

De kosten voor het verwijderen van de oude nummers, de aankoop en het plaatsen van nieuwe nummerplaten boven de poort worden geschat op 4 à 5 euro/garage.

De kosten hiervan worden verdeeld over de respectievelijke eigenaars van deze blok.
De werken zullen uitgevoerd worden vóór 1 juli 2013.

Dit punt werd unaniem goedgekeurd.

Stemden tegen : /
Onthoudingen : /

15. Schilderen muren garages met nrs. 182 tot en met 194

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

Het schilderen van de muren van de garages gebeurt gemeenschappelijk.
Het is niet toegelaten de muren zelf te schilderen.

De kosten voor het afwassen, 1 laag anti-mos en het aanbrengen van 2 lagen Lucite T1000 bedraagt 1.379,40 euro. (106,11 euro incl. btw per garage.)

De kosten voor het verwijderen van de oude nummers boven de poort, de aankoop en het plaatsen van nieuwe nummerplaatjes worden geschat op 4 à 5 euro/garage.

De kosten hiervan worden verdeeld over de respectievelijke eigenaars van deze blok.
De werken zullen uitgevoerd worden vóór 1 juli 2013.

Stemden tegen : /
Onthoudingen : /

16. Voorleggen vrijblijvende prijsofferte vervangen garagepoorten

Het vervangen van bestaande kantelpoort(en), type N 80 door een gelijkaardige nieuwe poort in RAL-kleur (bruin RAL kleur n° 8017 of groen RAL- kleur n° 6009 hoogglanslak), maar zonder raam in de poort :

a. 1 stuk à	595,00 €
b. 2, 3 stuks samen à	545,00 € / stuk
c. 4, 5, 6 à	520,00 € / stuk
d. 8, 9, 10, 11 à	495,00 € / stuk
e. Vanaf 12 stuks samen à	475,00 € / stuk

Uitbraak en afvoer oude poort = GRATIS

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

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

17. Schilderen garagepoorten nummers 165 tot en met 194 met Sigma TIGRON RAL 6009 hoogglanslak

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

Teneinde een volledig verzorgd uitzicht te bekomen van deze blok moeten alle garagepoorten geschilderd worden met de **Sigma TIGRON RAL 6009 hoogglanslak**. De poorten mogen door de eigenaars zelf geschilderd worden. De verf is te verkrijgen in de handel en in de receptie.

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

Prijsofferte schildersbedrijf Vynck :

Voor het uitvoeren van schilderwerken aan garagepoorten in degelijke staat van ondergrond.

Garagepoorten afwassen, afschuren, geroeste gedeelten schilderen in antiroestverf, volledig schilderen in 1 laag primer en afwerken met 1 laag lakverf .

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

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

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

De syndicus verwees naar de beslissing van de algemene vergadering van 7/2/2004 waar de syndicus de toelating gekregen heeft om bij niet-uitvoering of gebruik van andere verfkwaliteit of kleur de werken deskundig mag laten uitvoeren op kosten van de in gebreke gestelde eigenaar nadat deze per aangetekend schrijven op de hoogte werd gebracht en deze kosten ook bij hem te recupereren.

Dit punt werd éénparig goedgekeurd.

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

18. Renovatie dakbedekking garageblok 235 tot en met 248 en elektrische cabine

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

Er werden 3 prijsoffertes aangevraagd. Firma ATAB, firma Jonckheere en firma Verrewaere.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze dakbedekking volledig te laten renoveren door de firma ATAB voor de prijs van 8.988,27 euro

De kosten hiervoor zullen verdeeld worden als volgt :

aandeel elektrische cabine ten laste van alle mede-eigenaars; zijnde 159,84 euro

de 14 garages elk 630,60 euro/garage

In de toekomst zullen de technische fiches meegebracht worden.

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

19. Wanbetalers: te volgen procedure – bespreking en beslissing

Aanwezige aandelen : 2.046 / 2.754

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.

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

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

De notulen werden voorgelezen.

De dagorde uitgeput zijnde, werd de vergadering geheven om 18 u.

De voorzitter
Mr. De Rop

Secretaris
P. Versyck

Handtekeningen nog aanwezige mede-eigenaars

Voor gelykstelling opgesteld
[Handtekening]

Geregistreerd te Brugge, 2de kantoor
bevoegd voor REGISTRATIE
bladen *98*... bladen *98*... verzendingen
op 2-3-05-2013
boek *52*... blad *98*... vak *11*
ontvangen: vijftieng euro (25 EUR)
P. BAILLEUL
eerstaanwend inspecteur

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



VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

[Handwritten signature]

Loon vakken	€ 2,19
Loon overschrijving enkel	€ 551,10
Totaal	€ 553,29

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :
Brugge 2

Drie juni tweeduizend dertien
Ref. : 62-T-03/06/2013-08070

Te storten op rek.

IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB

Bedrag
vijfhonderddrieënvijftig euro negenentwintig cent

[Handwritten signature]
Hypotheekbewaarder
Pierre Verstraete

F. DEPREZIJW

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 42.156
Akte dd. 14 mei 2013

WIJZIGENDE BASISAKTE

Wijziging statuten van het vakantiedomein
"SIGOMA"

te Middelkerke, Duinenweg 541