574 /79
599/79



D.9223

KANTOOR

VAN

Meester MICHEL VILEYN

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

NIEUWPOORT

Basisakte

GARAGECOMPLEX

Residentie: · LEOPOLDPLEIN

te NIEUWPOORT-BAD

Datum: *3 juli 1979*

<u>Voorafgaande beschouwing</u>

Bij huidige akte werd beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, aangevuld met een reglement van inwendige orde.

M.R.
D.9.223

Ten jare negentienhonderd negenenzeventig, de drie juli.

Voor Ons Meester Michel VILEYN, doctor in de Rechten, Notaris te Nieuwpoort.

Is verschenen:

De naamloze vennootschap NIEUWPOORTSE BOUWMAATSCHAPPIJ in het verkort NIBO met maatschappelijke zetel te Nieuwpoort, Lefebvrestraat nummer 13 gesticht bij akte ontvangen door ondergetekende notaris, op zeventien juli negentienhonderd vijfenzeventig, gekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig juli daarna, onder nummer 3.086-29.

Hier vertegenwoordigd door twee beheerders

= de Heer Luc WILLE, zaakvoerder, wonende te Nieuwpoort, Parklaan, nummer 18.

= de Heer Roger CARON beheerder, wonende te Nieuwpoort, Zeelaan 8.

Die uiteenzet en akte vraagt van wat volgt :

Bij akte ontvangen door ondergetekende notaris, op twaalf augustus negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op negenentwintig augustus daarna boek 6.088 nummer 16, kocht de verschijner volgend onroerend goed aan:

STAD NIEUWPOORT.

De ondergrond - ondergrondse inneming- van een parking square genaamd LEOPOLDPLEIN, gelegen onder de kadastrale sectie D zonder nummer (gezien de blijvende aanwending als parking), hebbende een oppervlakte volgens meting van duizend negenhonderd drieënzestig vierkante meter palende aan de Zeedijk, aan de Albert I laan en aan het openbaar domein.

In zelfde akte werd bepaald dat de oorspronkelijke verkoper de Stad Nieuwpoort, zich het eigendomsrecht voorbehouden heeft, van de bovengrond zijnde voormeld Leopoldplein, alsook de elektriciteitscabine onder het Leopoldplein, en afgebeeld op het plan hierbij.

De verschijner heeft deze ondergrondse inneming aangekocht jegens de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Bouve R en C° met maatschappelijke zetel te Westende,

Deze vennootschap Bouve R. en C° had op haar beurt dit onroerend goed aangekocht jegens de Stad Nieuwpoort, bij een akte van zelfde datum en op zelfde manier overgeschreven namelijk boek 6.088 nummer 16.

In de overeenkomst tussen Stad Nieuwpoort en Bouve R en C° werden verschillende bepalingen opgenomen welke eveneens opgelegd werden en overgenomen werden door de vennootschap Nibo.

In de akte verkoop door de Stad Nieuwpoort aan de vennootschap Bouve R. en C° verklaarden de partijen de bovengrond en de ondergrond te stellen onder het bijzonder regiem van de horizontale eigendom zoals voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en de wet van twee juni tweeduizendentien)

Dit had als gevolg dat de ondergrondse inneming ontstond als privatief eigendomsrecht zoals eveneens de bovengrond een privatieve eigendom werd.

Er werd uitdrukkelijk bepaald dat de aldus tot privatieve eigendom ontstane ondergrond voor verdere splitsing vatbaar was en aldus het voorwerp kon uitmakenen van daden van overdracht of aanwijzing van eigendomsrecht.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De stad Nieuwpoort was eigenaar van deze grond om er sinds meer dan dertig jaar het ongestoord, voortdurende en ondubbelzinnig gebruik als eigenaar ervan gehad te hebben.

Zoals voorzegd verkocht de Stad Nieuwpoort daartoe gemachtigd door beslissingen van de gemeenteraad van Nieuwpoort, in date drie februari negentienhonderd zesenzeventig, goedgekeurd door de bestendige deputatie van de Provincieraad van West - Vlaanderen bij haar beraadslaging van achtentwintig september negentienhonderd zesenzeventig, deze ondergrondse inneming aan de personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid BOUVE R. en C° bij akte van ondergetekende notaris van twaalf augustus negentienhonderd zevenenzeventig.

Op zelfde datum verkocht de vennootschap Bouve R. en C° zelfde onroerend goed aan de vennootschap NIBO.

Beide akten werden samen overgeschreven zoals voorzegd namelijk op negenentwintig augustus daarna, boek 6088 nummer 16.

De verschijner verklaart de ondergrondse inneming thans te splitsen in enerzijds privatieve delen, zijnde autobergplaatsen en anderzijds gemene delen die toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de autobergplaatsen gezamenlijk elk voor één/aandeel.

Voor zoveel als nodig wordt het complex van autobergplaatsen welke samen de ondergrondse inneming uitmaken eveneens gesteld onder het bijzonder stelsel van de horizontale eigendom zoals voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht van een autobergplaats dit complex zal gesplitst worden in privatieven (de eigenlijke autobergplaatsen) waarop de eigenaar een privatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of gemene zaken welke zullen toebehoren in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de autobergplaatsen gezamenlijk.

Verder vraagt de verschijner akte van het hierna volgend reglement dat de rechten en de verplichtingen van de eigenaars van de autobergplaatsen bepaalt.

Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechtopvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden.

In ieder akte van aanwijzing of overdracht van eigendomsrecht, of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkele feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter gebruiker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

Alhoewel ten overvloede, wordt hier uitdrukkelijk gesteld en bevestigd dat de Stad Nieuwpoort, geen mede-eigenaar is van een gedeelte van het complex, voorwerp van huidige basisakte, of huidig reglement van mede-eigendom.

De bepalingen ervan kunnen dan ook voor de Stad Nieuwpoort, geen enkele verplichting of verantwoordelijkheid medebrengen.

De Stad Nieuwpoort zal zijn goedkeuring moeten verlenen aan eventuele wijzigingen van plannen maar alsdan in zijn hoedanigheid van bestuurlijke overheid.

In één woord de Stad Nieuwpoort, is volledig vreemd aan huidige basisakte en de verplichtingen die er uit voortvloeien voor de mede-eigenaars.

Na deze uiteenzetting heeft de verschijner ons akte gevraagd van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN ONROEREND STATUUT.

ALGEMENE OPMERKINGEN

Artikel één:

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis paragraaf een van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig **en van twee juni tweeduizendentien**) heeft de verschijner zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er uit kunnen volgen worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige of toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten; zij zijn dienvolgens onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving.

Artikel twee :

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt welke zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers; dit reglement regelt het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan dienvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Artikel drie :

De basisakte en het reglement van mede-eigendom bepalen samen het zakelijk statuut.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom. en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de beslissingen, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

HOOFDSTUK EEN: VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

Artikel vier: Oppervlakte en begrenzing van de eigendom.

De in onverdeeldheid zijnde grond is de ondergrondse inneming onder het Leopoldplein, te Nieuwpoort - Bad, hebbende een oppervlakte volgens meting van duizend negenhonderd drieënzestig vierkante meter.

De uitmeting werd gedaan door de Heer Simoens, maatkundige schatter, en de ondergrondse inneming is omstandig omschreven op een plan van negentien november negentienhonderd vijfenzeventig dat aangehecht werd aan de akte van twaalf augustus negentienhonderd zevenenzeventig.

De grond is gekend onder de sectie D van de Stad Nieuwpoort, doch voorlopig zonder nummer gezien de vroegere aanwending als openbaar domein .

De inneming paalt aan de Zeedijk, en aan de Albert I laan en verder van het openbaar domein.

Artikel vijf : samenstelling van het complex.

Zoals voorzegd behoort de begane grond (peil straat) zijnde thans een parking alsook alle daar opgerichte of later op te richten gebouwen uitsluitend toe aan de Stad Nieuwpoort of haar rechtverkrijgenden en dit eigenendomsrecht is vreemd aan huidig complex.

Het complex voorwerp van huidige basisakte, is dus enkel de ondergrond en zijn toegangen inritten, en trap en trappen.

De ondergrondse inneming bestaat uit :

peil min één: zesenvijftig private garages of autobergplaatsen.

peil min twee: achtenvijftig private garages of autobergplaatsen.

Peil min één en peil min twee wordt altijd genomen ten overstaan van de begane grond.

Ieder garage of autobergplaats bestaat uit het eigenlijk lokaal samen met de mandeligheid van de afscheidingsmuur, zijn bevloering, het plafond, de kantelpoort met zijn sluitwerk.

Zijn gemeenschappelijk in gedwongen mede-eigendom de inrit met zijn afsluitingsmuren op de begane grond, de helling leidend naar peil min één, de doorritten op deze bouwlaag, de helling leidende naar het peil min twee, de doorritten op deze bouwlaag, De twee trappenhuizen met trappen en overloop leidend van peil min twee tot aan de begane grond, trappenhuizen gedeeltelijk gecreëerd op het openbaar domein krachtens een wegvergunning.

Gemene zaken en gemene delen zijn:

- de ondergrondse inneming zoals hierboven beschreven en beperkt door de dragende muren zo horizontaal als verticaal.
- de mandeligheid van de muren welke het complex scheiden van de aanpalende eigendommen.
- het betongeraamte.

- de gewelven tussen de verschillende bouwlagen.
- de eventuele afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, alsook hun bijhorigheden, zoals roosters, klokken enzovoort.
- de aansluiting aan de algemene leiding van de elektriciteit, de elektriciteitsinrichting voor de verlichting van de gemene delen van het complex , de eventuele desbetreffende minuterie, de schakelaars, lampen en armaturen, de teller, enzovoort.
- de luchtkokers, en verluchtingsinstallatie met de roosters en afschermingen
- de eventuele installatie voor brandbeveiliging met al zijn bijhorigheden.
- de pompput.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen of gemene zaken al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor beschreven en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

Artikel zes : nummering

De garages worden als volgt genummerd :
op peil min één bevinden zich de autobergplaatsen genummerd van één tot en met zesenvijftig.

garage één tot zestien liggen kant Zeedijk.

Wanneer men zich plaatst op de doorgang kijkend naar de poorten van deze garages geschiedt de nummering van links naar rechts.

Wanneer men zich op zelfde plaats bevindt doch thans met de rug naar de Zeedijk, krijgt men voor zich de garages zeventien tot achtentwintig. De nummering geschiedt van rechts naar links.

Wanneer men zich vervolgens plaatst naar de doorrit kant Albert I laan opnieuw met het gezicht naar de Zeedijk vindt men de garages negenentwintig tot veertig. De nummering geschiedt van rechts naar links.

Wanneer men zich omdraait en aldus kijkt kant Albert I laan vindt men de garages eenenveertig tot vierenvijftig. De nummering geschiedt van rechts naar links.

Ten slotte recht voor de inrit vinden we garages vijfenvijftig (links) en zesenvijftig (rechts).

Op peil min twee bevinden zich autobergplaatsen genummerd van één tot achtenvijftig.

De nummering geschiedt op dezelfde wijze als op peil min één behoudens voor wat betreft de garages welke men voor zich heeft wanneer men zich bevindt in de doorgang kant Albert I laan kijkend kant Zeedijk, gezien aldaar de nummering gebeurt van links naar rechts.

Aldus wanneer men zich plaatst op de doorgang kant Zeedijk heeft men een eerste reeks garages genummerd één tot en met zestien. Wanneer men zich omdraait heeft men de reeks garages zeventien tot achtentwintig, wanneer men zich plaatst op de doorgang kant Albert I laan, heeft men voor zich de garages negenentwintig tot tweeënveertig (nota hier gebeurt dus de aanwijzing van links naar rechts zoals hierboven gezegd) wanneer men zich omdraait vindt men de garages drieënveertig tot achtenvijftig.

Artikel zeven: Plannen.

De privatieve delen en de gemene delen van het garagecomplex worden nader beschreven op de hierbij gevoegde plannen opgemaakt door het studiebureau Ingenieur Luc Gunst te Oostende, welke plannen aan de formaliteit van boeking zullen onderworpen worden samen met huidige akte en na ondertekening Ne Varietur door de verschijner en Ons Notaris.

Een eerste plan geeft de beschrijving van peil min één, en doorsnede van de trapzaal.

Een tweede plan geeft de beschrijving van peil min twee, en detail van pompput.

Een derde plan geeft detail van trap leidend van min twee naar min één, detail van trap van min één tot voetpad, detail van opening in voetpad, en ten slotte doorsnede van trap.

Een vierde plan geeft de beschrijving van de begane grond welke tevens de juiste gegevens nopens oppervlakte van de inneming behelst.

Gezegde plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het andere.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voorkomende op het plan en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden door de partijen zonder recht of verplichting tot vergoeding.

Artikel acht : bijzondere voorwaarden voorbehoud en erfdienstbaarheden

1. De verschijner heeft het recht de plannen te wijzigen of aan te passen in de mate dat zulks noodzakelijk zou blijken tijdens de uitvoering der werken om deze te doen volgens de regelen van de bouwkunst.

Ook zullen de plannen mogen aangepast worden in de mate dat zulks geëist zou worden door de maatschappij die instaat voor levering van elektriciteit, of eventueel van water.

Andere wijzigingen aan de bouwplannen zijn slechts toegelaten mits goedkeuring door de bevoegde overheid.

2. De verschijner behoudt zich het recht voor de zaakvoerder of syndicus aante duiden gedurende de eerste tien jaar van het beheer van het gebouw en dit te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering.

De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt geregeld volgens

barema's opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagentschappen van de Kust.

3. Ieder autobergplaats zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige zichtbare en verborgene, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden waarmede deze zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich daartegen de verzetten en de batige erfdienstbaarheden ten zijne behoeve te doen gelden, doch alles op zijn kosten en gevaar maar zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel .

4. Ingenottreding.

Ten einde het veroorzaken van schade te vermijden ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun autobergplaats voor de volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privatieve delen van het complex.

De verschijner kan nochtans dergelijke voortijdige betrekking toelaten doch dan mag dit op geen enkele manier de normale vooruitgang van de andere bouwwerken hinderen of beletten.

Die eigenaar zal dan ook volledig verantwoordelijk zijn voor de schade die zou kunnen·veroorzaakt worden zo aan zijn wagen als aan zijn autobergplaats door dit voortijdig gebruik.

5. Tussenkomst in de algemene onkosten.

De verschijner bouwt de autobergplaatsen met het oog op de verkoop ervan. Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet verkochte garages in de algemene onkosten, en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat kwestieuze garages gebruikt of verhuurd worden.

6. Bij de aankoop van de ondergrondse inneming jegens de Stad Nieuwpoort, legde deze laatste bepaalde verplichtingen op die ook bindend zijn voor de verkrijgers van de garages. Dienaangaande staat vermeld in de verkoopakte van twaalf augustus negentienhonderd zevenenzeventig, waarvan spraak hiervoor :

"18. De verkoopsvoorwaarden hierboven vermeld welke de rechten van de stad tegenover de toekomstige eigenaars van ondergrondse autobergplaatsen moeten verzekeren, dienen in de basisakte voor verkoop en verder in alle akten aangaande eigendomsoverdracht integraal overgenomen. Deze verkoop - voorwaarden zullen gelden tegen over alle toekomstige eigenaars, onder welke vorm ze ook de eigendom verwerven.

- Blijft eveneens toebehoren aan de Stad :

De elektriciteitscabine onder het Leopoldplein.
Behoort ook tot het eigendomsrecht van deze elektriciteitscabine, het volledige vrije en gratis recht van toegang in voordeel van de Stad Nieuwpoort, of haar aangestelden of de personen door haar aan te duiden.

- Vrijstelling van aansprakelijkheid.

Tussen de contracterende partijen qualitate qua wordt voor het bestaan

van de ondergrondse bouwwerken uitdrukkelijk in voordeel van het gemeentebestuur van Nieuwpoort, een vrijstelling van aansprakelijkheid bedongen.

- De verkoop geschiedt voor het bouwen van ondergrondse garages welke de koper kan verkopen of verhuren met verplichtend gebruik als autobergplaats. Elk ander gebruik is verboden.

- De bovengrond van het Leopoldplein blijft volledig eigendom van de stad .

- In de betonconstructie van de autobergplaatsen zullen de nodige voorzieningen gebouwd worden voor het plaatsen van lichtmasten en vlaggenmasten, door en op kosten van de koper (zijnde de verschijner in deze).

- De koper zal instaan voor het afleiden van regenwater tijdens en na de werken.

- De koper zal het recht hebben tot aanleg van in- en uitritten voor de auto's en tot bouw van de trappen en luchtkokers zoals voorzien op het plan.

- De elektriciteitscabine gebouwd onder het Leopoldplein zal ongeschonden behouden en in gebruik blijven. De ondergrond, door deze cabine ingenomen, blijft eigendom van Stad Nieuwpoort.

- De elektriciteitscabine kan eventueel ook bovengronds ingericht worden, dit mits instemming van het stadsbestuur en goedkeuring van het bouwplan door de gemeenteraad. Dit steeds zonder kosten voor de stad.

- De stad zal ten allen tijde onbeperkt recht van toegang hebben naar de ondergrondse elektriciteitscabine onder het Leopoldplein.

- Het stadsbestuur van Nieuwpoort zal niet aansprakelijk noch medeaansprakelijk zijn voor de schade welke eventueel door de bouwwerken en of door de aanwezigheid van constructies kunnen veroorzaakt worden.

- De ondergrondse autobergplaatsen zullen verplichtend en uitsluitend kunnen verkocht worden volgens een modelakte voorafgaandelijk door de gemeenteraad van Nieuwpoort goed te keuren.

In deze basisakte zullen voorzien worden, de privatieve gedeelten (bergplaatsen- en de aandelen in de gemeenschappelijke delen (in- en uitritten, afsluitingen, trappen, kanalisaties, leidingen, verlichtings- en verluchtingsinstellingen, veiligheidsvoorzieningen en andere-)

De aanstelling van een syndicus zal worden voorzien voor het beheer en onderhoud en de stad zal medezeggenschap hebben terzake."

7. De verschijner zal voor eigen rekening , ter uitsluiting van de mede-eigenaars, de vergoeding ontvangen bij eventuele gemeenmaking van de muren of elementen die het complex verticaal scheiden van de aanpalende eigendommen.

De verschijner alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van alle of een gedeelte van deze muren, hij is allen gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de verschijner verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming, of wederopbouw van de gezegde muren of elementen.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid voor zover deze nodig mochten blijken.

8. De verschijner heeft het recht het complex te verbinden met aanpalende eigendommen en van daar,met verdere eigendommen, en dit zowel op peil min één als op peil min twee.

Hij zal de nodige openingen mogen maken ter realisatie van deze verbindingen.

De verschijner zal verder de inritten doorritten, en hellingen van huidig complex mogen bezwaren met de nodige erfdienstbaarheden in voordeel van deze onroerende goederen waar die garages of garagecomplexen gebouwd worden.

Deze heersende erven zullen langs de doorritten en hellingen van het dienend erf met de openbare weg verbonden zijn in zelfde mate als de garages van huidig complex.

De verschijner zal in de akten die deze erfdienstbaarheden stichten verschijnen als gevolmachtigde van de mede-eigenaars en vrij en zelfstandig de voorwaarden en modaliteiten van deze erfdienstbaarheden bepalen. Het is echter wel verstaan dat ieder garage die gebruik maakt van die erfdienstbaarheid zal tussen komen in de kosten van verlichting (eventueel) onderhoud en herstelling van de bezwaarde gedeelten en dit naar rato van één/part per genietende garage. Voor het overige zullen deze erfdienstbaarheden gevestigd worden gratis en onvergeld en eeuwigdurend.

Uit voorgaande vloeit tevens vanzelfsprekend voort het recht voor de verschijner om al de nodige aanpassingswerken uit te voeren zonder enige nieuwe instemming vanwege de mede-eigenaars.

<u>Bouwvergunning</u>.

De bouwvergunning voor de ondergrondse garages werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort, op dertien september negentienhonderd zesenzeventig, aanvraag nummer 7.654, dossier nummer stedenbouw 137.533/76 N.R. Deze bouwvergunning behelst geen bijzondere voorwaarden.

Deze bouwvergunning werd verlengd en de voorwaarden werden ongewijzigd behouden ingevolge beslissing van vijfentwintig september negentienhonderd achtenzeventig, genomen door zelfde college van Burgemeester en Schepenen.

Op negen april negentienhonderd negenenzeventig, werd door zelfde College van Burgemeester en Schepenen toelating verleend tot het uitvoeren van verbouwingswerken van gering omvang, namelijk aanbouwen van twee toegangstrappen aan de ondergrondse garages.

De plannen onder nummer één, twee en drie, hiervoor aangehaald en aan huidige akte gehecht waren gevoegd bij deze beslissing van negen april negentienhonderd negenenzeventig.

ALGEMENE REGEL.

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de verschijner het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding, in voordeel van deze laatsten om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermede in strijd zouden zijn dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

De plannen zullen ook steeds mogen aangepast worden in functie van de betonstudie.

In de mate dat de verschijner zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

HOOFDSTUK TWEE IMMOBILIENSTATUUT.

SECTIE EEN MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel negen:

Het gebouw bevat privégedeelten waarop de eigenaar een uitsluitend eigendomsrecht uitoefent en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

De autobergplaatsen garages zijn de privégedeelten.

Artikel tien : Verspreiding van de gemene delen

De geheelheid van de gemene delen van het garagecomplex wordt vertegenwoordigd door: HONDERD VEERTIEN/ HONDERD VEERTIENSTEN.

Ieder autobergplaats bekomt aldus in mede-eigendom EEN AANDEEL op HONDERD VEERTIEN.

Deze aandeling zal nooit kunnen gewijzigd worden.

Artikel elf : **Zakelijke rechten** .

De uit onverdeeldheid treding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden tenzij samen met de autobergplaatsen en dan slechts tot beloop van eet aandeel dat er van afhangt.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een autobergplaats bezwaart van rechtswege het aandeel in mede-eigendom dat er van afhangt.

Artikel twaalf :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privé-eigendom, binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en op voorwaarden niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Het is de eigenaar verboden enige wijziging te brengen aan zijn privégedeelten.

Wijzigingen of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissend met meerderheid van de drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van de architect en mits uitdrukkelijke goedkeuring vanwege het stadsbestuur van Nieuwpoort.

Aldus besliste wijzigings- of veranderingswerken zijn ten koste van de collectiviteit.

SECTIE TWEE : BEHEER VAN HET GARAGECOMPLEX

Artikel dertien :

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheerrecht van het garagecomplex voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden tot rechtsgeldigheid van haar beslissingen worden hierna opgegeven.

Artikel veertien :

De algemene vergadering stelt een syndicus aan welke echter niet noodzakelijk een mede-eigenaar moet zijn.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van de **syndicus** ambtshalve uitgeoefend door de verschijner of door de persoon door hem aangeduid.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan 3 jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval 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, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het huishoudelijk reglement 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 vijftien

De syndicus is gelast met het algemeen toezicht over het complex, met de uitvoering van de herstellingen aan de gemene delen, met de zorg voor het onderhouden en reinigen van de gemene plaatsen en gemeenschappelijke

installaties.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle da den van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaar s 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;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in recht e als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze e en 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;

8° 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;

9° 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, en, met name, via een internetsite;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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;

14° 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;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigen aars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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.

Artikel zestien :

De vergoedingen van de syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering en maken deel uit van de algemene kosten.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

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

Artikel zeventien :

De syndicus is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van elektriciteit, beveiliging tegen brand, verlichting en verluchtingsinstellingen, veiligheidsvoorzieningen, enzovoort. Hij heeft ook het recht de herstellingswerken welke dringend noodzakelijk zijn onmiddellijk uit te voeren evenals de werken bevolen door de algemene vergadering. Hij verdeelt tussen de mede-eigenaars de algemene kosten ,ontvangt de desbetreffende gelden en maakt ze over aan de rechthebbenden. Zoals voorzegd heeft hij ook een politiefunctie en staat aldus in voor het stipte naleven van het reglement van mede-eigendom en het reglement

van inwendige orde.

Hij kan in rechte optreden namens de collectiviteit hetzij tegen een mede-eigenaar, hetzij tegen derden.

Artikel achttien :

Minstens eenmaal per jaar maakt de syndicus de afrekening van de algemene onkosten.

De betaling dient te geschieden binnen de maand na het afleveren van de staat zo niet is een intrest verschuldigd van twaalf per honderd vanaf het toesturen van de rekening tot aan de betaling.

Een voorschot of borgsom zal betaald worden aan de syndicus door ieder eigenaar om de lopende betalingen onmiddellijk te kunnen doen. De verschijner zal voor de eerste maal het bedrag van deze borgsom bepalen.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag niet gebeuren bij middel van het voorschot of de borgsom. Deze som dient steeds behouden te blijven en aangevuld te worden.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de 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 kapitaalinbreng 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.

Artikel negentien:

Ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom gevraagd door de syndicus te betalen of nalaat zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven beschikt de syndicus over volgende dwangmiddelen:

- Hij kan de ingebreke geblevene dagvaarden in betaling.

- Hij kan de toegang tot de autobergplaats onmogelijk maken door het aanbrengen van een hangslot.

- hij kan van ieder der mede-eigenaars het aandeel van de ingebreke geblevene in de gemeenschappelijke kosten opvorderen.

Ieder in gebreke gebleven mede-eigenaar is daarnaast verplicht een schadevergoeding te betalen welke forfaitair vastgesteld werd op **25 euro** per overtreding.

Artikel twintig: Raad van mede-eigendom

Er wordt een raad van mede-eigendom opgericht, samengesteld uit ten minste drie en maximum vijf leden te kiezen uit de algemene vergadering, doch die steeds mede-eigenaar moeten zijn. Het aantal leden zal steeds oneven zijn. Een lid van de raad is van rechtswege ontslagen van zodra hij geen mede-eigenaar meer is.

De raad van mede-eigendom is een tussenorgaan tussen de algemene vergadering en de syndicus. Hij houdt toezicht op de wijze waarop de syndicus de besluiten van de algemene vergadering uitvoert. Hij ziet namens de vereniging de rekeningen en afrekening van de syndicus na en kan zich alle documenten en stukken ter verantwoording doen voorleggen.

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.

De raad van mede-eigendom kan om het even welke andere opdracht of delegatie krijgen, als de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierden 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 dat ter inzage wordt gelegd bij de syndicus

Artikel eenentwintig

De algemene vergadering stelt één commissaris aan, die tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging belast is met het nazicht der rekeningen. Zijn mandaat duurt één jaar, en is hernieuwbaar.

De rekeningen worden door de syndicus ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

Veertig dagen voor de jaarlijkse algemene vergadering zullen alle stukken en rekeningen aan de commissaris ter verificatie worden overgelegd. Deze commissaris brengt verslag uit over zijn bevindingen op de algemene vergadering.

SECTIE DRIE : ALGEMENE VERGADERING.

Artikel t w e e ë n twintig:

Alle eigenaars van de autobergplaatsen samen vormen de algemene v ergadering.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

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

- 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 buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken
- het optreden in rechte, als eiser of verweerder
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

Artikel drieëntwintig

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, ook ingeval van verdeling in vruchtgebruik en naakte eigendom, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Dit mandaat zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.

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 vierentwintig

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

Aan de syndicus kan geen volmacht verleend worden.

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.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Artikel vijfentwintig

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode, i.e. in de eerste helft van de maand april van elk jaar, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meerdere 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.

Artikel zesentwintig

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, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom 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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien

dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, en 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°, 1-1 B.W. 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 zevenentwintig :

De algemene vergadering is slechts dan regelmatig samen gesteld wanneer aan het begin van de vergadering minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig zijn 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 ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel achtentwintig : meerderheid

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Alleen de mede-eigenaars hebben het recht deel te nemen aan de algemene vergadering.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aantal aandelen.

De beslissingen worden genomen bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (de helft plus één), behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimiteit vereist is.

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

Artikel negenentwintig

De algemene vergadering beslist:

1.bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de 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;

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.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, 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.

2. bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen
a. over iedere 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;
c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden; e.a.over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerend goederen.

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

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

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

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.

3. bij eenparigheid van stemmen

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van de verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
Eenparigheid houdt in dat alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
De algemene vergadering verbindt in haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

Artikel dertig :

De algemene vergadering benoemt onder de mede-eigenaars, met meerderheid van stemmen, een voorzitter die de algemene vergadering leidt.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een voorzitter kan overgaan, wordt automatisch voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars even veel aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel eenendertig

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 syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen 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 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 worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

SECTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN KOSTEN.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de gemene delen van de gemene installaties of van de goederen welke gemeen zijn. De kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk materiaal, of mobilair, de schadevergoedingen eventueel

verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw ingeval van sinister.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit, de kosten van eventueel schilderwerk van de poorten of kantelpoorten, van de garages, behoudens verhaal tegen de verantwoordelijken wegens de beschadiging.

In de mate dat de trappen en toegangen gelegen zijn op het openbaar domein, en zo de overheid beslist uit dien hoofde enige vergoeding of taks te eisen, dan vallen deze eveneens ten laste van de collectiviteit van de eigenaars van de garages en behoren zij tot de algemene kosten.

VERDELING VAN DE LASTEN

De algemene kosten worden verdeeld naar rato van één fractie per autobergplaats.

Het is wel verstaan dat bij de verdeling van de algemene onkosten er geen onderscheid gemaakt wordt naargelang het gaat om werken op peil min één of peil min twee of om trappen of trapzalen die alleen gebruikt worden door sommige van de mede-eigenaars. Het complex wordt aanzien als één geheel en de kosten worden dan ook aangerekend en geventileerd uitgaande van dit idee van eenheid .

Tot aan de eerste algemene vergadering worden de algemene kosten voorgeschoten door de voorlopige syndicus (zijnde de verschijner of de persoon of de firma door hem aangeduid). Deze kosten dienen hem terugbetaald te worden ten laatste op de eerste algemene vergadering door alle verkrijgers in gelijke mate zonder dat rekening zal gehouden worden met de datum van de verkrijging, op voorwaarde dat deze vroeger is dan de datum van de eerste algemene vergadering.

Artikel tweeëndertig:

De syndicus neemt de beslissing nopens deze werken van reiniging en van gewoon onderhoud.

Wat betreft de herstelling wordt een onderscheid gemaakt:

Dringende herstellingen zoals bijvoorbeeld gesprongen leidingen, herstelling aan elektrische leidingen, herstellingen aan veiligheidsvoorzieningen enzovoort worden door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

Herstellingen die noodzakelijk zijn, maar niet dringend worden beslist door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid.

Herstellingen of werken die niet noodzakelijk zijn, doch die een voordeel of verbetering medebrengen worden beslist met een meerderheid van drie/vierden.

De mede-eigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen te gedogen zo deze regelmatig beslist werden volgens de regels hiervoor.

Artikel drieëndertig: Belastingen.

Vermoedelijk zullen de belastingen vastgesteld worden per autobergplaats; Is dit niet het geval dan behoren zij tot de algemene onkosten.

Artikel vierendertig : Verzekeringen

Bij één en zelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de hierna vermelde risico's zal binden:

- brand: Deze verzekering slaat zowel op de privégedeelten als op de gemene delen. Het dekt tevens het verhaal van de mede-eigenaars onderling en het verhaal van derden.

Deze polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf hun privégedeelten gebruiken.

- waterschade

- burgerlijke verantwoordelijkheid: bijvoorbeeld wegens gebreken aan trappen of inritten, niet ruimen van sneeuw of ijzel, gebrekkig of onvoldoende verlichting van inritten trapzalen en gangen, ten gevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw zoals voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.
- Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen: aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen inbegrepen de ongevallen op de weg naar en van het werk.

Alle premies maken deel uit van de algemene onkosten.

Alle contracten worden afgesloten en getekend door de zaakvoerder handelend namens de mede-eigenaars en volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

Zoals voorzegd worden de eerste verzekeringen afgesloten door de verschijner ter dekking van de risico's die hij passend oordeelt en voor de bedragen die hij noodzakelijk meent.

De kopers moeten deze bestaande polis voortzetten en uit doen.

Artikel vijfendertig :

Ingeval van sinister wordt de uitgekeerde vergoeding aangewend tot herstel van de beschadigde gedeelten.

De uitbetaling gebeurt aan de syndicus in tegenwoordigheid van de voorzitter van de raad van mede-eigendom.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze in staatstelling te dekken dan is het overschot ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in het complex. Is de vergoeding hoger dan de kosten van in staatstelling dan komt dit batig overschot toe aan de collectiviteit.

Artikel zesendertig:

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw wordt verdeeld volgens de formule van mede-eigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene (mede-eigenaar of derde) wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

SECTIE VIJF: BESTEMMING VAN DE LOKALEN

Artikel z e v e n e n dertig :

Zoals voorzegd werd bij de aankoop van het complex uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de privégedeelten verplichtend gebruik moeten worden als autobergplaats. Elk ander gebruik is verboden

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel achtendertig :

het reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars en alle gebruikers van de autobergplaatsen. Wijzigingen en aanvullingen kunnen slechts gebeuren mits beslissing van de algemene vergadering genomen met meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Artikel negenendertig :

De in- en uitritten, de doorgangen mogen slechts gebruikt worden om te rijden naar de autobergplaatsen.

Het is ten strengste verboden er te parkeren of te stationeren, er welke voorwerpen of zaken ook te plaatsen.

Zoals voorzegd mogen ook de privégedeelten enkel dienen voor het opbergen van een autovoertuig.

Is ten strengste verboden:

- kinderen in de autobergplaatsen of in de gemene ruimten te laten spelen .
- er met strandwagens in- en uit te rijden.

- er enig huishoudelijk werk te doen zoals bijvoorbeeld uit kloppen van partijen, reinigen van meubels enzovoort.

- koopwaren, meubels of welke stoffen ook te bergen, zelfs in de privégedeelten.

- In de privégedeelten mag geen benzine, olie, mazout, of andere ontvlambare producten bewaard worden behoudens de minimum voorraad in de tank van de wagen zelf.

- in de autobergplaatsen of zelfs in de gemene delen te roken er lucifers aan te steken, of gebruik te maken van lichtgevende materialen met vrije vlam.

- gebruik te maken van geluidmakende waarschuwingsmiddelen, de wagens in vrije loopstand te laten draaien, of over te gaan tot herhaaldelijke versnellingen van de motor zelfs zo gezegd voor oppuntstelling.

- voertuigen op de doorgangen te wassen of te kuisen.

De autowagens moeten steeds voorzien zijn van geluiddempers om het lawaai zoveel mogelijk te verhinderen.

Artikel veertig :

Geen opschriften of publiciteit mogen aangebracht worden noch op de gemene muren, noch op de privépoorten. Is alleen toegelaten op de privépoort een aanwijzing van naam en adres van de eigenaar of van de gebruiker. De verschijner of bij zijn ontstentenis de algemene vergadering kan het model van deze herkenningsplaatjes bepalen.

Dit model is dan verplichtend.

Op de muren mogen alleen de noodzakelijke aanwijzingen en richtlijnen aangebracht worden hetzij door de verschijner hetzij in opdracht van de algemene vergadering.

Artikel eenenveertig :

Aan de **syndicus** wordt een bijzondere macht verleend om toezicht te houden op de inritten en doorgangen.

Hij zal beslissen of het noodzakelijk is de verlichting voortdurend te laten branden en aldus de minuterie uit te schakelen moest dit omreden van veiligheid, moraliteit, of welke reden ook noodzakelijk blijken.

De syndicus is ook gemachtigd om een voertuig te laten wegrijden of opslepen door 0en garagehouder, indien dit voertuig gestationeerd of geparkeerd wordt in de op- en inritten of op de doorgangen. Alle desbetreffende kosten van opbrenging zijn natuurlijk ten laste van de in gebreke gebleven eigenaar.

Artikel tweeënveertig :

De syndicus stelt de personen aan welke moeten medewerken voor het

onderhoud en het reinigen van de gemene delen. Hij bepaalt de werkuren, en de lonen en vergoedingen van de werkvrouw of van de gespecialiseerde firma voor reiniging in samenspraak met de algemene vergadering

Artikel drieënveertig : Algemeenheden

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de **syndicus** betreffende de interpretatie van het onroerend statuut en van het reglement van inwendige orde; zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering..

Artikel vierenveertig :

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a. de beschikkingen van de wet van twee juni 2010 ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom; wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

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

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van recht kiezen in hun privatief in huidig flatgebouw.

WAARVAN AKTE.
Gedaan en verleden te Nieuwpoort.
Datum als boven.
En na voorlezing heeft de verschijner getekend met Ons Notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.
GEREGISTREERD. Dertien bladen, een renvooi te NIEUWPOORT, op negen juli negentienhonderd negenenzeventig. Boek 32 blad 14 vak 19 .
Ontvangen tweehonderd vijfentwintig frank.
De Ontvanger: (getekend)M. VANDENBUSSCHE.
Overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de juli 1979, boek nummer .

M.R.
D.9.223

Ten jare negentienhonderd negenenzeventig, de twaalfde juli.

Voor Ons Meester Michel VILEYN, doctor in de Rechten, Notaris te Nieuwpoort.

Is verschenen :

De naamloze vennootschap NIEUWPOORTSE BOUWMAATSCHAPPIJ in het verkort NIBO met maatschappelijke zetel te Nieuwpoort, Lefebvre straat nummer 13, gesticht bij akte ontvangen door ondergetekende notaris, op zeventien juli negentienhonderd vijfenzeventig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig juli daarna, onder nummer 3.086-29.

Hier vertegenwoordigd door twee beheerders

- de Heer Luc WILLE. zaakvoerder, wonende te Nieuwpoort, Parklaan 18.
- de Heer Roger Caron, beheerder, wonende te Nieuwpoort, Zeelaan, nummer 8.

Die uiteenzet en akte vraagt van wat volgt :

Bij akte ontvangen door ondergetekende notaris, op drie juli negentienhonderd negenenzeventig, ter overschrijving, werd ten verzoeke van verschijner het reglement van mede-eigendom vastgesteld betreffende een ondergronds garagecomplex te Nieuwpoort- Bad, onder het Leopoldplein, gelegen onder de sectie D zonder nummer, groot volgens meting duizend negenhonderd drieënzestig vierkante meter, palende aan de Zeedijk, aan de Albert I laan en aan het openbaar domein.

In deze akte werd de wijze van nummering opgegeven en deze was gesteund op de aangehechte plannen.

Nu wordt vastgesteld dat tot dan toe een andere wijze van nummering gebruikt werd betreffende de eerste ondergrondse (peil min één)

Ten einde verwarring of misverstanden te vermijden overhandigt de verschijner ons een plan van de eerste kelderverdieping dat uitsluitend nuttig is voor de wijze van nummering en vraagt de desbetreffende tekst in het reglement van mede-eigendom te verbeteren en aan te passen.

Op peil min twee worden de garages genummerd van één tot en met achtenvijftig en voor de wijze van nummering wordt verwezen naar de desbetreffende tekst in het reglement van mede-eigendom.

Op peil min één wordt deze nummering voortgezet met als gevolg dat de daar gecreëerde garages genummerd worden van negenenvijftig tot en met honderd veertien.

De wijze van nummering op peil min één geschiedt als volgt: Garages negenenvijftig tot en met vierenzeventig liggen kant Zeedijk.

Wanneer men zich plaatst op de doorgang kijkend naar de poorten van deze garages geschiedt de nummering van links naar rechts.

Wanneer men zich op zelfde plaats bevindt, doch thans met de rug naar de Zeedijk ,vindt men de garages nummers vijfenzeventig tot en met zesentachtig.

De nummering geschiedt van rechts naar links .

Wanneer men zich plaatst op de doorgang kant Albert I laan, opnieuw kijkend richting Zeedijk, vindt men de garages genummerd van zevenentachtig tot en met achtennegentig. De nummering gebeurt hier ook van links naar rechts.

Wanneer men zich omdraait, dus kijkend kant Albert I laan, vindt men de garages nummer negenennegentig tot en met honderd en twaalf. De aanwijzing gebeurt van rechts naar links.

Tenslotte recht voor de inrit vinden wij garages honderd dertien (links) en garage honderd veertien (rechts).

Huidige akte zal ter overschrijving aangeboden worden als wijziging aan het reglement van mede-eigendom van drie juli negentienhonderd negenenzeventig.

Huidige akte houdt geen overdracht of aanwijzing van onroerende rechten in.

Voor zoveel als nodig wordt de Heer Hypotheekbewaarder uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Nieuwpoort.

Datum als boven.

En na voorlezing heeft de verschijner getekend samen met Ons Notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN. .

GEREGISTREERD. Een blad, een renvooi te NIEUWPOORT, op dertien juli negentienhonderd negenenzeventig. Boek 32 blad 17 vak 16.

Ontvangen tweehonderd vijfentwintig frank. De Ontvanger {getekend) M.VANDENBUSSCHE.

Overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne, de juli 1979,

boek nummer