

Akte: Wijzigende basisakte Residentie De Kwintebank  
Ref: CS/2220132

Datum: 21/11/2022  
Rep.Nr: 2022/0675

WIJZIGENDE BASISAKTE VAN HET GEBOUW  
genaamd  
"RESIDENTIE DE KWINTEBANK"  
te 8430 Middelkerke, Albertstraat 15

In het jaar **TWEEDUIZEND TWEEËNTWINTIG**.  
Op **EENENTWINTIG NOVEMBER**.

Voor mij, Meester **Charlotte SCHOCKAERT**, notaris te Middelkerke, die deel uitmaakt van de besloten vennootschap "VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen", met zetel van de vennootschap te 8430 Middelkerke, Koninginnelaan 62, met ondernemingsnummer 0760.646.086.

**IS VERSCHENEN:**

De besloten vennootschap "**IMASBO**", met zetel te 8434 Middelkerke (Lombardsijde), Gerststraat 14, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Oostende onder nummer 0459.210.767, zonder BTW-nummer.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Marc COUDEVILLE te Oostende op 6 november 1996, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 november 1996 onder nummer 961126-411.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Marc COUDEVILLE, voornoemd, op 6 januari 2005, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 januari 2005 onder nummer 05014669.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar niet-statutaire bestuurder, de heer **ROUSERÉ Frank Kamiel Jerome**, geboren te Poperinge op 3 maart 1967 (rijksregisternummer 67.03.03-169.05), wonende te 8434 Middelkerke (Lombardsijde), Gerststraat 14, hiertoe benoemd bij voormeld besluit van de algemene vergadering waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door voornoemde notaris Marc COUDEVILLE op 6 januari 2005 en gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad zoals voormeld.

Optredend in de hoedanigheid van **syndicus** van het hierna beschreven appartementsgebouw, die verklaart de vereniging van mede-eigenaars genaamd "**Vereniging van Mede-eigenaars Residentie De Kwintebank te Middelkerke, Albertstraat 15**" van het hierna vermelde appartementsgebouw, met zetel van de vereniging van mede-eigenaars te 8430 Middelkerke, Albertstraat 15, met ondernemingsnummer 0843.649.877, te vertegenwoordigen.

Die ons verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek, **authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten** besloten in de

algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden op datum van **7 augustus 2021**, van welke vergadering ons een exemplaar van het verslag wordt voorgelegd dat aan onderhavige akte gehecht zal blijven, doch niet mee zal dienen te worden overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Hierna ook genoemd "**de syndicus**" of "**de syndicus van het gebouw**".

#### **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

1. De onderhavige wijziging van de statuten heeft betrekking op **de Vereniging van mede-eigenaars van Residentie De Kwintebank** van het hierna vermelde appartementsgebouw, met zetel van de vereniging van mede-eigenaars te 8430 Middelkerke, Albertstraat 15, met ondernemingsnummer 0843.649.877.

De akte houdende de statuten van het gebouw werd verleden voor notaris Hugo de GRAVE te Lo op **6 september 1974**, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 29 oktober daarna, boek 5599 nummer 25, gewijzigd bij akte verleden voor de notaris VAN PETEGHEM te Merelbeke op 8 juli 1975, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 29 augustus daarna, boek 5729, nummer 19.

Daarbij werd het hierna beschreven onroerend goed en gebouw onder het regime van de gedwongen mede-eigendom geplaatst.

De statuten werden gecoördineerd ingevolge de wet van 2 juni 2010.

De comparante verklaart dat de voormelde statuten nadien **niet** meer werden gewijzigd.

#### **BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

##### **GEMEENTE MIDDELKERKE – TWEEDE AFDELING**

Het appartementsgebouw genaamd "**RESIDENTIE DE KWINTEBANK**", met alle aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen te **8430 Middelkerke, Albertstraat 15**, bekend of bekend geweest op het kadaster volgens de oorspronkelijke basisakte sectie C, nummers 283/f16 en 283/V7 voor tweehonderd vijfendertig vierkante meter (235 m<sup>2</sup>), en blijktens recent kadastraal uittreksel tweede afdeling sectie C nummer 0283L30P0000 met eenzelfde oppervlakte.

2. Blijkens de algemene vergadering gehouden op **7 augustus 2021** heeft de vereniging van mede-eigenaars besloten wat volgt:

#### ***"9. Vernieuwing van het chaffagelokaal – overschakelen op gas***

...

*\* Vernieuwing stookolie of overschakeling op gas ? Alternatieven ?*

*Na overleg beslist de vergadering unaniem om over te schakelen op aardgas.*

*\* Aanpassing basisakte & reglement van mede-eigendom.*

*Het reglement van mede-eigendom art 54 zegt letterlijk : Het is verboden in het gebouw ontvlabare, ontplofbare of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering van mazout on andere vloeibare brandstoffen.*

*Dit artikel verhindert bijgevolg de plaatsing van een aardgasaansluiting in het gebouw.*



*De vergadering beslist expliciet en unaniem – niemand onthoudt zich – om een aardgasaansluiting toe te laten zodat het mogelijk wordt om over te schakelen op aardgas als collectieve verwarming.*

*De syndicus zal een notaris gelasten dit in een akte op te nemen teneinde deze beslissing tegenstelbaar te maken."*

3. Thans verzoekt de syndicus ons om over te gaan tot het wijzigen van de statuten overeenkomstig hetgeen voormeld. De syndicus legt daarbij de beslissing voor van de algemene vergadering van **7 mei 2022**, waarvan het verslag eveneens gehecht zal blijven aan onderhavige akte, waarbij de vergadering machtiging heeft gegeven aan de syndicus om de notariële akte houdende wijziging van de statuten namens de vereniging van mede-eigenaars te ondertekenen.

4. De syndicus heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat er **geen beroep** werd aangetekend bij de bevoegde Vrederechter omtrent de beslissing genomen op de algemene vergadering van 7 augustus 2021 en 7 mei 2022.

#### **WIJZIGING VAN DE STATUTEN**

In uitvoering van het voorgaande wordt volgende wijzigingen aangebracht aan de statuten:

1. De statuten opgemaakt voor notaris Hugo de GRAVE te Lo op **6 september 1974**, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 29 oktober daarna, boek 5599 nummer 25, gewijzigd bij akte verleden voor de notaris Van Peteghem te Merelbeke op acht juli negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negenentwintig augustus daarna, boek 5729, nummer 19 bepalen in artikel 54 van het reglement van mede-eigendom wat hierna volgt:

##### **"ARTIKEL VIERENVIJFTIG.**

*Het is verboden in het gebouw ontlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare brandstoffen.*

*As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele vuilnisschachten.*

*Het is ten strengste verboden warme as, vloeistoffen, flessen of glasscherven, kartonnen dozen, gelijk welk ander voorwerp dat de koker kan verstoppen in de vuilniskoker werpen. Indien de vuilniskoker verstopt is door de schuld van één van de bewoners door het niet naleven van hetgeen hoger vermeld is, dan zullen de kosten van ontstoppen, ten zijne laste vallen. Het is ten strengste verboden frietvet, verfwaren of dergelijke in de pompsteen of WC. te gieten."*

2. Voormelde bepaling onder artikel 54 van het reglement van mede-eigendom luidt ingevolge de beslissing van de voormelde algemene vergadering, voortaan als volgt:

##### **"ARTIKEL VIERENVIJFTIG.**

*Het is verboden in het gebouw ontlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen ter uitzondering van mazout of andere vloeibare*

*brandstoffen, en ter uitzondering van een aardgasaansluiting zodat het mogelijk wordt om over te schakelen op aardgas als collectieve verwarming.*

*As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele vuilnisschachten.*

*Het is ten strengste verboden warme as, vloeistoffen, flessen of glasscherven, kartonnen dozen, gelijk welk ander voorwerp dat de koker kan verstopen in de vuilniskoker werpen. Indien de vuilniskoker verstopt is door de schuld van één van de bewoners door het niet naleven van hetgeen hoger vermeld is, dan zullen de kosten van ontstoppen, ten zijne laste vallen. Het is ten strengste verboden frietvet, verfwaren of dergelijke in de pompsteen of WC. te gieten."*

#### **KOSTEN**

De kosten voor het opstellen van de wijzigende statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **WOONSTKEUZE**

Tot uitvoering van deze kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats of maatschappelijke zetel.

#### **ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt hierbij door de partijen uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden ook, bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 EUR).

#### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

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

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende notaris dat de naam, de voornamen, de plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de mede-eigenaars, zoals die in deze akte vermeld zijn, overeenstemmen met de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen en de identiteitskaart.

De comparante bevestigt dat de gegevens betreffende de identiteit van de comparante in deze akte correct zijn weergegeven. De comparante waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in deze akte verklaart in het bijzonder uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van het rijksregisternummer in de akte, evenals met de vermelding daarvan in alle uitgiften en uittreksels die van deze akte zullen worden opgemaakt.

#### **SLOTBEPALINGEN**

1. De tegenwoordige akte met haar bijlagen vormt één geheel met de hoger vermelde akte houdende de statuten van het gebouw en met haar bijlagen, alsook met voormelde wijzigende basisakte, om samen als authentieke akte te gelden.

Zij bepaalt samen met deze akten en hun bijlagen de rechten en plichten van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars, titularissen van zakelijke of persoonlijke rechten, gebruikers en bewoners.

De tegenwoordige akte is samen met deze akten en hun bijlagen bindend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op de gebouwen of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook. Deze akte bindt hen, evenals hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht, van vestiging of overdracht van een zakelijk recht of persoonlijk recht de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben, en dat zij van rechtswege in de plaats worden gesteld in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of eruit zullen voortvloeien.

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 dat de notaris haar heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 tweede en derde lid van de Organieke Wet Notariaat. Zij erkent dat de notaris haar heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad geven.

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.

#### WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden op het kantoor te Middelkerke op de hoger vermelde datum.

En nadat de akte en haar bijlagen integraal werden voorgelezen en werden toegelicht aan de comparante, heeft de comparante deze akte en haar bijlagen, samen met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2022/0675, verleden op 21 november 2022

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vijf blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 1 december 2022  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 35152  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### BIJLAGE

Geregistreerd zeven blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 1 december 2022  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 6341  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 1 december 2022  
Referentie: 62-T-01/12/2022-23643.  
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)