

ontwerp Doss akte garages onder lot 1.

Het jaar tweeduizend en vier,

op

Voor mij, meester **Jessica VERHAEGHE**, geassocieerd notaris ter standplaats Gistel, ZIJN VERSCHENEN :

1. a) Mevrouw **VANDEGINSTE Rita Jacqueline** (rijksregisternummer *, identiteitskaartnummer *, uitgereikt te Oudenburg op *), zonder beroep, geboren te Roeselare op drieëntwintig november negentienhonderd tweeënvijftig, weduwe van de heer VANROOSE Ronny, wonend te Oudenburg (Roksem), Zeeweg 158;

b) de heer **VANROOSE Steve Eddy**, (rijksregisternummer 76.03.10 077-76, identiteitskaartnummer 221 0153162 14, uitgereikt te Oostende op acht april negentienhonderd negenennegentig), kok, geboren te Oostende op tien maart negentienhonderd zesenzeventig, echtgenoot van mevrouw CARTON Joke Adrienne Lucienne, onveranderd gehuwd onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Barbara Verhaeghe, te Gistel op één maart negentienhonderd negenennegentig, wonend te Oostende, Vijverstraat 5 ;

eigenaars van de garages 1.2, 1.4 tot en met 1.10, 1.12, 1.13 en 1.15 tot en met 1.19;

2. de heer **LEVREAU Joseph Cyriel Henri** (rijksregisternummer *, identiteitskaartnummer *, uitgereikt te Wakken op *), zaakvoerder van vennootschap, geboren te Zulte op drie maart negentienhonderd zevenendertig, en echtgenote, mevrouw **VERSTRAETE Noella Maria** (rijksregisternummer *, identiteitskaartnummer *, uitgereikt te Wakken op *), zaakvoerder van vennootschap, geboren te Markegem op twaalf oktober negentienhonderd drieënveertig, wonend te Zulte, Petegemstraat 80, onveranderd gehuwd onder het niet-contractueel wettelijk stelsel te Wakken op dertig januari negentienhonderd vierenzestig;

eigenaars van de garage 1.14;

3. de heer **MEERT Antoine Marie Victor François Ghislain**, filmproducer, geboren te Ukkel op zeven september negentienhonderd zevenenvijftig, echtgescheiden, wonend te Sint Genesius Rode, Termeulenstraat 96/A

eigenaar van de garage 1.3;

4. de heer **SMET Maurice Albert Valentine** (rijksregisternummer 38.07.26 235-26, identiteitskaartnummer 141 0031411 29, uitgereikt te Kortenberg op elf mei negentienhonderd achtennegentig) industrieel ingenieur, geboren te Sint-Niklaas op zesentwintig juli negentienhonderd achtendertig, en echtgenote mevrouw **DE BOCK Lydie Francine Mathilde** (rijksregisternummer 40.08.19 304-22, identiteitskaartnummer 141 0031109 18, uitgereikt te Kortenberg op zes april negentienhonderd achtennegentig), bediende, geboren te Sint Genesius Rode op negentien augustus negentienhonderd veertig, wonend te Kortenberg, Stroeykensstraat 15, onveranderd gehuwd te Kortenberg op zevenentwintig augustus negentienhonderd drieënnegentig;

eigenaars van de garage 1.11..

OMSCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

I. Mevrouw Rita VANDEGINSTE en de heer Steve VANROOSE zijn eigenaars van volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling (Westende)

Garages op en met grond, gelegen Steenstraat + 13, bij het kadaster bekend volgens titel – onder groter oppervlakte – als de nummers 300/Y12, 300/Z/12, 300/S/9, 303/N/4, 303/D/5en 303/E/5 van de sectie B en thans bij het kadaster bekend als het nummer

303/B/9 van de sectie B, met een oppervlakte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²);

II. De echtgenoten Joseph LEVRAU-VERSTRAETE Noella zijn eigenaars van volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling (Westende)

Een garage op en met grond, gelegen Steenstraat + 13, bij het kadaster bekend volgens titel als een deel van het nummer 303/S/5 van de sectie B, met een opgemeten oppervlakte van zevenenveertig vierkante meter tweeënzestig vierkante decimeter (47 m² 62 dm²) en thans bij het kadaster bekend als het nummer 303/A/9 van de sectie B, met een oppervlakte van achtenveertig vierkante meter (48 m²), hetzij de garage "1.14";

III. De heer Antoine Meert is eigenaar van volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling (Westende)

Een garage op en met grond, gelegen Steenstraat + 13, bij het kadaster bekend volgens titel als een deel van het nummer 303/Z/8 van de sectie B, met een opgemeten oppervlakte van negentien vierkante meter twaalf vierkante decimeter vijftig vierkante centimeter (19 m² 12 dm² 50 cm²) en thans bij het kadaster bekend als het nummer 303/C/9 van de sectie B, met een oppervlakte van negentien vierkante meter (19 m²), hetzij de garage "1.3";

IV. De echtgenoten Maurice SMET-DE BOCK Lydie zijn eigenaars van volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling (Westende)

Een garage op en met grond en een groene strook gelegen Steenstraat + 13, bij het kadaster bekend volgens titel als een deel van het nummer 303/Z/8 van de sectie B voor de garage en een deel van de nummers 303/Z/8 en 303/A/9, met een opgemeten oppervlakte van negentien vierkante meter twaalf vierkante decimeter vijftig vierkante centimeter (19 m² 12 dm² 50 cm²) voor de garage en éénenvijftig vierkante meter (51 m²) voor de groene strook en thans bij het kadaster bekend als het nummer 303/D/9 van de sectie B, met een oppervlakte van vijfenvijftig vierkante meter (55 m²), hetzij de garage "1.11";

EIGENDOMSOPSPRONG

Wat betreft het goed sub I

De heer Ronny Vanroose-Vandeginste Rita hebben dit goed – onder grotere oppervlakte – aangekocht jegens de naamloze vennootschap "Westend Invest", te Brasschaat, bij akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende en notaris Johan Verhaeghe, te Gistel, met tussenkomst van notaris Van Nuffel, te Antwerpen, op dertig december negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge, op achtentwintig januari daarna, boek 6113 nummer 2.

Deze akte vermeldt de verdere eigendomsoorsprong als volgt.

"Voorgescreven goed behoort toe aan de verkoopster in grotere oppervlakte als volgt :

- deels om het verkregen te hebben ingevolge aankoop van mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, zonder beroep, te Brasschaat, en heer Rainald Jonckheer Guyot te Mishaegen, voornoemd, blijkens akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven ter tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeven februari negentienhonderd drieëntachtig, boek 4664 nr. 11.

Oorspronkelijk toebehorende aan de heer Thierry Guyot de Mishaegen en zijn echtgenote Nicole Gravin de Beaufort om deze verkregen te hebben in de nalatenschap van Dame Germaine Marie Isabelle Ida Baronne de Crombrughe de Loringhe, overleden te Etterbeek op vijf januari negentienhonderd negenenveertig, zonder reservataire

erfgenamen na te laten. Bij haar openbaar testament opgemaakt op zeventien november negentienhonderd achtenveertig door meester Scheyven, destijds notaris te Brussel, heeft de overledene als algemeene legatarissen aangesteld voor de helft mevrouw Nicole Gravin de Beaufort en voor de wederhelft de heer Thierry Guyot de Mishaegen.

De heer Thierry Guyot de Mishaegen is ab intestat overleden op negentwintig oktober negentienhonderd drieënzeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn twee kinderen : 1) Dame Nadine Guyot de Mishaegen, 2) Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen, en de twee kinderen van zijn vooroverleden zoon Jonckheer Serge Guyot de Mishaegen, te weten : 3) Cédric Guyot de Mishaegen en 4) Dominique Guyot de Mishaegen.

Het wettelijk vruchtgebruik op zijn goederen komt toe aan zijn langstlevende echtgenote mevrouw Nicole de Gravin de Beaufort.

Bij akte verleden voor meester Joseph Roevens, notaris te Brasschaat op negentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftwintig augustus daarna boek 5743 nummer 21 werd het goed aanbedeeld aan mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, Dame Nadine Guyot de Mishaegen en de heer Rainald Guyot de Mishaegen in onverdeeldheid.

Bij akte verleden voor het ambt van meeste Richard Celis, notaris te Antwerpen op dertien februari negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Brugge II op drie maart daarna boek 4200 nummer 15, werd overgegaan tot de verdeling van de goederen welke nog in onverdeeldheid waren tussen mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen en Dame Nadine Guyot de Mishaegen, waarbij het goed werd aanbedeeld in onverdeeldheid aan mevrouw Nicole Gravin de Beaufort en Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen.

- deels : om het aangekocht te hebben van Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen te Brasschaat blijkens akte voor notaris Michel Vileyn voornoemd op vierentwintig oktober negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftien november negentienhonderd negenenzeventig boek 3818 nr. 14.

Toebehorend hebbende aan voormelde Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen om het aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Carolus Ameele-Coene, bij onderhandse verkoopsovereenkomst opgemaakt te Brasschaat op éénentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, en nedergelegd onder de minuten van voormelde notaris Vileyn op acht oktober negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twaalf november erna boek 3846 nummer 2."

De echtgenoten Ronny Vanroose-Vandeginste Rita waren gehuwd onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Johan Verhaeghe, te Gistel, op tweeëntwintig oktober negentienhonderd vierenzeventig.

De heer Ronny Vanroose is ab intestato overleden te Brugge op zeven november tweeduizend en twee.

Ingevolge de bepalingen van voormeld huwelijkscontract verleden voor notaris Johan Verhaeghe, te Gistel, op tweeëntwintig oktober negentienhonderd vierenzeventig, komt de nalatenschap van de heer Ronny Vanroose toe :

- aan zijn overlevende echtgenote : naast het presiput van klederen linnen, juwelen, huisvoorraad, meubelen en het mobilair, de handelszaak voor het geheel in volle eigendom en de overige goederen van de nalatenschap voor het geheel in vruchtgebruik ;

- aan zijn enig kind : de overige goederen van de nalatenschap (dit wil zeggen behoudens de handelszaak en voormeld preciput) in naakte eigendom.

Wat betreft het goed sub II

Dit goed hoort de echtgenoten Joseph LEVRAU-VERSTRAETE Noella toe om door hen te zijn aangekocht jegens de heer Ronny Vanroose en echtgenote, mevrouw Rita Vandeginste, bij akte verleden voor notaris Johan Verhaeghe, te Gistel, op acht april negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge op tien mei daarna, boek 8524, nummer 14.

Voor de verdere eigendomsoorsprong wordt verwezen naar deze van het goed sub I hierboven.

Wat betreft het goed sub III

Dit goed hoort de heer Antoine MEERT toe om door hem te zijn aangekocht jegens de heer Ronny Vanroose en echtgenote, mevrouw Rita Vandeginste, bij akte verleden voor notaris Barbara Verhaeghe, te Gistel, op vijf december negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge op vijftien januari negentienhonderd achtennegentig, boek 10090, nummer 2.

Voor de verdere eigendomsoorsprong wordt verwezen naar deze van het goed sub I hierboven.

Wat betreft het goed sub IV

Dit goed hoort de echtgenoten Maurice SMET-DE BOCK Lydie toe om door hen te zijn aangekocht jegens de heer Ronny Vanroose en echtgenote, mevrouw Rita Vandeginste, bij akte verleden voor notaris Barbara Verhaeghe, te Gistel, op acht december negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge op vijftien januari negentienhonderd achtennegentig, boek 10055, nummer 15.

Voor de verdere eigendomsoorsprong wordt verwezen naar deze van het goed sub I hierboven.

BODEMSANERINGSDECREET

In verband met de bodemtoestand verklaar ik, notaris, dat in overeenstemming met artikel 36 van het bodemsaneringsdecreet op twaalf februari tweeduizend en vier voor deze kadastrale percelen een bodemattest werd afgeleverd door OVAM.

Deze bodemattesten bepalen (per kadastraal perceel) :

“Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking.

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.”

In deze samenhang verklaren de comparanten, dat er op de grond voorwerp van deze akte, bij hun weten, geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet omdat zij bodemverontreiniging kunnen veroorzaken ; daarnaast verklaren zij evenzeer dat zij, met betrekking tot deze goederen, geen weet hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een

saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

MEDE-EIGENDOM

1. Basisakte en reglement van mede-eigendom

De overkoepelende basisakte en reglement van mede-eigendom waarvan het hiervoor en hierna beschreven garagecomplex deel uitmaakt, werden vastgesteld door notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende op vijftienvintig november negentienhonderd zevententachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor Brugge op dertig december daarna, boek 6065, nummer 13.

2. Wijziging van de verkavelingsvergunning

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke heeft op drie maart negentienhonderd tweeënnegentig (ref. Gemeente V 17/1991 – Ref. nr. Stedenbouw 5/35011/1029/2 JVO/AMC) aan de echtgenoten Ronny Vanroose-Vandeginste Rita een verkavelingsvergunning afgeleverd met betrekking tot voormeld onroerend goed en met het oog op het oprichten van een garagecomplex.

3. Bouwvergunning

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke heeft op zeventien maart negentienhonderd tweeënnegentig (ref. Gemeente 71/1992) aan de echtgenoten Ronny Vanroose-Vandeginste Rita een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van zeventien garages.

4. Regularisatie bouwvergunning

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke heeft op zeventien december tweeduizend en drie regulariserende bouwvergunning (referentie Gemeente : 03/386) uitgereikt voor het bouwen van *achttien* garages.

BASISAKTE

Uitdrukkelijke uitsluiting van de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmedeëigendom.

Gezien de aard van deze goederen (garagecomplex – weinig gemeenschappelijke delen) verklaren de comparanten in deze uitdrukkelijk de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake de appartementsmedeëigendom, zoals voorzien door artikel 577-3, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek te willen uitsluiten.

Met inzicht op de afzonderlijke vervreemding van delen van voorschreven eigendom, verzoeken de comparanten mij, notaris, de basisakte te willen opstellen van de voorschreven goederen, welke akte zal dienen als basis voor het vaststellen van de rechten en de verplichtingen van iedere medeëigenaar, dit om alle moeilijkheden te voorkomen tussen de huidige en/of toekomstige medeëigenaars of rechthebbenden op een deel of delen van voorschreven onroerende goederen.

AANGEHECHTE STUKKEN

A) Plan 1/1 "Plannen, snede, bestaande toestand";

B) Kopie van de regulariserende bouwvergunning (referentie Gemeente : 03/386) uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op zeventien december tweeduizend en drie.

HOOFDSTUK I - VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GARAGECOMPLEX

De comparanten verklaren het complex te verdelen in – naast de gemeenschappelijke delen – de volgende achttien privatieven met name achttien garages, genummerd “Lot 1.2” tot en met “Lot 1.19” zoals aangeduid op het hiervoor vermelde plan.

Deze aldus geacteerde wilsverklaring, brengt meteen die eenheden tot stand.

Iedere eenheid omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, één/achttiende in de gemeenschappelijke delen van het eigendom, waaronder de grond.

Iedere vervreemding slaat dus op én het privaatief én het overeenstemmend aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het hiervooremde plan en de hiervooremde bouwvergunning vormen samen met de bepalingen van de tegenwoordige en/of navolgende akte, de basisakte van het complex.

Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Zij moeten de ene in functie van de andere gelezen worden en verklaard.

Het aangehechte plan zal slechts kunnen ingeroepen worden ten titel van inlichting.

Het plan mag gewijzigd worden, zonder aldus evenwel de stevigheid van het gebouw/complex en/of het gemeenschappelijk belang van de medeëigenaars in het gedrang te brengen.

Deze wijzigingen zullen ten andere de inhoud of de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven niet mogen verminderen zonder de nadrukkelijke toestemming van de eigenaars van die privatieven.

Bijgevolg ook zullen de comparanten, mede met dit doel en binnen de hierboven aangehaalde perken, de gemeenschappelijke delen mogen wijzigen op de wijze die zij verantwoord zullen achten.

Deze wijzigingen zullen moeten vastgesteld worden bij een aanvullende/wijzigende authentieke akte, die dus, samen met de onderhavige akte, de overige aanvullende/wijzigende akten en de beslissingen van de algemene vergadering, één geheel zal vormen.

Alle akten van overgang van eigendom of genot van zelfs maar een deel van het eigendom zullen nadrukkelijk moeten vermelden van de nieuw aangetredene volledige kennis heeft van de basisakte en haar toevoegingen alsmede van alle reglementen en dat hij in de plaats gesteld is ten aanzien van alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten.

De basisakte en haar aanvullingen verplichten hoofdelijk al wie in het garagecomplex enig recht bezit of ooit zal bezitten.

HOOFDSTUK II - OMSCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

1. Architect

Het complex is opgericht volgens de plannen van architect Jerry POPEYE, te Middelkerke, Henri Jasparlaan 171.

2. Grond

De percelen hebben een totale oppervlakte volgens kadaster van vijfhonderd tweeënzestig vierkante meter (562 m²), hetzij volgens meting vierhonderd en vijf vierkante meter vierentachtig vierkante decimeter (405,84 m²) voor de garages en bijgevolg honderd zesenvijftig vierkante meter zestien vierkante decimeter (156,16 m²) voor de gemeenschappelijke delen.

3. Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen omvatten alles wat niet nadrukkelijk als privaat is voorzien of geacht, zoals de grond, de uitweg, de opritten van en naar de garages, de rioleringen en andere aan- en afvoerleidingen van het garagecomplex, de verlichtingsinrichting, de buizen en kokers allerhande, enzovoort. Deze opsomming is aanwijzend en bijgevolg niet beperkend.

4. Privatieve delen

De eigenlijke garageruimte, inclusief haar poort, steunmuren en dak, alsmede de helft van de scheidingsmuur tussen de onderscheiden privatieven onderling.

5. Nummering van de privatieven

De privatieven zijn genummerd "Lot 1.2" tot en met "Lot 1.19" zoals aangeduid op het plannen.

HOOFDSTUK III – BIJZONDERE BEDINGEN

1. Verzekeringen

De eigenaars (én, in voorkomend geval, de huurders/gebruikers) van de onderscheiden privatieven zullen steeds voldoende verzekerd moeten zijn, teneinde op elk ogenblik en volledig de schade van brand, ontploffing, bliksem en kortsluiting alsmede hun verantwoordelijkheid tegenover de andere gebruikers, de medeëigenaars en de geburen te dekken.

Daartoe zal door de syndicus van het complex een blokpolis worden afgesloten.

Deze polis zal worden beheerd door de syndicus van het complex, die er – voor rekening van al wie het behoort – steeds alle nuttige en nodige aanpassingen zal mogen aanbrengen.

2. Elektriciteit

Er is geen elektriciteit voorzien, enkel buitenverlichting.

De verlichtingsinrichting van de gemeenschappelijke weg behoort tot de gemeenschappelijke delen van het garagecomplex.

De teller met betrekking tot deze gemeenschappelijke verlichting bevindt zich ***. De syndicus van het garagecomplex zal zich steeds toegang mogen verschaffen tot deze ruimte in de mate als hij dit noodzakelijk acht.

4. Water

Er is geen waterbedeling voorzien.

5. Erfdienstbaarheden

Alle zogenaamde bestemmingen van de huisvader plus zowel alle bestaande erfdienstbaarheden als diegene die uit de onderhavige akte en/of de naderhandse verkoop van de privatieven ontstaan, worden hier nadrukkelijk gevestigd en/of bevestigd. Zij zullen aan allen tegenstelbaar zijn ingevolge de overschrijving van deze akte.

Binnen dit kader wordt hierbij nadrukkelijk een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd lastens het erf van het garagecomplex in het voordeel van de garage zich bevindend in het kadastraal perceel 303/S/8 en op het aan deze akte aangehechte plan aangeduid als het "Lot 1.1" om via de doorgang naast de garage "Lot 1.2" de weg te bereiken.

Binnen zelfde kader wordt ook nadrukkelijk verwezen naar de bepalingen van de basisakte opgemaakt door notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op vijftientwintig november negentienhonderd zevenentachtig, hiervoor vermeld.

6. Onderhoud

Het onderhoud en/of de herstellingen van /aan de gemeenschappelijke delen, zijn ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen, hetzij ieder tot beloop van één/achttiende deel.

Het onderhoud en/of de herstelling van de gemeenschappelijke doornit/manoeuvrerruimte is evenwel slechts te laste van de garages "1.2" tot en met "1.6", "1.9" tot en met "1.13" en "1.15" tot en met "1.19".

Het onderhoud en de herstelling van de bedaking van de garages is ten laste van de garages "1.2" tot en met "1.16", ieder ten belope van één/vijftiende deel met betrekking tot dit deel van het garagecomplex en is ten laste van de garages "1.17" tot en met "1.19", ieder tot beloop van één/derde met betrekking tot dit deel van het garagecomplex.

7. Syndicus

Onverminderd de door de vergadering besliste werken, zal de syndicus ambtshalve voor minstens het volgende hebben in te staan :

- a) het rein houden van de gemeenschappelijke uitweg;
- b) het onderhoud en nazicht van de verlichtingsinrichting van de gemeenschappelijke uitweg ;
- c) het onderhoud van de afvoerleidingen en rioleringen ;
- d) de dringende herstellingen ;
- e) erop toezien dat er bij de drie toegangen tot de gemeenschappelijke uitweg een bord wordt geplaatst met de vermelding "Private eigendom".

8. Rechten en verplichtingen van de medeëigenaars

- a) De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun privaatief, binnen de perken vastgesteld door de onderhavige akte, haar eventuele wijzigingen, de wetten en de koopakte.
- b) De gemeenschappelijke delen worden beheerst door de beschikkingen van het artikel 577-2 en volgende van het burgerlijk Wetboek, in de mate als er in de onderhavige akte niet werd van afgeweken.
- c) Indien eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun privaatief te doen en daardoor andere privatieven of gemeenschappelijke delen blootstellen aan schade of nadeel, dan mag de syndicus, op verzoek van de medeëigenaars van minstens één/vijfde van de eenheden, alle dringende werken aan dit privaatief, op de kosten van diens eigenaar, (laten) uitvoeren : een en ander evenwel slechts nadat de betrokken eigenaar daartoe – zonder gevolg – minstens veertien dagen voordien, bij aangetekend schrijven, werd ingebreke gesteld.
- d) De medeëigenaars verbinden er zich toe het uitzicht van hun privaatief in zijn oorspronkelijke staat te behouden en bijgevolg niet te wijzigen noch door het gebruik van andere materialen noch door het (over)schilderen van de oorspronkelijke materialen in andere kleuren dan de oorspronkelijke.
- e) Bij verhuring, moeten de eigenaars zich schikken naar de volgende bepalingen :
 - de privatieven mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en goeode personen;
 - de verhuring van een deel van een privaatief is verboden ;
 - de huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te onderwerpen aan de bepalingen van het verkavelingsstatuut van de basisakte opgemaakt door notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op vijftwintig november negentienhonderd zeventachtig, de onderhavige akte, aan de eventuele latere wijzigingen en aan de beslissingen van de algemene vergadering ;

- de eigenaars moeten hun huurders verplichten tot de verzekering van hun huurrisico's en van hun verantwoordelijkheid tegenover derden ; deze verzekering is verplichtend af te sluiten bij de maatschappij die het complex verzekert ;
- in geval van zowel een geschreven als een mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van de basisakte opgemaakt door notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op vijftwintig november negentienhonderd zevententachtig, de onderhavige akte en van de eventuele aanvullingen of wijzigingen te overhandigen ;
- de eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te houden van de wijzigingen aan de onderhavige akte alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering, die hun zouden kunnen aanbelangen ;
- in geval van niet-naleving door een huurder van dit "handvest" van het complex, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging vanwege de syndicus op verzoek van de eigenaars van minstens één/vijfde van de eenheden, de overeenkomst binnen de veertien dagen na gemelde verwittiging moeten verbreken.

f) Het gebruik van het complex wordt door de hiernavolgende beginselen beheerst :

- de privatieven mogen zowel voor het onderbrengen van een voertuig als voor het stapelen van ongevaarlijke waren en materialen aangewend worden ;
- het is verboden te (laten) parkeren op of nabij de opritten en wat ook aldaar achter te laten ;
- het is verboden de privatieven of de gemeenschappelijke delen te gebruiken of te laten gebruiken als werkplaats of als al dan niet professionele knutselruimte ;
- de gebruikers van een garage zullen de privatieven of de gemeenschappelijke delen mogen gebruiken als autowasplaats op voorwaarde dat zij daarbij het in- en uitrijdend verkeer niet hinderen ; bijgevolg zal de auto alleen mogen worden gewassen vóór of in de garage ;
- de riolen dienen alleen voor de waterafvoer ; ieder misbruik zal – ten behoeve van de gemeenschappelijke kas – worden bestraft met een geldboete van forfaitair vijftwintig Euro per overtreding ;
- voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend ;
- de medeëigendom wijst alle verantwoordelijkheid af voor vorst- of andere schade ingevolge weersomstandigheden (vochtigheid, water, zon, enzovoort) of ingevolge het ontbreken van verwarming in de privatieven ; iedere eigenaar moet zelf alle voorzorgsmaatregelen treffen ;
- de medeëigenaars dienen steeds toegang en doorgang te verlenen aan alle medeëigenaars aan wie door deze basisakte dit recht wordt verleend.

g) In iedere akte van eigendomsoverdracht zal de vervreemder verplicht zijn de datum in te lassen vanaf wanneer de nieuwe eigenaar de gemeenschappelijke lasten zal moeten dragen.

De syndicus zal de verschuldigde bedragen mogen invorderen lastens de hem op het ogenblik van de afrekening en/of de op vorderbaarheid voor ieder privaatst bekend gemaakte eigenaar, die zelf zal moeten instaan voor de eventuele verrekening met de vorige eigenaar of diens huurders.

De syndicus kan, wanneer hij het nodig acht, lastens de medeëigenaars een voorschot vorderen, betaalbaar binnen de veertien dagen na het verzoek.

h) **Jaarlijks, op de derde donderdag van de maand april, om achttien uur (en op de eerstvolgende werkdag als die dag een feestdag is), komt de algemene vergadering bijeen. Telkens wanneer de syndicus het nuttig oordeelt en telkens wanneer de eigenaars van minstens één/vijfde van de gemeenschappelijke delen hem dat vragen, roept hij een algemene vergadering bijeen.

De algemene vergadering wordt ambtshalve voorgezeten door de syndicus. Is hij afwezig, dan duidt de vergadering een voorzitter aan. De voorzitter van de vergadering mag zich laten bijstaan door een door hem aan te stellen secretaris. De vergadering mag twee stemopnemers aanduiden.

De plaats van bijeenkomst wordt medegedeeld in de oproeping tot de algemene vergadering. De bijeenroeping moet de punten van de dagorde vermelden en moet gescheiden minstens acht dagen en maximum veertien dagen vóór de datum van de vergadering.

Ieder medeëigenaar heeft evenveel stemmen als privatieven in het complex.

De medeëigenaars kunnen schriftelijk volmacht geven aan één medeëigenaar.

Tenzij wanneer het beslissingsrecht nadrukkelijk aan een andere meerderheid is onderworpen of ook nog voor wijzigingen aan deze "basisakte" (waarvoor een drie/vierde meerderheid van de aanwezige stemmen vereist is), beslist de algemene vergadering met een gewone meerderheid van de op de vergadering tegenwoordige stemmen.

De vergadering is slechts geldig samengesteld indien minstens de helft van de eenheden op de vergadering vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet wordt bereikt, moet binnen de maand, door de syndicus, een tweede vergadering bijeengeroepen worden.

Deze zal geldig beslissen ongeacht het aantal alsdan vertegenwoordigde eenheden.

Het oproepingsbericht moet binnen de veertien dagen verzonden worden en de datum van bijeenkomst dient bepaald op minstens acht dagen en maximum veertien dagen na de datum van het bericht.

Indien alle eigenaars van de privatieven in persoon tegenwoordig zijn, kan geldig beraadslaagd worden over punten die niet in het oproepingsbericht werden aangekondigd.

Van iedere algemene vergadering wordt een proces-verbaal (verslag) opgemaakt door de secretaris of bij zijn afwezigheid door de syndicus. Dit proces-verbaal wordt ondertekend door alle aanwezigen. Mocht – om welke reden ook – een medeëigenaar weigeren te ondertekenen, dan wordt daarvan gemotiveerd melding gemaakt en dan zullen alleen de overigen ondertekenen.

De syndicus – of, bij diens afwezigheid op de vergadering, de voorzitter of de secretaris van de vergadering – zendt, binnen de veertien dagen na de datum van de (definitieve) vergadering, een fotocopie van het verslag aan alle medeëigenaars.

SLOTBEPALINGEN

1. Kosten van de basisakte

De kosten van deze basisakte zijn een gemeenschappelijke last, te verdelen onder alle medeëigenaars van een garage, die hierdoor recht hebben op een copie ervan.

2. Ontslag ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt nadrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving, om welke reden ook.

3. Scheidsrechterlijk beding

Indien de medeëigenaars een betwisting rondom deze akte niet onder elkaar kunnen beslechten, dan moet - tenzij niet wettelijk geoorloofd - de notaris van de akte en nadien diens opvolger tot scheidsrechter worden aangesteld.

Tegen diens uitspraak, zal nochtans steeds beroep mogelijk zijn. Over dit beroep zal dan in laatste aanleg moeten geoordeeld worden door een scheidsrechterlijk college, samengesteld uit de notaris plus één scheidsrechter per partij.

4. Woonstkeuze

Elke medeëigenaar, bewoner of gebruiker wordt ambtshalve geacht woonst te kiezen in zijn woonplaats, tenzij hij aan de vereniging van medeëigenaars een andere woonstkeuze zou hebben bekendgemaakt.

IDENTIFICATIE / BURGERLIJKE STAND.

a) Ik, notaris, bevestig de identiteit van de comparanten, mij aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestig ik, notaris, op zicht van de door de wet vereiste stukken dat de verschijningformule van de partijen overeenkomt met onderhavige vermelding.

VERKLARINGEN.

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben voorafgaandelijk aan heden, het te hebben gelezen en mij, notaris, te ontslaan van integrale voorlezing.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

4. De comparanten bevestigen tevens dat ik, notaris, hen naar behoren heb ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heb verstrekt.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Gistel, datum als ten hoofde vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, ondertekend.