

Kantoor van
Meester Roger VERHUE

Notaris te
8458 Koksijde (Oostduinkerke)

BASISAKTE

Garagecomplex TENNIS PARK

te Middelkerke (Westende)

HET JAAR NEGENTIENHONDERD TWEEENTACHTIG.

Op dertien augustus.

Voor Ons, Meester Roger VERHUE, doctor in de rechten, notaris met standplaats te KOKSIJDE (Centrum OOSTDUINKERKE).

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap "TEXPARK" met maatschappelijke zetel te (8440) Middelkerke (Centrum Westende), Priorijlaan, nummer 31/B (Residentie "Westend Palace" winkel 11).

Opgericht bij akte verleden voor Meester Paul Van Der Heyde, Notaris te Oostende op twaalf februari negentienhonderd éénentachtig, waarvan de statuten werden gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf maart daarna onder nummer 528-3.

Alhier vertegenwoordigd door :

- De Heer Raoul BOUVE, beheerder van vennootschappen, wonende te (8440) Middelkerke (Centrum Westende), Hofstraat, nummer 143.
- De Heer Frank PERSOONE, vertegenwoordiger, wonende te (8320) Brugge (Centrum Assebroek), Baron Ruzettelaan, nummer 216.

Handelend in hun respectievelijke hoedanigheid van afgevaardigde-beheerder van voormelde vennootschap overeenkomstig artikel zeventien van de statuten en van beheerder van voormelde vennootschap, daartoe aangesteld door de Raad van Beheer van twaalf februari negentienhonderd éénentachtig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf maart daarna onder nummer 528-3.

Hierna genoemd " DE COMPARANTE ".

Welke comparante, vertegenwoordigd als gezegd, Ons, Notaris, verzocht heeft te akteren wat volgt :

D E E L I : U I T E E N Z E T T I N G
=====

I. De comparante verklaart eigenares te zijn van volgend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE (Centrum WESTENDE).

Een perceel grond met bestaand gebouw en parkeerruimte, gelegen te Westende, Zeedijk en Priorijlaan, bekend ten kadaster volgens titel Sectie D deel van nummer 595/Z/36, thans bekend ten kadaster Sectie D nummer 595/D/40 met een oppervlakte volgens meting van EENENDERTIG ARE NEGENTIEN CENTIAREN.

Palend of bepaald hebbende : noord : Zeedijk; oost en west : Priorijlaan en zuid : Middelkerke, de Gemeente.

PLAN.

Zoals voorschreven perceel grond voorkomt onder lot 1 en 2 op een plan opgemaakt door de Heer Edgard Sweetlove, landmeter-expert, te Diksmuide op tien juli negentienhonderd tweeëntachtig, welk plan aan onderhavige akte zal gehecht worden.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed hoort de comparante toe om het aangekocht te hebben van de Naamloze Vennootschap HORESTEX te Oostende, blijkens akte verleden voor Meester Michel Vileyn, Notaris te Nieuwpoort op zestien maart negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tien april daarna, boek 4216 nummer 12.

Voorschreven goed behoorde de Naamloze Vennootschap HORESTEX toe, te weten :

I. De bovengrond ingevolge inbreng gedaan bij haar oprichting door de Naamloze Vennootschap "Algemene Grond- en Nijverheidsmaatschappij" in het kort "ALGROMA" te Westende, vastgesteld bij akte verleden voor Meester Alfred Vanisterbeek, Notaris te Brussel op zeventien juli negentienhonderd éénendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien september daarna, boek 2452 nummer 9.

II. De ondergrond om deze aangekocht te hebben jegens de Naamloze Vennootschap "Promotion Immobilière Belge" in het kort "PROMIBEL" te Brussel, blijkens akte verleden voor Meester Michel Vileyn, Notaris te Nieuwpoort op twee juni negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drie juli daarna, boek 3928 nummer 39.

De Naamloze Vennootschap "PROMIBEL" was er eigenares van ingevolge aankoop jegens de Naamloze Vennootschap "ALGROMA" te Westende, blijkens akte verleden voor Meester Rudy Pauwels, Notaris te Deinze op negen juli negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien juli daarna, boek 5071 nummer 28.

De Naamloze Vennootschap "ALGROMA" was er sedert meer dan dertig jaar eigenares van door de inbreng die ervan gedaan werd bij haar oprichting op zeventien juli negentienhonderd éénendertig zoals hierboven vastgesteld.

II. SPLITSING.

Hierna verklaart de comparante Ons, Notaris, dat zij heeft besloten :

1) de boven- en ondergrond van voormeld perceel te stellen onder het regime van de horizontale eigendom zoals voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

Hieruit volgt dat het eigendomsrecht van de "ONDERGRONDSE INNEMING" als privaatief eigendomsrecht ontstaat tegenover de bovengrond, derwijze dat deze volledig zullen onafhankelijk staan van elkaar.

De aldus ontstane privaatieve ondergrond en privaatieve bovengrond zijn ieder afzonderlijk voor verdere splitsing vatbaar en kunnen aldus afzonderlijk het voorwerp uitmaken van overdracht of aanwijzing van eigendomsrecht.

De comparante verklaart de ondergrondse inneming te doen met het oog op het inrichten van een ondergronds garagecomplex, genaamd "Garagecomplex TENNIS PARK " en deze constructie te stellen onder het regime van de medeëigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig (artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek).

Het garagecomplex zal dan ook worden verdeeld in :

a. privaatieve delen, zijnde garages of autobergplaatsen en een berging, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar;

b. gemene delen die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan al de eigenaars van autobergplaatsen en de berging;

2) de bovengrond te splitsen in VIER loten, te weten :

- lot EEN : met een oppervlakte van VEERTIEN ARE NEGENTIEN CENTIAREN volgens meting.
- lot TWEE : met een oppervlakte van EEN ARE EENENZESTIG CENTIAREN volgens meting, zijnde de in- en uitrit met trappenhuis voor de ondergrondse inneming (het garagecomplex).
- lot DRIE : met een oppervlakte van VIJFTIEN ARE VIERENTWINTIG CENTIAREN volgens meting, voorbestemd voor de oprichting van een centrum ten behoeve van dagrecreatie.
- lot VIER : met een oppervlakte van VEERTIEN CENTIAREN volgens meting, zijnde een trappenhuis voor het ondergronds gelegen garagecomplex.

Zoals deze loten voorkomen op een plan opgemaakt door de Heer Edgard Sweetlove, landmeter-expert, te Diksmuide op drieëntwintig juli negentienhonderd tweeëntachtig, welk plan aan onderhavige akte zal gehecht blijven.

III. Vervolgens overhandigt de comparante ons volgende documenten om aan onderhavige akte te worden gehecht.

1) De bouwvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op dertig juni negentienhonderd tweeëntachtig, onder nummer 1982/149.

2) Plan nummer 1/5 - bestaande toestand - situatieplan

3) Plan nummer 2/5 - kelderplan

4) Plan nummer 3/5 - gelijkvloers

5) Plan nummer 4/5 - sneden

6) Plan nummer 5/5 - Centrum ten behoeve van dagrecreatie - grondplan gevels.

Voormelde plans werden opgemaakt door de architecten Carl Steyaert en Micheline Thirry, te Nieuwpoort op negentien februari negentienhonderd tweeëntachtig.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de oppervlakte en de maten voortkomende op de aangehechte plans en de werkelijke oppervlakte en maten zal moeten gedoogd worden door de partijen zonder recht of verplichting tot vergoeding.

D E E L II : B O V E N G R O N D
=====

A. Zoals voormeld wordt de privatieve bovengrond (boven- en ondergrond gesteld onder het stelsel van de horizontale eigendom overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek) gesplitst in VIER loten, te weten :

I. LOT EEN.

Dit lot heeft een oppervlakte van VEERTIEN ARE NEGENTIEN CENTIAREN volgens voormeld opmetingsplan opgemaakt door de Heer Edgard Sweetlove, landmeter-expert, te Diksmuide op drieëntwintig juli negentienhonderd tweeëntachtig.

Dit lot paalt noord aan de Zeedijk en de in- en uitrit voor wagens met trappenhuis naar het ondergronds gelegen garagecomplex (lot twee); oost en west aan de Priorijlaan en zuid aan lot drie.

Behoort dus niet tot dit lot :

- de in- en uitrit voor wagens van het ondergronds gelegen garagecomplex die paalt aan de Zeedijk en de Priorijlaan;
- het trappenhuis met trap dat aansluit bij de in- en uitrit voor wagens naar het ondergronds gelegen garagecomplex.

II. LOT TWEE : IN- EN UITRIT EN TRAPPENHUIS NAAR ONDERGRONDS GARAGE-COMPLEX.

Dit lot heeft een oppervlakte van EEN ARE EENENZESTIG CENTIAREN volgens voormeld opmetingsplan.

Dit lot paalt noord aan de Zeedijk; west aan de Priorijlaan en zuid en oost aan Lot één.

De in- en uitrit voor wagens met het trappenhuis dat erbij aansluit, behoren bij het ondergronds gelegen garagecomplex en maken geen deel uit van lot één.

III. LOT DRIE : CENTRUM TEN BEHOEVE VAN DAGRECREATIE.

Dit lot heeft een oppervlakte van VIJFTIEN ARE VIERENTWINTIG CENTIAREN volgens voormeld opmetingsplan.

Dit lot paalt noord aan Lot één; oost en west aan de Priorijlaan en zuid aan de Gemeente Middelkerke.

Behoort dus niet tot dit lot :

- het trappenhuis met trap dat aansluit bij het centrum ten behoeve van dagrecreatie.

Dit lot is voorbestemd voor een centrum ten behoeve van dagrecreatie.

IV. LOT VIER : TRAPPENHUIS.

Dit lot heeft een oppervlakte van VEERTIEN CENTIAREN volgens voormeld opmetingsplan.

Dit lot ligt in lot drie en sluit aan bij het centrum ten behoeve van dagrecreatie.

Dit trappenhuis behoort bij het ondergronds gelegen garagecomplex en behoort dus niet tot lot drie.

B. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Overeenkomstig artikel 56 paragraaf twee van de wet op Stedebouw en Ruimtelijke Ordening werd op zestien juli negentienhonderd tweeëntachtig het plan van de verdeling van het goed samen met een attest vermeldend de aard van onderhavige akte en van de bestemming die aan de kavels zal worden gegeven aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke en aan de Gemachtigde Ambtenaar van het Bestuur van Stedebouw en Ruimtelijke Ordening te Brugge, door Ons, Notaris, bij aangetekende schrijven toegestuurd.

Binnen de wettelijke termijn hebben wij, Notaris, geen antwoord ontvangen op deze kennisgevingen.

De comparante verklaart dat voor de oprichting van het centrum ten behoeve van dagrecreatie een bouwvergunning werd verleend zoals hoger vermeld.

De koper van het lot drie zal zich moeten schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen op de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, naar de bepalingen van de bouwvergunning en de goedgekeurde plannen.

C. ERFDIENSTBAARHEID - RECHT VAN DOORGANG.

Er wordt in deze een recht van doorgang geschapen lastens lot EEN en DRIE vanaf het voetpad van de Priorijlaan naar de trappenhuisen (lot vier en deel van lot twee) in voordeel van het ondergronds garagecomplex, teneinde personen toegang en uitgang te verschaffen tot en uit het garagecomplex en dit overeenkomstig de aanduidingen van deze trappenhuisend op het aangehecht plan.

D E E L I I I : O N D E R G R O N D S E I N N E M I N G
G A R A G E C O M P L E X

=====

Vervolgens verzoekt de comparante ons, Notaris, het statuut vast te stellen van de ondergrondse inneming, genaamd "Garagecomplex TENNIS PARK".

Bij onderhavige akte wordt dan ook de basisakte opgesteld betreffende gezegd garagecomplex omvattende de ondergrond en zijn in- en uitrit voor wagens en de trappenhuizen, waarbij het onroerend statuut en het reglement van inwendige orde worden vastgesteld.

De comparante verklaart de ondergrondse inneming thans te splitsen in enerzijds privatieve delen, zijnde de autobergplaatsen en een berging, en anderzijds gemene delen die toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de autobergplaatsen en van de berging gezamenlijk elk voor een gelijk deel.

Voor zoveel als nodig wordt het complex van autobergplaatsen die samen de ondergrondse inneming uitmaken eveneens gesteld onder het 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 of van de berging, dit ondergronds complex zal gesplitst worden in privatieven (de eigenlijke autostandplaatsen en de berging) waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of gemene zaken welke zullen toebehoren in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de autobergplaatsen en van de berging gezamenlijk.

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1 : EIGENDOMSSTATUUT - BEPALING EN DRAAGWIJDTE.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt als volgt het statuut van het complex vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, het beheer, de algemene vergadering, de bestemming, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heroprichting van het onroerend goed alsmede alle problemen die kunnen oprijzen tussen de mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige, alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.

Het onroerend statuut is voor wijzigingen vatbaar mits eenparig akkoord van alle medeëigenaars. Het onroerend statuut en de wijzigingen eraan zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegd hypotheek-kantoor.

ARTIKEL 2 : REGLEMENT VAN INWENDIGË ORDE.

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook een "REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE" opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden die het zelf bepaald.

De wijzigingen aan het Reglement van inwendige orde zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moeten opgelegd worden door diegenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed overdragen of overlaten, uit gelijk welken hoofde en aan wie ook.

ARTIKEL 3 : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen samen het "REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM", verplichtend van toepassing voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welken titel ook, met een welkdanig recht in of op het gebouwencomplex.

Worden als bestaande om in deze opgenomen te zijn aanzien, alle bestaande of nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de Bevoegde Overheid.

In iedere 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 voortvloeiend uit dit reglement van medeëigendom en uit de beschikkingen genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars.

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

HOOFDSTUK II : ONROEREND STATUUT.

SECTIE I : BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX.

ARTIKEL 4 : SITUERING - OPPERVLAKTE - BEGRENZING VAN HET GARAGECOMPLEX.

Het garagecomplex wordt ingericht in de private ondergrond (ondergrondse inneming) van een perceel gelegen te Middelkerke (Centrum Westende), Zeedijk en Priorijlaan, bekend ten kadaster Sektie D nummer 595/Z/40 voor een oppervlakte volgens meting van :

- EENENDERTIG AREN NEGENTIEN CENTIAREN in de ondergrond
- EEN ARE VIJFENZEVENTIG CENTIAREN op de bovengrond (in- en uitrit voor wagens en twee trappenhuizen).

Palend of bepaald hebbende : noord : Zeedijk; oost en west : Priorijlaan; zuid : de Gemeente Middelkerke.

Voorschreven perceel is op plan gebracht door de Heer Edgard Sweetlove, landmeter-expert, te Diksmuide op tien juli negentienhonderd tweeëntachtig, welk plan aan onderhavige akte is gehecht.

De private bovengrond - tevens eigendom van de comparante - is zoals voormeld gesplitst in vier loten (lot één, lot twee de in- en uitrit met trappenhuis behorend bij de ondergrondse inneming, lot drie voorbestemd voor een centrum ten behoeve van dagrecreatie en lot vier een trappenhuis dat behoort bij de ondergrondse inneming).

Het garagecomplex, voorwerp van onderhavige basisakte is dus enkel de ondergrondse inneming met zijn in- en uitrit voor wagens en zijn trappenhuizen met trappen en verluchtungskokers.

ARTIKEL 5 : VERDELING VAN HET COMPLEX.

Het complex omvat private delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle mede-eigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

De autobergplaatsen of garages en de berging zijn de private delen.

Aan elk private gedeelte zal een bepaald aantal van de gemeenschappelijke delen worden verbonden. Deze kwotiteiten worden hierna bepaald. Zij zijn aanvaard als vast en onveranderlijk welke veranderingen of verbeteringen, verfraaiingen of uitbreidingen er ook aan de private elementen zouden worden aangebracht.

De kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die aan een bepaald private gedeelte worden verbonden, zullen uitgedrukt worden door een breuk waarvan de noemer zal gevormd zijn door het totaal aantal gemeenschappelijke delen, de teller zal het aantal aandelen zijn dat aan het bepaald private gedeelte verbonden werd.

ARTIKEL 6 : SAMENSTELLING EIGENDOMSRECHT.

De eigendomsrechten van iedere eigenaar van een garage en van de berging in het complex, zijn aldus samengesteld uit twee elementen : een privaatief en uitsluitelijk eigendomsrecht op het privaatief gedeelte en in medeeigendom en gedwongen onverdeeltheid een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Deze twee elementen maken één onverdeelbaar en onafscheidbaar geheel uit. Geen enkel van de twee elementen kan afzonderlijk en gescheiden van het andere vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of inbeslaggenomen.

Het grondpand of elk ander zakelijk recht gevestigd op een bepaald privaatief gedeelte, bezwaard derhalve van rechtswege eveneens de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die aan dat bepaald privaatief gedeelte verbonden zijn en eveneens vice versa. Vervreemding van één van beide elementen houdt van rechtswege vervreemding in van het andere.

ARTIKEL 7 : BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Volgens de plannen aan onderhavige akte gehecht, bestaat het garagecomplex uit :

I. Privatieve delen :

A) VIERENTACHTIG AUTOBERGPLAATSEN

Genummerd EEN tot en met VIERENTACHTIG zoals aangeduid op het plan nummer 2/5 aan onderhavige akte gehecht.

De eigendom van iedere autobergplaats omvat :

- de eigenlijke privaatieve ruimte
- de gemeenzaamheid van haar scheidingsmuren
- de bevloering, het plafond en de poort met haar mechanisme.

B) EEN BERGING gelegen onder de helling van de in- en uitrit voor wagens.

Genummerd VIJFENTACHTIG.

De eigendom van deze berging omvat : het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur.

II. Gemene delen :

Het zijn deze elementen en delen van het complex die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privaatieve elementen (autostandplaatsen en berging) zonder enige uitzondering of niet kunnen beschouwd worden als uitsluitend ten dienste van één enkel privaatief element. Zij zijn in gedwongen onverdeeltheid aan gezegde privaatieven verbonden volgens de hierna vastgestelde kwotiteiten van de gemeenschappelijke delen.

Met inbegrip van alle andere elementen die aan voormelde beschrijving zouden voldoen omvat deze categorie :

- de in- en uitrit met zijn scheidingsmuren op de bovengrond;
- de toegangshelling naar de ondergrond;
- de doorrit in de ondergrond;
- de twee trappenhuizen met hun trappen, overlopen, sas en de verluchtingskokers met hun roosters, zowel in de ondergrond als op de bovengrond;
- de ondergrondse inneming zelf, afgebakend door de horizontale en vertikale dragende muren;
- het betongeraamte;
- de mandeligheid van de muren welke het complex scheiden van de aanpalende eigendommen;
- de eventuele waterafvoerinrichting met alle bijhorigheden;
- de electriciteitsinrichting met aansluiting aan het hoofdnet, de kabels, lichtpunten en armaturen, schakelaars, minuterietoestellen;
- de eventuele brandbeveiligingsinstallatie en -toestellen.

Voormelde opsomming is niet limitatief doch wel exemplatief.

ARTIKEL 8 : VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door ZESENTACHTIG / ZESENTACHTIGSTEN.

De verdeling ervan gescheidt als volgt :

- De AUTOSTANDPLAATSEN nummers EEN tot en met VIERENTACHTIG hebben ieder één fractie, hetzij in totaal vierentachtig fracties 84 / 86
 - De BERGING nummer VIJFENTACHTIG heeft twee fracties 2 / 86
- TOTAAL : ZESENTACHTIG / ZESENTACHTIGSTEN in de gemene delen 86 / 86

ARTIKEL 9 : BIJZONDERE VOORWAARDEN - VOORBEHOUD - ERFDIENSTBAARHEDEN.

1. De comparante behoudt zich het recht voor de bouwplannen te wijzigen en ook aanpassingswerken uit te voeren indien dit zou vereist worden om bouwkundige, esthetische of redenen van algemeen nut.

Ook zullen de plannen mogen aangepast worden in de mate dat zulks geëist zou worden door de maatschappijen die instaan voor de levering van electriciteit, of eventueel van water.

Andere wijzigingen aan de bouwplannen zijn slechts toegelaten mits goedkeuring door de Bevoegde Overheid.

Werken door de comparante uit dien hoofde uit te voeren, zo aan gemeenschappelijke of privaatieve delen, zullen door deze verricht worden zonder enige verdere tussenkomst van de overige mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding in hun hoofde, om welke reden ook.

2. Het beheer van het complex zal gedurende de eerste twintig jaar te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering en onder toezicht van de algemene vergadering verricht worden door het Agentschap Bultynck, Meeuwenlaan, 43 te Westende.

3. De vennootschap-comparante behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor op de scheidingsmuren en, voor zoveel als nodig, behoudt zelfde vennootschap-comparante zich het persoonlijk recht voor op de vergoeding, die kan voortspruiten uit een latere eventuele overdracht aan derden van de gemeenzaamheid van zelfde scheidingsmuren.

Aldus zal ingeval van overname de vennootschap-comparante het recht hebben alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de eventuele overdracht van die muren en afsluitingen, in voorkomend geval de prijs ervan te ontvangen en er geldige kwijting over te verlenen. Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap - en in ondergeschikte orde van het persoonlijk recht op de vergoedingen - kan voor de vennootschap-comparante niet de verplichting medebrengen tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren noch om het even welke verantwoordelijkheid tenzij de vennootschap-comparante zelf gebruik zou maken van de gemene muren.

Indien om één of andere reden de tussenkomst van de medeëigenaars van het complex nuttig of noodzakelijk zou geoordeeld worden om zekere bewerkingen volledig af te handelen, dan zullen zij hiertoe hun medewerking moeten verlenen op straf van schadevergoeding en intresten en zonder hiervoor aanspraak te kunnen maken op om het even welke vergoeding.

4. De eigenaars van garages en van de berging ontzeggen zich ook het recht, teneinde de bouwwerkzaamheden niet te hinderen, hun autobergplaats of berging in bezit te nemen vóór de volledige afwerking van de zo gemene als privaatieve delen van het complex.

De comparante kan individueel voortijdige inbezitname toestaan evenwel op volledig risico en verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar met betrekking tot alle eventuele schade zo aan zichzelf, zijn voertuig of zijn autostandplaats of berging.

5. Iedere autobergplaats en de berging zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden waarmede zij zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich daartegen te verzetten en de batige erfdienstbaarheden te 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.

6. De comparante heeft het recht het complex te verbinden met aanpalende eigendommen en van daar, met verdere eigendommen.

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

De comparante 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 het huidig complex.

De comparante zal in de akten die deze erfdienstbaarheden stichten verschijnen als gevolmachtigde van de medeëigenaars 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 tussenkomen in de kosten van verlichting, 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 verschijnster om al de nodige aanpassingswerken uit te voeren zonder enige nieuwe instemming vanwege de medeëigenaars.

7. In geen geval zullen er in het complex méér garages kunnen ontstaan dan voorzien in de oorspronkelijke basisakte. Garages zullen mogen samengevoegd worden zo ze aan één eigenaar toebehoren en mits zij naast elkaar gelegen zijn. In dat geval zullen aan de aldus ontstane garage de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen verbonden zijn, verkregen door samentelling van de kwotiteiten die aan de samengevoegde garages afzonderlijk verbonden waren. Een aldus verkregen garage zal door de eigenaar terug mogen gesplitst worden in garages van het normaal type zoals die beschreven zijn in artikel zeven en voorkomen op het plan.

8. De comparante behoudt zich het recht voor om zonder toestemming of medewerking van de medeëigenaars de bestemming van de garages nummers negenentwintig, dertig, éénendertig, tweeëndertig, drieëndertig en vierendertig te wijzigen en deze om te bouwen tot een berging, bestemd voor het centrum ten behoeve van dagrecreatie erboven gelegen, en dat toegang zal hebben tot deze berging via de in- en uitrit van het ondergronds garagecomplex.

Deze berging zal de gezamenlijke nummers dragen van de ingenomen autostandplaatsen en het aantal gemene delen verbonden aan de ingenomen autostandplaatsen.

Deze berging zal tussenkomen in de algemene onkosten volgens haar aantal gemeenschappelijke delen.

9. Tussenkomst in de algemene onkosten.

De comparante bouwt de autostandplaatsen met het oog op de verkoop ervan. Zolang zij eigenares is zal zij niet moeten tussenkomen voor de niet-verkochte autostandplaatsen 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 autostandplaatsen gebruikt of verhuurd worden.

10. Telkens er in onderhavige akte sprake is van "comparante" of "vennootschap-comparante" dient hierdoor verstaan de vennootschap - comparante en haar rechtsopvolgers.

11. De Dienst der Kust maakt voorbehoud voor mogelijke golfoverslag en zandoverwaaien in de kelder. Het Bestuur der Waterwegen aanvaardt geen aansprakelijkheid, voor welkdanige schade of ongevallen die uit dien hoofde zouden kunnen voortvallen.

ARTIKEL 10 : OMVANG GENOTSRECHT.

Ieder van de medeëigenaars heeft het recht van zijn privaat gedeelte te genieten en erover te beschikken binnen de grenzen vastgesteld door huidig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de eigenaars van andere privaat gedeeltes.

ARTIKEL 11 : WIJZIGINGS- EN VERANDERINGSWERKEN AAN DE GEMENE DELEN.

Behoudens wat hieromtrent is bepaald onder punt 1 van artikel negen mogen wijzigingen of veranderingswerken aan de gemene delen slechts uitgevoerd worden mits machtiging van de Algemene Vergadering beslissend met meerderheid van de drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen, onder toezicht van de architect en mits uitdrukkelijke goedkeuring van de Bevoegde Overheid.

De kosten die aan dergelijke veranderingswerken verbonden zijn, inbegrepen het ereloon voor het vakkundig toezicht, zijn ten laste van de eigenaar die de werken heeft laten uitvoeren, tenzij de algemene vergadering die de machtiging verleende met zelfde meerderheid zou beslissen dat ieder eigenaar van een garage een bijdrage zou te betalen hebben in overeenstemming met de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die aan ieders privaat gedeelte verbonden zijn.

SECTIE II : BEHEER VAN HET GARAGECOMPLEX.

ARTIKEL 12 : ALGEMEEN - BEVOEGDHEID ALGEMENE VERGADERING.

Het beheer van het complex wordt op soevereine wijze geregeld door de algemene vergadering die samengesteld is uit al de medeëigenaars voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 13 : BEHEERDER - SYNDICUS.

Het beheer van het complex wordt onder toezicht van de algemene vergadering verricht door de Beheerder of Syndicus.

De functie van syndicus wordt tot aan de eerste algemene vergadering uitgeoefend door de comparante of de persoon of het organisme door haar aangesteld.

Vanaf deze eerste algemene vergadering zal de functie van syndicus voor de volgende twintig jaar uitgeoefend worden door het Agentschap Bultynck, Meeuwenlaan, 43, te Westende.

Na het verstrijken van deze periode zal de algemene vergadering, voor de duur die zij zelf zal bepalen, een Beheerder kiezen, al dan niet mede-eigenaar.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als syndicus.

Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste eigenaar.

ARTIKEL 14 : VERGOEDING.

De vergoeding van de syndicus wordt geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagentschappen aan de kust.

ARTIKEL 15 : TAAK VAN DE BEHEERDER.

De beheerder is gelast met het algemeen, ook politieel, toezicht op het complex.

Hij staat in voor het onderhoud van de gemene delen en voor de continuïteit van de diensten zoals verlichting, verluchting, brandbeveiliging.

Hij laat de dringend noodzakelijke herstellingen onmiddellijk uitvoeren en houdt toezicht op alle andere herstellingen.

Hij maakt de afrekening van de algemene onkosten, verdeelt deze over de medeëigenaars, ontvangt de gelden en betaalt de rekeningen.

Hij staat in voor de stipte naleving van onderhavig reglement en de beslissingen van de algemene vergadering.

Hij vertegenwoordigt de collectiviteit van de medeëigenaars bij geschillen nopens de gemene delen tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de syndicus ook zelf deze beslissing nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

ARTIKEL 16 : VEREFFENING ALGEMENE KOSTEN - BORGSOM.

Minstens éénmaal per jaar, geeft de syndicus aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en int deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd worden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de syndicus ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de comparante of de persoon door haar aangeduid als voorlopige syndicus het bedrag vaststellen welke door ieder medeigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot welke steeds behouden dient te blijven: Het bedrag ervan kan aangepast worden.

Ingeval van overdracht onder levenden ten bezwarende titel of ten kostelooze titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprake. Dit voorschot zal hem slechts teruggestort worden nadat de nieuwe eigenaar in handen van de syndicus een gelijkaardige som gestort heeft.

Ieder overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de syndicus bij ter post aangetekend schrijven.

Artikel 17 : GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

1. Ingeval een medeigenaar in gebreke blijft :
 - het voorschot of borgsom gevraagd door de syndicus te betalen of aan deze laatste terug te betalen,
 - zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager,beschikt de syndicus over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de syndicus gerechtigd :

a. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

b. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden welke toekomen aan de medeigenaar, welke in gebreke blijft; te dien einde doet ieder medeigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de syndicus voor het geval die medeigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de syndicus.

c. de toegang tot de autostandplaats of de berging onmogelijk te maken door het aanbrengen van een hangslot.

d. van ieder van de medeëigenaars het aandeel van de ingebreke geblevene in de gemeenschappelijke kosten op te vorderen.

3. Alle sommen waarvan de syndicus betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op, tegen een intrestvoet van twaalf frank ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan spraak sub één hierboven.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de medeigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd welke overeenstemt met de kosten en erelonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

Artikel 18 : BEHEERSAFREKENING.

De beheersafrekening van de syndicus wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand; de voorzitter en de twee bijzitters hebben mandaat om deze afrekening na te gaan aan de hand van de bewijsstukken, en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

SEKTIE III : ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL 19 : ALGEMEEN.

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering der medeëigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

Alle eigenaars van een autobergplaats of van de berging vormen samen de algemene vergadering.

De rechtspersonen worden door een lasthebber vertegenwoordigd.

Al de gerechtigden dienen te worden opgeroepen tot de algemene vergadering.

ARTIKEL 20 : BIJEENROEPING.

Driejaarlijks zal verplicht een algemene vergadering dienen plaats te hebben in de gemeente of agglomeratie waar het complex gelegen is, op een plaats, dag en uur door de eerste algemene vergadering vast te stellen.

De algemene vergaderingen worden door de Beheerder bijeengeroepen, telkens het noodzakelijk mocht blijken.

Een vergadering zal ook moeten plaats grijpen wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door eigenaars die samen drie/vierden in de gemeenschappelijke delen bezitten. Indien de beheerder op hun verzoek niet zou ingaan binnen de veertien dagen, zal de bijeenroeping rechtstreeks en geldig geschieden door een van de medeëigenaars van het kompleks.

De bijeenroepingen geschieden bij aangetekende brief minstens veertien dagen op voorhand. De bijeenroeping geschiedt ook geldig door overhandiging van de oproeping aan de betrokken persoon, tegen een door deze laatste ondertekend ontvangstbewijs.

Is een eerste vergadering niet in getal, dan mag een tweede vergadering op dezelfde wijze samengeroepen worden met dezelfde agenda, waarop zal vermeld worden dat het een tweede vergadering betreft.

ARTIKEL 21 : AGENDA ALGEMENE VERGADERING.

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept. Alle punten die op de agenda worden gebracht moeten duidelijk in de bijeenroepingen vermeld zijn. De rubriek "allerlei" moet vermeden worden, tenzij voor zaken van werkelijk miniem belang. Alleen de punten die op de agenda vermeld zijn, kunnen het voorwerp uitmaken van een beslissing.

ARTIKEL 22 : BEVOEGDHEID.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheid van beheer, onderhoud, verbetering, aanpassing, wijziging en herstelling van de gemeenschappelijke delen.

Zij heeft eveneens het uitsluitend beheer van de ruwbouw van het complex; alle veranderingswerken eraan worden door haar uitgevoerd of minstens verleent zij desgevallend de toestemming aan de betrokken eigenaar om bepaalde werken te laten uitvoeren. Zij kan dienaangaande alle voorwaarden stellen zo voor wat betreft de aard van de werken als van de wijze waarop ze dienen uitgevoerd te worden. Zij kan dienaangaande de tussenkomst vragen van bevoegde personen.

Tenslotte heeft zij binnen haar bevoegdheid wijzigingen aan te brengen aan huidig reglement of afwijkingen toe te staan aan bepaalde bepalingen, doch slechts mits eerbiediging van de in dit reglement voorgeschreven stemmenquota.

ARTIKEL 23 : SAMENSTELLING.

Alle medeëigenaars welke ook hun aandeel in het complex mag zijn, vormen de algemene vergadering.

Indien de syndicus geen eigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet-beslissend.

De algemene vergaderingen zijn slechts geldig samengesteld als alle medeëigenaars van het complex tegenwoordig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn. De beslissingen van de algemene vergaderingen betreffende punten op de agenda vermeld, zijn bindend voor alle medeëigenaars onverschillig of ze tegenwoordig, vertegenwoordigd of afwezig waren.

Ieder medeëigenaar mag schriftelijk volmacht geven aan een andere medeëigenaar, of aan de beheerder.

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief toebehoort in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering, doch zij zullen één enkel onder hen dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid. Dezelfde voorziening geldt wanneer een privaatief het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, gebruik, of van erfpacht.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht, onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres, en hoedanigheid kenbaar te maken aan de syndicus. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL 24 : VOORZITTER - BIJZITTERS - SECRETARIS.

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn door haar zelf bepaald, en onder de stemgerechtigde leden, een voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. Het aldus samengesteld bureau duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de syndicus is.

De leden van het bureau zijn aanzien als ontslaggevend wanneer zij niet meer stemgerechtigd zijn, of, in geval het een lasthebber van een rechtspersoon betreft, door het feit van de herroeping van zijn mandaat.

ARTIKEL 25 : STEMRECHT.

Ieder medeëigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

ARTIKEL 26 : AANWEZIGHEIDSKUORUM.

Om geldig te kunnen beraadslagen moet de vergadering samengesteld zijn uit ten minste de helft van de medeëigenaars, welke samen ten minste de helft van het totaal van de stemmen moeten vertegenwoordigen.

Zo de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult, zal een nieuwe vergadering op zijn vroegst binnen de vijftien dagen en op zijn laatst binnen de dertig dagen kunnen bijeengeroepen worden, met dezelfde agenda. Deze vergadering zal geldig beraadslagen zonder voorwaarde van quorum.

Afwijkingen aan dit quorum zijn voorzien :

- in artikel 37 betreffende het reglement van inwendige orde.
- voor hoofdstuk II "Onroerend statuut" waar alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd dienen te zijn vooraleer er een beslissing kan genomen worden nopens dit hoofdstuk.

ARTIKEL 27 : BERAADSLAGINGEN - MEERDERHEID.

De beraadslagingen gebeuren bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens de gevallen waarin door onderhavig reglement een grotere meerderheid vereist wordt.

Bijzondere meerderheid is vereist in artikel 11, 31 en 37 van onderhavige akte.

Eenparigheid is vereist voor het aanbrenge van wijzigingen aan hoofdstuk II "Onroerend statuut". Onder eenparigheid dient verstaan te worden : het eensgezind akkoord van alle medeëigenaars zonder uitzondering.

ARTIKEL 28 : REGISTER.

De beslissingen van de algemene vergadering dienen te worden ingeschreven in een bijzonder register, ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de syndicus.

Ieder medeëigenaar heeft recht op inzage van dit register doch zonder verplaatsing.

SEKTIE IV : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN - HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 29 : ALGEMENE ONKOSTEN.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premien van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van wederopbouw van het complex moest dit vernietigd worden, het honorarium van de architect van het gebouw wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst en alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de syndicus uitgegeven.

Indien het aanbrengen van bijkomende blusapparaten zou vereist of nuttig geoordeeld worden door de algemene vergadering, zullen de kosten van aankoop, plaatsing, controle en eventuele vernieuwing ten laste vallen van de gemeenschap van medeëigenaars in verhouding tot ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 30 : VERDELING VAN DE ALGEMENE ONKOSTEN.

In algemene regel worden de algemene onkosten ten laste van de gemeenschap gelegd en dus betaald en gedragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

De uitgaven gedaan door de voorlopige syndicus zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle medeëigenaars onverschillig sinds welke datum zij medeëigenaar geworden zijn, op voorwaarde natuurlijk dat zij medeëigenaar geworden zijn voor de datum van gezegde algemene vergadering.

ARTIKEL 31 : HERSTELLINGEN.

De beheerder zal op eigen initiatief alle dringend noodzakelijke herstellingen kunnen laten uitvoeren, zonder daarvoor een algemene vergadering dienen bijeen te roepen.

De herstellingen die noodzakelijk zijn maar niet dringend zullen beslist worden door de algemene vergadering met gewone meerderheid van de aanwezige stemmen.

Herstellingen of werken die niet noodzakelijk zijn, maar een verbetering of een verfraaiing meebrengen worden beslist met drie/vierden van de aanwezige stemmen.

De eigenaars moeten voor de herstellingen en onderhoud van de gemene delen zo nodig toegang verlenen tot hun privé garages. Zij dienen deze werken te gedogen zonder enig recht op vergoeding.

SECTIE V : BELASTINGEN - VERZEKERINGEN - HEROPBOUW.

ARTIKEL 32 : BELASTINGEN.

Zolang de belastingen, taksen of onroerende voorheffingen met betrekking op het eigendom niet rechtstreeks gevestigd worden op de afzonderlijke erven, zullen zij als gemeenschappelijke lasten worden beschouwd.

ARTIKEL 33 : VERZEKERINGEN.

Bij een en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de hierna vermelde risico's zal dekken.

1. Brand. - Deze verzekering slaat zowel op de particulieren als op de gemene delen en dekt het risico van blikeminslag, ongevallen veroorzaakt door het gebruik van electriciteit, verhaal van derden, en het verhaal van de medeëigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun particulieren gebruiken.

2. Stormschade.

3. Waterschade. - De verzekering daarvan belooft tien ten honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand.

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid - Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het complex, voornamelijk wat betreft het vallen van voorwerpen, het breken glas, gebreken aan trappen, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van doorritten en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen.
Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg van en naar het werk.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "UITBATING".
Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars van de particulieren :

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden;

- door de syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premieën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens een reden eigen aan het voertuig van een medeëigenaar, dan is deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze medeëigenaar.

Aanvankelijk zal de verzekeringspolis van de particuliere en van de gemeenschappelijke delen afgesloten worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap "Texpark", comparante in deze.

Bij de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars van het garagecomplex zal de verzekeringspolis overgedragen worden aan de medeëigenaars.

Na de overdracht van de polis aan de medeëigenaars treedt de beheerder inzake de verzekering van het gebouw en van de gemeenschappelijke delen op namens de medeëigenaars, hij zal de premieën als gemeenschappelijke lasten betalen en deze zullen dus terugvorderbaar zijn ten laste van de eigenaars in verhouding tot ieders medeëigendomsrecht.

De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk zou zijn en eveneens zo nodig alle akten te tekenen; bij gebrek hieraan zal de beheerder van rechtswege en zonder in morastelling in hun plaats geldig mogen tekenen.

ARTIKEL 34 : RAMP - HEROPBOUW.

In geval van ramp zal de schadevergoeding in ontvangst genomen worden door de beheerder.

De aanwending van die vergoedingen wordt als volgt geregeld :

a) Indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de beheerder de vergoeding aanwenden tot het herstel van de beschadigde delen.

Blijkt de vergoeding onvoldoende om het eigendom te herstellen dan zal het tekort door de beheerder bij de eigenaars moeten bijgeëind worden.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven tot herstel of verbouwing, dan zal het overschot aan de eigenaar toebehoren in verhouding tot ieders deel in de gemeenschappelijke delen.

b) Indien de ramp het complex in zijn geheel zou vernietigen, zal de vergoeding voor de heropbouw gebruikt worden, tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars er met eenparigheid van stemmen anders over beslist.

Indien de vergoeding onvoldoende zou zijn om de kosten van de heropbouw te dekken, zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding tot hun rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand vanaf

het tijdstip waarop die opleg door de algemene vergadering werd vastgesteld.

Bij niet betaling zal de wettelijke intrest van rechtswege en zonder in morastelling lopen te rekenen van de dag die voor de betaling van de bijdrage was vastgesteld.

Wanneer de algemene vergadering de heropbouw beslist zullen de medeëigenaars die aan de stemming niet deelnamen of tegen stemden, verplicht zijn, op verzoek van de andere medeëigenaars binnen de maand van de beslis- sing van de vergadering dezen hun rechten in het kompleks af te staan of indien niet alle medeëigenaars deze rechten wensen over te nemen, aan diegenen van de eigenaars die dit vragen, doch steeds mits afhouding van het aandeel van de afstanddoeners in de vergoeding te hunnen bate.

De prijs van die afstand zal, in geval hierover geen akkoord bereikt wordt, vastgesteld worden door een deskundige door de Voorzitter der Recht- bank van Eerste Aanleg te Veurne aan te stellen, op verzoek van de meest gereede partij.

ARTIKEL 35 : JURIDISCHE VERANTWOORDELIJKHEID.

De verantwoordelijkheid verbonden aan de eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de medeëigen- dom doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen. Dit alles behoudens het verhaal dat de medeëigenaars zouden hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid zou vastgesteld zijn.

SECTIE VI : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

ARTIKEL 36 : BESTEMMING.

Er wordt hier uitdrukkelijk vermeld dat de privatieve delen verplichtend gebruikt moeten worden als autobergplaats en berging.

Elk ander gebruik is verboden. Aldus is het uitdrukkelijk verboden in de garages meubelen of koopwaar te bewaren, dieren onder te brengen, brandstoffen, ontvlambare of giftige stoffen te bewaren behoudens de voorraad brandstof in de tank van de wagen zelf.

Zoals hierboven vermeld onder punt acht van artikel negen, behoudt de comparante zich het recht voor om zonder toestemming of medewerking van de medeëigenaars de bestemming van de garages nummers negenentwintig, dertig, éénendertig, tweeëndertig, drieëndertig en vierendertig te wijzigen en deze om te bouwen tot een berging, bestemd voor het centrum ten behoeve van dagrecreatie erboven gelegen, en dat toegang zal hebben tot deze berging via de in- en uitrit van het ondergronds garagecomplex.

HOOFDSTUK III : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 37 : ALGEMEEN.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden, en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, waarop minstens twee/derden van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

ARTIKEL 38 : DOORGANGEN.

De doorgangen, in- en uitritten en trappen dienen steeds vrij te blijven.

Het is derhalve verboden :

- 1) er stil te staan of te stationeren
- 2) er wagens te wassen
- 3) er voorwerpen te plaatsen.

Niet vergezelde kinderen onder de veertien jaar zijn in het complex niet toegelaten. Het is hen dan ook niet toegelaten met fietsen of speeltuigen in- of uit te rijden of er te spelen.

Tevens is het verboden in de autobergplaats of zelfs in de gemene delen te roken, er lucifers aan te steken of gebruik te maken van lichtgevende materialen met vrije vlam.

ARTIKEL 39 : RUST.

Ondergronds dient lawaai zoveel mogelijk vermeden te worden.

Evenzo dient men de luchtbezoedeling door de motor zoveel mogelijk te vermijden.

Derhalve is het verboden gebruik te maken van toeters, de wagens in vrije loopstand te laten draaien of over te gaan tot herhaaldelijke versnelingen van de motor zelfs zo gezegd voor oppuntstelling.

ARTIKEL 40 : ONDERHOUD - POLITIERECHT.

De beheerder stelt de personen aan belast met het onderhoud en rein houden van de gemene delen. Hij bepaalt de werkuren en het loon van de aangestelde.

De beheerder heeft ook politionele bevoegdheid in het complex. Hiertoe kan hij alle maatregelen treffen die hij nodig acht zoals laten wegslepen van voertuigen, uitschakelen van de minuterie; dit alles doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de Overheid terzake.

ARTIKEL 41 : OPSCHRIFTEN.

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 met de nummerplaat. De comparante of bij zijn ontstentenis de algemene vergadering kan het model van deze herkeningsplaatjes bepalen. Dit model is verplichtend.

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

ARTIKEL 42 : OVERTREDINGEN.

Iedere overtreding van om het even welke bepaling van onderhavig reglement brengt voor de overtreder de verplichting mede alle materiële en morele schade, die door zijn toedoen zou ontstaan zijn, te vergoeden.

Desgevallend kan hij door de algemene vergadering verplicht worden alles te herstellen in de oorspronkelijk toestand.

HOOFDSTUK IV : ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL 43 : GESCHILLEN TUSSEN MEDEEIGENAARS.

In geval van onenigheid tussen een of meer eigenaars en de beheerder, of tussen een of meerdere eigenaars onderling betreffende de interpretatie van het algemene reglement van medeëigendom of welk ander punt ook, zal de betwisting voorgelegd worden aan de algemene vergadering die zetelen zal in verzoening. Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen.

ARTIKEL 44 : VERTALING.

Ingeval van onderhevige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal enkel de nederlandstalige rechtsgeldig zijn.

ARTIKEL 45 : DIVERSEN.

Voor al wat niet in onderhavig reglement of in de basisakte met andere aangehechte dokumenten zou voorzien zijn, wordt verwezen naar de wet en de plaatselijke gebruiken.

De medeëigenaars worden veronderstelt zeer wel te kennen en te weten :

- a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de medeëigendom;
- b) de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij onderhavige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

VOLMACHT.

De Naamloze Vennootschap "TEXPARK", vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart bij deze volmacht te verlenen met de mogelijkheid zowel gezamenlijk als afzonderlijk te handelen en op te treden, aan navermelde personen, te weten :

1. De comparant handelende voor de vennootschap, qualitate qua.
2. De Heer Marcel DEDRYE, notarisklerk, wonende te Veurne, Noordstraat, 76.
3. De Heer Paul DALLE, doctor in de rechten, wonende te Izegem, Sint Tillostraat, nummer 7.
4. De Heer Pieter PLANCKE, licentiaat in het notariaat, wonende te (8800) Roeselare, Diksmuidesteeweg, 9.

Ten einde :

- 1) alle wijzigende basisakten te doen opstellen en te ondertekenen.
- 2) Te verkopen alle of een deel van de ingevolge de door onderhavige of zelfde gewijzigde basisakte geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de aanbouw, hetzij volledig afgewerkt of op plan.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten of aanwijzigingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypothe-
ken te aanvaarden, tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbinte-
nissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of
bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en
voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen plei-
ten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien,
kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te be-
komen, alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden,
zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend
beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoort,
steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hogergenoemde rechtshandelingen
bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

3) Alle akten van ruiling en huurovereenkomsten te ondertekenen.

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten
en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in
het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet
uitdrukkelijk in deze voorzien.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te KOKSIJDE (Centrum OOSTDUINKERKE), ten kantore.
Datum als ten hoofde is gemeld.

En na gedane voorlezing van deze akte, heeft de comparante, vertegen-
woordigd als voorzeggd, getekend samen met Ons, Notaris.