

**WIJZIGENDE BASISAKTE BEKRACHTIGING TD/00-04-1878/001
REP 2023/0475**

Op tweeëntwintig maart

Twee duizend drieëntwintig

Voor mij, Meester Thomas DUSSELIER, notaris met standplaats te Knokke-Heist, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BV Notaris Thomas Dusselier", met zetel te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 118/22.

Te Knokke-Heist, op het kantoor.

Is verschenen :

De verenging van Mede-eigenaars van het gebouw SUN HOUSE, met zetel te Zoutelaan 63-67, RPR Gent, afdeling Brugge onder nummer 0850.374.452; Alhier vertegenwoordigd door haar syndicus te weten : de naamloze vennootschap "IMMO GROEP CAUWE",

BENOEMD tot syndicus van de residentie SUN HOUSE ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van achtentwintig mei tweeduizend tweeëntwintig en handelend ingevolge de beslissingen van 10 februari 2023, waarvan een kopij hieraan gehecht zal lijven.

BEKRACHTING VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De vereniging der mede-eigenaars van de residentie Sun House heeft vastgesteld in voornoemde vergadering dat er onduidelijkheid/onvolledigheid zou bestaan betreffende de omschrijving van de nieuwe quotiteiten van de grondaandelen en de aandelen in de gemene delen van het gebouw uitgezonderd de grond.

De beschrijving van het appartement D0 wordt aldus als volgt aangepast :

"Het appartement op het gelijkvloers, met als nummer D0, omvattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, leefruimte/open keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, privaat genot open terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

20/1.024sten in de grond

20/1.020sten in de gemene delen van het gebouw, uitgezonderd de grond

Dit conform het onderscheid dat gemaakt wordt in de oorspronkelijke basisakte

*Voormeld goed is kadastraal bekend onder het partitienummer: **459B P0083***

Om alle betwistingen uit te sluiten heeft de algemene vergadering aldus beslist om voor alle privatieven de noemer op 1.020 voor wat betreft de aandelen in de gemene delen van het gebouw uitgezonderd de grond en 1024sten voor wat betreft de aandelen in de grond te plaatsen, zodat voor elk privaat in de residentie de teller behouden blijft doch dat de noemer aldus voor alle privatieven als volgt luidt :

.....

a) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

.../1.024sten in de grond

.../1.020sten in de gemene delen van het gebouw, uitgezonderd de grond

Dit conform het onderscheid dat gemaakt wordt in de oorspronkelijke basisakte

BASISAKTE

Zoals voorschreven goed verder uitvoerig beschreven en afgebeeld is in de statuten van voormelde residentie, opgemaakt door notaris Jan-Baptist de Gheldere, destijds te Heist op elf mei negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig mei negentienhonderd zevenenzestig, boek 1013 nummer 17. En gewijzigd bij akte verleden voor notaris Thomas Dusselier, te Knokke-Heist, op achtentwintig september tweeduizend twintig overgeschreven op het kantoor Rechtzekerheid te Brugge op dertig september tweeduizend twintig formaliteit 61-T-30/09/2020-11947.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door notaris Meester Thomas DUSSELIER, notaris.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

TWEEDE BLAD

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

De partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

De partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

WAARVAN AKTE.

Na voorlezing en toelichting heeft de syndicus samen met notaris de akte ondertekend. (volgen de handtekeningen)

AANGEHECHT(E) STUK(KEN):

Notulen van de Bijzondere Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Sun House, gehouden op vrijdag 10 februari 2023 om 16u00 in Hotel Pavillon du Zoute, Bronlaan 4, 8300 Knokke-Heist.

1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst en afgifte volmachten / benoeming voorzitter en secretaris Algemene Vergadering / stemming

De syndicus heet iedereen van harte welkom op deze Jaarlijkse Algemene vergadering.

14 eigenaars, vertegenwoordigend 311/1.020sten zijn aanwezig

28 eigenaars, vertegenwoordigend 530/1.020sten zijn geldig vertegenwoordigd bij volmacht

42/65 eigenaars 841/1.020sten

De Algemene Vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over alle punten van de dagorde.

De Algemene vergadering bekrachtigt unaniem als voorzitter van deze Algemene Vergadering. De secretaris van de Algemene Vergadering is de syndicus Immo Cauwe.

2. Uiteenzetting over de materiële vergissing bij de omschrijving van de nieuwe quotiteiten (grondaandelen en aandelen van de gemene delen) na de verkoop van appartement D0 (voorheen conciërgerie) en dit in de bijhorende wijzigende basisakte / verduidelijking en bevestiging van de respectievelijke noemers: 1.024ste grond en 1.020ste in gemene delen / stemming

Er wordt een uitgebreide beschrijving gegeven van de historiek van het dossier.

Er is een onduidelijkheid/onvolledigheid in de notulen van de AV van de VME van 1 augustus 2020 onder het zesde punt dat betrekking heeft op de privatisering van de voormalige conciërgewoning, meer specifiek wat betreft het aandeel in de gemene delen van het gebouw enerzijds en het aandeel in de grond anderzijds dat toegekend werd aan deze nieuwe private entiteit.

De beslissing van de AV van de VME dient aangevuld/verduidelijkt te worden aangezien niet uitdrukkelijk vermeld werd welk aandeel in de grond toegekend werd aan de voormalige conciërgewoning.

Aan het nieuwe private deel dienden naast 20 aandelen in de gemene delen van het gebouw, tevens 20 aandelen in de grond toegekend te worden.

Bijgevolg werd 1.020 de nieuwe noemer wat de aandelen in de gemene delen van het gebouw betreft en werd 1.024 de nieuwe noemer wat de aandelen in de grond betreft, en dit voor alle private entiteiten in het gebouw.

Alle andere private entiteiten in het gebouw behouden hun tellers, enkel de noemers dienen aangepast te worden.

Aldus wordt in de residentie SUN HOUSE voor alle private entiteiten de noemer op 1.024sten gebracht voor wat betreft de aandelen in de grond en op 1.020sten voor wat betreft de aandelen in de gemene delen van het gebouw, uitgezonderd de grond, zonder wijziging van de tellers van alle private entiteiten.

Ingevolge de onduidelijkheid/onvolledigheid in de voormelde notulen is ook de wijzigende basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier op 28 september 2020 onvolledig, zodat een aanvullende, verbeterende en verduidelijkende wijzigende basisakte verleden dient te worden.

Ingevolge al het voormelde luidt de beschrijving van de nieuwe privatieve entiteit op het gelijkvloers met als nummer D0, zijnde de voormalige conciërgewoning, voortaan als volgt:

“Het appartement op het gelijkvloers, met als nummer D0, omvattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, leefruimte/open keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, privaat genot open terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

20/1.024sten in de grond

20/1.020sten in de gemene delen van het gebouw, uitgezonderd de grond

Dit conform het onderscheid dat gemaakt wordt in de oorspronkelijke basisakte. Voormeld goed is kadastraal bekend onder het partitienummer: 0459BP0083

Noot: aan het open terras is er een vluchtweg naar de garage conform de afgeleverde omgevingsvergunning - deze bevindt zich tussen staanplaats 18 en 19 op het gelijkvloers en zal te allen tijde gevrijwaard dienen te blijven. Er is een erfdiensbaarheid verbonden aan deze beide staanplaatsen.”

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om deze onduidelijkheid recht te zetten en bovenstaande tekst aan te passen in de wijzigende basisakte.

De Algemene Vergadering vraagt om geen kosten te dragen voor het aanpassen van deze basisakte. De heer Hellemans licht toe dat het hier gaat om een onduidelijkheid. De syndicus zal dit bespreken met de notaris.

Na telefonisch contact met de notaris wordt bevestigd dat er geen kosten verbonden zijn voor deze aanpassing.

3. Mandaat aan de syndicus tot ondertekening van de verduidelijkende wijzigende basisakte bij notaris Thomas Dusselier / stemming

De Algemene Vergadering verleent unaniem mandaat aan de syndicus om de verduidelijkende wijzigende basisakte bij notaris Thomas Dusselier te ondertekenen.

4. Varia

Gezien er geen punten meer op de dagorde staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering op om 17u30.

Immo Cauwe
Gedelegeerd bestuurder

Immo Cauwe
Dienst Beheer

Voorzitter AV

Eensluidend verklaard

Registratierelaas

Akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 22/03/2023, repertorium 2023/0475

Blad(en): 3 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUGGE op zeventwintig maart tweeduizend drieëntwintig (27-03-2023)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0007187

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 22/03/2023, repertorium 2023/0475

Blad(en): 8 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUGGE op zeventwintig maart tweeduizend drieëntwintig (27-03-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0001164

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 22/03/2023, repertorium 2023/0475

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid BRUGGE
Zevenentwintig maart tweeduizend drieëntwintig (27-03-2023)

Ref. : 61-T-27/03/2023-04174

Bedrag: tweehonderd veertig euro (€ 240,00)

Forfaitaire retributie overschrijving	€ 240,00
Totaal	€ 240,00

De hypotheekbewaarder