

13/02/2024

Vereniging van Mede Eigenaars TENNIS PARK GARAGECOMPLEX, priorijlaan +35 te

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 02/03/2024 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde**1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Verslag van de vergadering van 04/03/2023

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 16/12/2023

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen .

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 13, over de periode 2023.

Eventuele toelichting door de syndicus.

De rekeningen werden nagezien door E. Desamblancx. Verslag is gepubliceerd.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Wim Vermeulen (gar 9), Bernard Verbeke (gar 37) en Bert Demeulemeester (gar 81)

7. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

9. Brandverzekering, opzeg polis door Vivium

Omdat Vivium naast brand en aanverwante ook de burgerlijke aansprakelijkheid gebouw dekt lichtte de syndicus Vivium in van de door de gemeente genomen beslissing op basis van het verslag van SCES.

In plaats van zelf een onderzoek te voeren naar het risico heeft Vivium besloten de polis maar zelf op te zeggen. De dekking loopt nog tot 30/9/2024.

Een andere verzekeraar zal gezocht moeten worden.

10. Afsluiting plein, een "overpeinzing".

De basisakte leert dat

NV Texpark op 16/3/1981 eigenaar geworden is van een stuk grond gelegen tussen de zeedijk (ten noorden), de Priorijlaan (ten oosten en westen) en een stuk grond ten zuiden, eigendom van de gemeente Middelkerke.

Bij akte van 13/8/1982 voor notaris Verhue te Oostduinkerke werd de grond onder het stelsel van horizontale eigendom geplaatst. Zo werd een privaatieve bovengrond en een privaatieve ondergrond gecreëerd.

De ondergrond werd verder opgedeeld als garagecomplex.

De bovengrond werd in 4 loten verdeeld :

Lot 1 : een niet nader bepaalde ruimte met een oppervlakte van 1419 m²

Lot 2 : in- en uitrit met trappenhuis

Lot 3 : een ruimte van 1424 m² bestemd voor de oprichting van een centrum voor dagrecreatie.

Lot 4 : een trappenhuis ten behoeve van het garagecomplex.

Op 30/6/1982 leverde gemeente Middelkerke een vergunning af voor de bouw van een garagecomplex in de ondergrond.

Lot 1 is intussen gekend als het Rauschenbergplein en is eigendom van gemeente Middelkerke. Wanneer Texpark het overdroeg of verkocht is niet gekend. Evenmin onder welke voorwaarden. Wellicht werd het overgedragen zoals alle vastgoed : in de staat zoals het zich bevindt.

Lot 3 werd een horecazaak en verkocht aan NV Fico. Het wordt uitgebaat als la Terrazza en werd in het voorjaar 2021 aan gemeente Middelkerke verkocht.

Loten 3 en 4 staan ten dienste van de ondergrondse inneming.

De vraag dient dus gesteld te worden of en zo ja, wanneer, Lot 1 een openbaar plein is geworden. En of het de plicht is van het garagecomplex om te voldoen aan de normen die voor een plein gelden.

Maw, als Middelkerke wil dat het een plein is, dan moet Middelkerke maar de kosten dragen van de structurele werken. Zo niet heeft het de hoedanigheid van dak en dan voldoet het wel aan de norm.

Bespreking

Al dan niet opdracht geven aan een notaris om de eigendomsrechten en de verkoopvoorwaarden van "het plein" uit te vlooiën.

Als dan niet opdracht geven aan een advocaat om de oneigenlijke eisen van de gemeente aan te vechten.

11. Afsluiting garagecomplex, akties tot ontheffing

10 ingenieursbureau's voor beton werden aangeschreven met verzoek een plaatsbezoek te brengen en een onafhankelijke analyse te maken.

- "betonexpertise" uit Deurne/Brugge brengt op 15/12/23 een plaatsbezoek. Op 15/1/24 volgt het verslag van bevindingen. Het is een ontgoocheling. Het doet er nog een schepje bovenop en geeft GEEN oplossingen.

- "Sanacon" uit Merelbeke brengt met twee personen een plaatsbezoek op 11/1/24. Op heden is er nog (steeds) geen verslag.

- "Buro Nova" uit Oostende komt op 22/1/24 langs en meldt per mail op 31/1 "geen tijd" te kunnen vrijmaken voor dit dossier waarvan ze erkennen dat het dringend is.

- "Declercq en partners" (aangeraden door een garage-eigenaar) komt langs op 1/2/24 en meldt op 9/2 bereid te zijn oplossingen aan te reiken. Tevens maken zij enkele randopmerkingen die vrijblijvend aan deze bijeenroeping worden toegevoegd.

- De anderen laten niets van zich horen, melden geen tijd te hebben, of niet te willen optreden omwille van

belangenvermenging.

3 firma's gespecialiseerd in schoringswerken werden gecontacteerd.

- V-Systems - ook aangeraden door de gemeente - komt ter plaatse. De syndicus maakt een voorstel (zie ook bijlage) van oplossing over waarna van V-systems niets meer vernomen wordt. Op mails wordt niet gereageerd en de telefoon wordt niet meer aangenomen.

- Stabil antwoordt enkel te kunnen tussenkomen op basis van duidelijk omschreven opdracht.

- Monument Stability Contractor zegt te kunnen tussenkomen maar enkel in samenwerking met een studiebureau. Zij schuift Sanacon naar voor.

Op 24/1 werd op het plein, ter hoogte van garage 72, een opening gemaakt om na te zien welke bovenbewapening aanwezig is. Ook hier pech : er is (nagenoeg) geen bovenwapening aanwezig.

Op 17/1 laat mr Tiene Castelein weten dat een verzoekschrift tot vernietiging van het burgemeesterbesluit wellicht te tijdrovend zou zijn en weinig bijdraagt aan een oplossing. Ze raadt aan een tegenstudie te laten maken. Met de studie die we twee dagen eerder kregen waren we alvast niets.

12. Wat nu ?

Inderdaad, wat nu ???

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,
Alexandra Van den Bossche



Raad van mede-eigendom : Wim Vermeulen (gar 9), Bernard Verbeke (gar 37) en Bert Demeulemeester (gar 81).

AANDACHT :

Indien u niet aanwezig kan zijn, voorzie een volmacht.

Op vergadering van 1/3/2014 is immers beslist "om de kosten à rato van een forfait van 30 Euro per garagebox aan te rekenen aan die eigenaars die NIET aanwezig waren en GEEN volmacht hebben voorzien ALS een vergadering wegens onvoldoende aanwezigheid niet zou hebben kunnen doorgaan".

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/tennisparkgaragecomplex of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.