

Studie van
Henry VAN CAILLIE
(opvolger Georges VAN CAILLIE)

NOTARIS

te

BRUGGE

LAUWERSTRAAT 27

BASISAKTE

Verkaveling
“AMOGIS”

te Middelkerke
langs de Duinenweg

Voor Henry VAN CAILLIE, notaris te Brugge gevestigd.

Zijn verschenen :

1) De Heer Philemon DECUYPER, aannemer, wonende te Ichtegem-Eernegem, stationstraat, 307.

2) De Heer Roger DECUYPER, aannemer, wonende te Koksijde, Koninklijke baan, 29.

Handelende in hun hoedanigheid van lid van de raad van beheer van de naamloze vennootschap "AMOGIS", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Brugge, Muntplaats, 5» opgericht bij akte ontvangen door de notaris Georges Van Caillie te Brugge op eenentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf maart daarna, onder nummer 714-6.

Tot dewelke hoedanigheid Zijn benoemd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van eenentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, bekendgemaakt alsvoren op vijf maart daarna, onder nummer 714-7.

Optredende overeenkomstig artikel 15 van de statuten.

Die voorafgaandelijk aan de basisakte die het voorwerp van onderhevige uitmaakt, hebben te kennen gegeven.

Hoger genoemde vennootschap is eigenares van:

Gemeente Middelkerke.

Een perceel bouwgrond gelegen te Middelkerke, langs de Duinenweg, en ter plaatse genaamd "Kerkwijk", groot volgens meting en titel twee hectaren vijfenvijftig aren vijftig centiaren; palende: noord: de Duinenweg; oost: de Camping Marva; zuid: een waterloop, en west: de naamloze vennootschap "Jonckershof" te Middelkerke, gekend ten kadaster in de sektie D, voorheen nummers 552, 553, 556, 561, en 561/2, en deel van de nummers 554/B, 558 en 562, en thans nummer 552/A en deel van nummer 581/5.

Gezegd perceel werd uitgemeten door de beëdigde landmeter Etienne Gerard te Nieuwpoort op vijf juni negentienhonderd zesenzeventig, hetwelk plan gehecht werd aan de hiernagemelde akte verleden voor de notaris Georges Van Caillie te Brugge op tien juli negentienhonderd zesenzeventig.

-en door de beëdigde landmeter Karel Gerard te Nieuwpoort, dewelke daarvan een plan heeft opgemaakt op acht februari negentienhonderd zevenzeventig, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven en samen met deze ter registratie zal aangeboden worden.

Eigendomsprong.

Het hierboven beschreven goed behoort de naamloze vennootschap "AMOGIS" toe om het verkregen te hebben bij koop jegens de naamloze vennootschap "Jonckershof" te Middelkerke, luidens akte verleden voor de

notaris Georges Van Caillie te Brugge op tien juli negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven ten kantoor van Hypotheken te Veurne op negen augustus daarna, boek 5929 nummer 11.

De naamloze vennootschap "Jonckershof" voornoemd, was eigenares van dit goed, te weten als volgt:

1) de percelen voorheen gekadastraerd nummers 552, 553, 554/B, 556, 558, 561 en 561/2 bij kope jegens Mevrouw Denise de Peellaert Arents de Beerteghem, weduwe, van Jonkheer Ferdinand Baron Janssens de Bisthoven, eigenares te Brugge, luidens akte verleden voor de notaris Georges Van Caillie voornoemd, op dertig juni negentienhonderd tweenzeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op zeventwintig juli volgend, boek 5277 nummer 19.

Mevrouw Denise de Peellaert Arents de Beerteghem was eigenares van voorschreven percelen grond bij erfopvolging van haar moeder Mevrouw Juliette Arents de Beerteghem, douairière van Jonkheer Rene Baron de Peellaert, grondeigenares te Brugge, aldaar overleden op achtentwintig oktober negentienhonderd achtendertig, van wie zij het enig kind en wettige erfgename was.

2) het perceel, voorheen gekadastraerd nummer 562, bij inbreng gedaan ter stichting van de vennootschap door Mevrouwen 1) Magdalena Missuwe, weduwe van de Heer Emeric Joye, zonder beroep, 2) Simonne Joye, technische regentes, beiden te Diksmuide, 3) Georgette Joye, echtgenote van de Heer Christiaan Versyck, regentes te Gent, 4) Yvonne Joye, echtgenote van de Heer Etienne Hoet, regentes te Diksmuide, en 5) Godelieve Joye, echtgenote van de Heer Marc Versyck, regentes te Brugge-Sint-Andries, luidens de termen van de oprichtingsakte van de vennootschap verleden voor de notaris Georges Van Caillie voornoemd, op vier juli negentienhonderd zeventig, overgeschreven alsvoren de twintigste van dezelfde maand, boek 5081 nummer 9.

Mevrouw Magdalena Missuwe was eigenares van voorschreven perceel grond, deels in voile eigendom uit hoofde van de gemeenschap van aanwinsten die bestaan had tussen haar en haar echtgenoot, de Heer Emeric Joye, luidens hun huwelijkskontraat ontvangen door de notaris Proot te Brugge op vier december negentienhonderd negentien, en deels in voile eigendom en in vruchtgebruik, als begiftigde van haar voornoemde echtgenoot, zonder beroep te Diksmuide, aldaar ab-intestat overleden op negentwintig januari negentienhonderd vijftig; en Mevrouwen Simonne, Georgette, Yvonne en Godelieve Joye waren eigenares ervan samen voor de overige delen in volle eigendom en in blote eigendom als enige kinderen en wettige erfgenamen van hun vader Heer Emeric Joye, overleden als voorgezegd.

De gemeenschap Emeric Joye-Magdalena Missuwe was eigenares van voorbedoeld perceel grond bij ruiling met Mevrouw Madeleine de

Peellaert, weduwe van Jonkheer Henri Iweins d'Eeckhoutte, eigenares te Sint-Kruis, en anderen, luidens akte ontvangen door de notaris Jean Van Caillie te Brugge op dertig januari negentienhonderd zevenendertig, overgeschreven alsvoren op tien februari volgend, boek 2760 nummer 11.

Verkaveling.

De vennootschap-eigenares heeft zich voorgenomen op het hierboven beschreven perceel een vakantiedomein op te richten, dewelke zal genoemd worden "Verkaveling AMOGIS"

Een gedetailleerd plan van dit vakantiedomein met de op te richten woningen en garages en met de aan te leggen parkeerplaatsen en wegen werd uitgewerkt door de architect Jan De Clerck te Veurne.

De verkavelingsvergunning werd aan de vennootschap-rechtsvoorganger van de komparant verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke in datum van zeventien maart negentienhonderd zesenzeventig, onder nummer VK 126.095 NR met volgende opmerking: "Gunstig mits de voorwaarden gesteld in het Koninklijk Besluit de dato dertig oktober negentienhonderd drieënzeventig betreffende de weekendverblijfparken en de omzendbrief nummer 63-3 (Belgisch Staatsblad zestien maart negentienhonderd vienzeventig) stipt na te leven. Mits de voorwaarden gesteld door de brandweer stipt na te leven".

Een wijziging van de verkavelingsvergunning werd goedgekeurd door zelfde College in datum van twee februari negentienhonderd zevenenzeventig onder zelfde nummer 126.095, met volgende opmerking: "Gunstig mits het betreft hier een wijziging van verkaveling, waarvoor op vijftien maart negentienhonderd zesenzeventig gunstig advies werd verleend. De Voorwaarden gesteld in het Koninklijk Besluit de dato dertig oktober negentienhonderd drieënzeventig, betreffende de weekendverblijfparken en de omzendbrief, nummer 63-3 (Belgisch Staatsblad van zestien maart negentienhonderd vienzeventig) dienen stipt nageleefd. De voorwaarden gesteld door de brandweer dienen eveneens stipt nageleefd te worden. De voorwaarden opgelegd door het bestuur van de Stedebouw dienen stipt nageleefd te worden.

Gezegde verkavelingsvergunningen zullen aan deze akte gehecht blijven en samen met deze ter registratie aangeboden worden.

Uit de verklaringen van de komparant en uit de voorgelegde plans blijkt dat dit vakantiedomein zal samengesteld zijn als volgt:

1. zesennegentig vakantiewoningen waarvan

A) negenentwintig vakantiewoningen van het type A, met overdekte parking, zijnde woningen voorzien van een gedeeltelijke verdieping en omvattende :

- op het gelijkvloers : woonkamer, berging onder de trap, ingerichte keuken, inkom met vestiaire, WC, overdekte parking,

en, voor de hierna beschreven woningen van het type A1, A2 en A3, luifel en terras; en, voor de hierna beschreven woningen van het type A4, A5 en A6, twee terrassen.

-op de verdieping : drie slaapkamers, badkamer, nachthall en ruimte.

Deze woningen die op het aan deze akte aangehechte metingsplan de nummers 370 tot en met 398 dragen, hebben

- wat betreft de woning van het type A1, dewelke op gezegd plan het nummer 392 draagt, een oppervlakte van negenenzeventig vierkante meter tweeënzeventig vierkante decimeter, zijnde zesenvieftig vierkante meter achtendertig vierkante decimeter, voor de eigenlijke woning, zestien vierkante meter vier vierkante decimeter gezamenlijk voor het terras en de luifel en zeventien vierkante meter dertig vierkante decimeter voor de parking;

- wat betreft de woningen van het type A2, dewelke op gezegd plan de nummers 393 tot 397 dragen, een oppervlakte van zevenenzeventig vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter, zijnde vijfenveertig vierkante meter achtentwintig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning, zestien vierkante meter vier vierkante decimeter gezamenlijk voor het terras en de luifel en zestien vierkante meter zesenvijftig vierkante decimeter voor de parking;

- wat betreft de woning van het type A3, dewelke op gezegd plan het nummer 398 draagt, een oppervlakte van negenenzeventig vierkante meter acht vierkante decimeter, zijnde zesenvieftig vierkante meter negenenzeventig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning, vijftien vierkante meter drieënzeventig vierkante decimeter gezamenlijk voor het terras en de luifel, en zestien vierkante meter zesenvijftig vierkante decimeter voor de parking;

- wat betreft de woningen van het type A4, dewelke op gezegd plan de nummers 370, 378 en 384 dragen een oppervlakte van negenenzeventig vierkante meter tweeenzeventig vierkante decimeter, zijnde zesenvieftig vierkante meter achtendertig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning, zestien vierkante meter vier vierkante decimeter gezamenlijk voor de twee terrassen, en zeventien vierkante meter dertig vierkante decimeter voor de parking;

- wat betreft de woningen van het type A5, dewelke op gezegd plan de nummers 371 tot 376, 379 tot 382, en 385 tot 390 dragen, een oppervlakte van zevenenzeventig vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter, zijnde vijfenveertig vierkante meter achtentwintig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning, zestien vierkante meter vier vierkante decimeter gezamenlijk voor de twee terrassen, en zestien vierkante meter zesenvijftig vierkante decimeter voor de parking;

- wat betreft de woningen van het type A6, dewelke op gezegd plan de nummers 377, 383 en 391 dragen, een oppervlakte van negenenzeventig vierkante meter acht vierkante decimeter, zijnde zesenvieftig vierkante meter negenenzeventig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning,

vijftien vierkante meter drieënzeventig vierkante decimeter gezamenlijk voor de twee terrassen en zestien vierkante meter zesenvijftig vierkante decimeter voor de parking.

B) dertig vakantiewoningen van het type B met afzonderlijk gelegen parkeerplaats,

en omvattende : woonkamer, ingerichte keuken, drie slaapkamers, badkamer met WC, berging en terras.

Deze woningen die op het aan deze akte aangehecht metingsplan de nummers 340 tot en met 369 dragen, hebben

- wat betreft de woningen van het type B1, dewelke op gezegd plan de nummers 340, 350, 353, 357, 361, 365 en 369 dragen, een oppervlakte van zevenenzeventig vierkante meter zeven tien vierkante decimeter, zijnde tweeënzestig vierkante meter voor de eigenlijke woning en vijftien vierkante meter zeventien vierkante decimeter voor het terras;

- wat betreft de woningen van het type B2, dewelke op gezegd plan de nummers 341 tot 343, 346 tot 349, 352, 355, 356, 359, 360, 363, 364, 367 en 368 dragen, een oppervlakte van zesenzeventig vierkante meter achttien vierkante decimeter, zijnde eenenzestig vierkante meter een vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en vijftien vierkante meter zeventien vierkante decimeter voor het terras;

- wat betreft de woningen van het type B3, dewelke op gezegd plan de nummers 344, 345, 351, 354, 358, 362 en 366 dragen, een oppervlakte van zevenenzeventig vierkante meter zeventien vierkante decimeter, zijnde tweeënzestig vierkante meter voor de eigenlijke woning en vijftien vierkante meter zeventien vierkante decimeter voor het terras.

C) zevenendertig vakantiewoningen van het type C, met afzonderlijk gelegen parkeerplaats,

en omvattende : inkom, woonkamer, badkamer met WC, ingerichte keuken, twee slaapkamers, berging en terras.

Deze woningen, die op het aan deze akte aangehechte metingsplan de nummers 303 tot en met 339 dragen, hebben,

- wat betreft de woningen van het type C1, dewelke op gezegd plan de nummers 317 en 326 dragen, een oppervlakte van eenenzeventig vierkante meter zeventien vierkante decimeter, zijnde negenenvijftig vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en elf vierkante meter drieënvijftig vierkante decimeter voor het terras; aangemerkt zijnde dat de woning nummer 330, tegen dewelke de electriciteitskabine waarvan hierna sprake langs de noordgevel zal aangebouwd worden, een afwijkende oppervlakte heeft van zeventig vierkante meter negenenveertig vierkante decimeter, zijnde achtenvijftig vierkante meter zesennegentig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en elf vierkante meter drieënvijftig vierkante decimeter voor het terras;

- wat betreft de woningen van het type C2, dewelke op gezegd plan de nummers 318, 319, 327, 328 en 331 tot 333 dragen, een oppervlakte van

zeventig vierkante meter vijfenveertig vierkante decimeter, zijnde achtenvijftig vierkante meter tweeënnegentig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en elf vierkante meter drieënvijftig vierkante decimeter

- wat betreft de woningen van het type C3, dewelke op gezegd plan de nummers 320, 329 en 334 dragen, een oppervlakte van eenenzeventig vierkante meter drieënvierkante decimeter, zijnde negenenvijftig vierkante meter vienzestig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en elf vierkante meter negenentachtig vierkante decimeter voor het terras;

- wat betreft de woningen van het type C4, dewelke op gezegd plan de nummers 303, 307, 312, 321 en 339 dragen, een oppervlakte van eenenzeventig vierkante meter zeventien vierkante decimeter, zijnde negenenvijftig vierkante meter vienzestig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en elf vierkante meter drieënvijftig vierkante decimeter voor het terras;

- wat betreft de woningen van het type C5, dewelke op gezegd plan de nummers 304, 305, 308 tot 310, 315 tot 315, 322 tot 324 en 336 tot 338 dragen, een oppervlakte van zeventig vierkante meter eenenzestig vierkante decimeter, zijnde negenenvijftig vierkante meter acht vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en elf vierkante meter drieënvijftig vierkante decimeter voor het terras;

- wat betreft de woningen van het type C6, dewelke op gezegd plan de nummers 306, 311, 316, 325 en 335 dragen, een oppervlakte van eenenzeventig vierkante meter negenenzestig vierkante decimeter, zijnde negenenvijftig vierkante meter tachtig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en elf vierkante meter negenentachtig vierkante decimeter voor het terras.

2. honderd en een parkeerplaatsen, gelegen langsheen de Duinenweg en langsheen de weg gelegen op de westelijke grens van het vakantiedomein,

- waarvan er vierendertig op het aan onderhavige akte gehechte metingsplan geen nummer dragen.

- waarvan er zevenenzestig op gezegd plan de nummers 303 tot en met 369 dragen.

en dewelke alle een oppervlakte hebben van dertien vierkante meter vijfenzeventig vierkante decimeter, ter uitzondering van de parkeerplaats dragende op gezegd plan het nummer 334, dewelke een oppervlakte heeft van achttien vierkante meter zeventig vierkante decimeter.

Bij iedere vakantiewoning van het type B en van het type C hoort een parkeerplaats met zelfde nummer als de woning op het plan aangeduid. De vakantiewoning en de parkeerplaats met zelfde nummer zullen juridisch een onafscheidbare entiteit vormen.

3. zevenenvijftig garages, gelegen nabij de oostelijke grens van het vakantiedomein.

Deze garages die op het aan deze akte aangehechte metingsplan de nummers 1 tot en met 57 dragen, hebben,

- wat betreft de garages van het type G1, dewelke op gezegd plan de nummers 1, 16, 27 en 41 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter tweeënzeventig vierkante decimeter;

- wat betreft de garages van het type G2, dewelke op gezegd plan de nummers 2 tot 14, 17 tot 25, 28 tot 39 en 42 tot 56 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter;

- wat betreft de garages van het type G3, dewelke op gezegd plan de nummers 15, 26, 40 en 57 dragen, een oppervlakte van achttien vierkante meter tweeënzeventig vierkante decimeter.

De private en gemene delen van dit vakantiedomein worden als volgt bepaald :

I. - In private eigendom :

A. De zesennegentig vakantiewoningen, zijnde :

de negenentwintig vakantiewoningen van het type A met overdekte parking, alsmede de grond waarop deze woningen opgericht zijn.

de dertig vakantiewoningen van het type B met de dertig afzonderlijk gelegen medegaande parkeerplaatsen, alsmede de grond waarop deze woningen en parkeerplaatsen opgericht zijn.

de zevenendertig vakantiewoningen van het type C met de zevenendertig afzonderlijk gelegen medegaande parkeerplaatsen alsmede de grond waarop deze woningen en parkeerplaatsen opgericht zijn.

Elkeen van de hogervermelde kavels, zesennegentig in getal, omvat het gebouw der vakantiewoning met fundering, vloer, dak, buitenmuren, terras, leidingen van water en electriciteit vanaf de tellers, afvoerbuizen voor huishoudelijke waters tot aan de aansluiting op de riool en, wat betreft de vakantiewoningen van het type B en C, de verharding van de genummerde parkeerplaats.

B. De zevenenvijftig garages alsmede de grond waarop deze garages opgericht zijn.

Elkeen van de zoëven vernoemde kavels, zevenenvijftig in getal, omvat het gebouw der garage met fundering, vloer, dak, buitenmuren en poort.

II. - In gemeenschappelijke eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De volledige oppervlakte van de grond ter uitzondering van de grond van de woningen, van de genummerde parkeerplaatsen (dewelke en zoals gezegd, behoort bij een woning van het type B of C met zelfde nummer) en van de garages, alle leidingen voor aanvoer van water en electriciteit tot aan de tellers, de wegen, de voetpaden en wandelpaden, de niet genummerde parkeerplaatsen, de toegangsweg tot iedere vakantiewoning,

de spel-en sportterreinen, alle groenaanleg, de electriciteitskabine en parklantaarns, voor zover deze niet toebehoren aan de electriciteitsmaatschappij of aan de gemeente; deze opsomming heeft enkel een exemplatief karakter en is niet beperkend.

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in duizend zeventien/duizend zeventiensten, dewelke zoals volgt onderverdeeld worden :

- voor elke vakantiewoning, hetzij dus voor elke vakantiewoning van het type A met de overdekte parking en voor elke vakantiewoning van het type B en C met de respectievelijk medegaandeparkeerplaats, tien/duizend zeventiensten, zij samen negenhonderd zestig/duizend zeventiensten : 960/1017

- voor elke garage, een/duizend zeventienste, hetzij samen zevenenvijftig/duizend zeventiensten : 57/1017
samen : duizend zeventien/duizend zeventiensten : 1017/1017

De komparanten, zo zij handelen, verklaren dat de naamloze vennootschap "AMOGIS", om de politiek van de openbare overheid te volgen inzake besteding van de vrije tijd, bevordering van de bouw en bestrijding van de grondspekulatie, de privatieve eigendommen zal verkopen met de verplichting voor haar binnen de achttien maanden na het verlijden van de verkoopakte, een gans voltooide vakantiewoning of garage te bouwen.

Deze woningen en garages zullen gebouwd worden overeenkomstig de hierna beschreven plannen opgemaakt door de architect Jan De Clerck te Veurne, voornoemd.

Door de komparanten worden ons vijf plannen overhandigd, teneinde aan onderhavige akte gehecht te blijven, te weten :

1) het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type A1, A2 en A3, opgemaakt op elf augustus negentienhonderd zesenzeventig.

2) het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type A4, A5 en A6, opgemaakt op zesentwintig januari negentienhonderd zevenenzeventig.

3) het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type B1 , B2 en B3, opgemaakt op een december negentienhonderd zesenzeventig.

4) het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type C1, C2, C3, C4, C5 en C6, opgemaakt op een december negentienhonderd zesenzeventig.

5) het bouwplan van de hierboven beschreven garages van het type G1, G2 en G3, opgemaakt op een december negentienhonderd zesenzeventig.

Deze plannen zullen, zoals gezegd, aan onderhavige akte gehecht

blijven om er samen mede geregistreerd te worden.

Eventuele kleine maatverschillen of minieme afwijkingen die de op te richten vakantiewoningen en garages ten opzichte van voormelde plannen zouden vertonen zullen geenszins aanleiding mogen geven tot contestatie of vergoeding voor zover gezegde maatverschillen en afwijkingen de degelijkheid van de betrokken kavel niet schaden.

De collectieve bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op vijftien december negentienhonderd zesenzeventig, zal eveneens aan deze gevoegd blijven.

De komparanten verklaren dat het de wil is van de naamloze vennootschap "AMOGIS" dat elke vakantiewoning met zijn aanhorigheden en, wat betreft de vakantiewoningen van het type B en C met hun respectievelijke parkeerplaats, alsmede elke garage, met zijn aandeel in de gemene delen een afzonderlijke eigendom zal vormen derwijze dat over elk in zijn geheel afzonderlijk zal kunnen beschikt worden zo ten bezwarende als ten kosteloze titel en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

Derhalve zal het vakantiedomein "Verkaveling Amogis" geplaatst worden onder het regime van de medeëigendom voorzien, van een woningstatuut en verdeeld in honderd en zeven woongelegenheden en zevenenvijftig garages.

De vervreemding, vestiging van hypotheek of van elk ander zakelijk recht van en op een woongelegenheden of op een garage omvat noodzakelijk de vervreemding, de bezwaring van de privatieve delen en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die erbij horen.

Verder verklaren de komparanten dat, met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en van medeëigendom, het regelen van de betrekkingen van buurschap en, de manier waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, het vaststellen der bijdrage van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen, de naamloze vennootschap "Amogis", eigenares, een reglement van medeëigendom heeft uitgewerkt dat verplichtend zal zijn voor al degenen die eigenaar, medeëigenaar of rechthebbende zullen worden te welken titel ook, van een gedeelte van het goed.

Evengezegde regeling omvat een zakelijk statuut dat tegen derden zal kunnen ingeroepen worden door overschrijving van deze akte, en een reglement van inwendige orde, dat niet tot het zakelijk statuut behoort, maar op bindende wijze zal opgelegd worden aan elkeen die naderhand eigenaar of rechthebbende wordt van gelijk welk deel van het vakantiedomein "Verkaveling Amogis".

Ieder is er toe gehouden gezegd reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers te welken titel ook.

Bijzondere voorwaarden.

1) de promotor behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de medeëigenaars, types van woningen van plaats te wisselen. Deze wisseling mag niet voor gevolg hebben het aantal woningen te wijzigen.

2) De promotor behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de medeëigenaars, de inplanting van de woningen en de garages en de zate van de wegen te verplaatsen, de vorm, oppervlakte en maten van de kavels te wijzigen, alsmede veranderingen aan te brengen aan het uitzicht van de woningen en de garages op voorwaarde nochtans de harmonie van het geheel en het algemeen karakter van de aanleg van het vakantiedomein niet in het gedrang te brengen. Deze beschikking geldt vanzelfsprekend alleen voor de niet-verkochte woningen.

3) De promotor behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de medeëigenaars, de vakantiewoningen dragende de nummers 303, 304, 305 en 306, alsmede de vakantiewoningen dragende de nummers 366, 367, 368 en 369, samen te voegen en/of uit te breiden (zowel in de hoogte als in de breedte) en zelfs de bestemming ervan te wijzigen; desgevallend zal deswege moeten overgegaan worden tot een herberekening van de gemene delen verbonden aan de samengevoegde kavels, verstaan zijnde dat het totaal van de gemene delen die met deze kavels samen gaan, steeds gelijk zal moeten zijn aan het totaal van de gemene delen die oorspronkelijk aan elk van de samengevoegde kavels verbonden waren.

4) Wat betreft de weg gelegen op de westelijke grens van het vakantiedomein en waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten westen palende eigendom thans toebehorende aan de naamloze vennootschap "Jonckershof" te Middelkerke, merkt de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, aan dat in de hierboven vermelde akte-verkoop verleden voor de notaris Georges Van Caillie te Brugge op tien juli negentienhonderd zesenzeventig het volgende letterlijk gestipuleerd werd :

"Ten deze wordt bedongen dat de weg, hier voor de helft medeverkocht, die te paard ligt, langs de westkant, op het alhier verkochte goed en het aanpalende erf van de vennootschap-verkoopster, belast wordt met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van dit erf en derhalve de vennootschap-verkoopster de medeverkochte helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd moet laten.

Een zelfde recht van doorgang wordt door de vennootschap-verkoopster verzekerd op de hierbij niet verkochte helft van zelfde weg ten voordele van het alhier verkochte goed om op de Duinenweg te komen.

De aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg zullen ten laste vallen van partijen elk voor de helft."

De medeëigenaars van het vakantiedomein zullen desaangaande zo in de rechten als in de plichten van de promotor gesteld worden.

5) De promotor behoudt zich een eeuwig en onvergeld recht van

doorgang voor - met het oog op de exploitatie of uitbreiding van zijn activiteit, onder gelijk welke vorm - alover :

a. de hierboven beschreven weg waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten westen palende eigendom, met dien verstande dat de promotor dit recht van doorgang zal kunnen uitoefenen zo op de helft van gezegde weg die in het vakantiedomein begrepen is, als op de andere helft die begrepen is in de aanpalende eigendom van de naamloze vennootschap "Jonckershof", voornoemd, waarop hem bij de hierboven beschreven akte de dato tien juli negentienhonderd zesenzeventig door gezegde vennootschap-verkoopster het recht van doorgang werd verzekerd.

b. de ten oosten van het vakantiedomein gelegen weg tussen de garages enerzijds en de vakantiewoningen anderzijds, die de Duinenweg met de zuidelijke limiet van het vakantiedomein, zijnde een waterloop, verbindt.

6) De wegen die het vakantiedomein van oost naar west dwarsen en dewelke de onder 5) hierboven beschreven wegen verbinden, zullen niet toegankelijk zijn voor het gerij, van welke aard ook, met uitzondering echter van ziekenwagens en brandweervoertuigen, Alleen voor het aanbrengen van zware lasten

en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering van de medeigenaars zullen deze dwarswegen openstaan voor voertuigen.

7) Bij ontstentenis van openbare riolering zullen de afvalwaters van het vakantiedomein geloosd worden in de waterloop, die de zuidelijke grens van het vakantiedomein vormt.

8) De promotor behoudt zich het recht voor, zelfs na verkoop, verdeelkasten voor de bedeling van de electriciteit en het stadswater en voor de aansluiting op het telefoonnet en het televisiedistributienet, in de bergplaatsen van de vakantiewoningen te plaatsen, indien zulks hem van een doelmatige verdeling van de electriciteit en het stadswater, en voor een gunstige aansluiting op het telefoonnet en het televisiedistributienet noodzakelijk zou blijken.

9) De promotor behoudt zich het recht voor alle overeenkomsten te sluiten met de naamloze vennootschap Ebes te Antwerpen, administratieve zetel Brugge, of haar opdrachtgevers en mandatarissen, met het oog op de bevoorrading van het domein in electriciteit. Desbetreffend werd door de vennootschap-rechtsvoorganger van de komparante op twee juli negentienhonderd vijfenzeventig een onderhandse overeenkomst afgesloten waarin onder andere letterlijk bedongen werd :

"De grond waarop het transformatorstation is gebouwd is eigendom van de Verbruiker.

Het gebouw is eigendom van de Verbruiker.

Het verlenen van de toelating voor het gebruik van dit lokaal als omvormingspost voor de openbare electriciteitsbedeling maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst afgesloten tussen beide partijen op vijf mei negentienhonderd eenenzeventig.

De hoogspanningsaansluiting is eigendom van de Verdeler.

De hoogspanningsuitrusting met transformator is eigendom van de Verdelers.

De laagspanningsuitrusting met het verdeelbord is eigendom van de Verdelers.

De meetgroep is eigendom van de Verdelers.

Alle onderhoud is ten laste van de eigenaar."

De mede-eigenaars van het vakantiedomein zullen deswege zo in de rechten als in de plichten van hun rechtsvoorgangers gesteld worden.

10) Het is verboden de verkochte vakantiewoning met zijn aanhorigheden en wat betreft de vakantiewoningen van het type B en C de medegaande parkeerplaats, alsmede de verkochte garage in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijshuis, dranksluiterij of er een handel in te stichten. Dit verbod geldt uitsluitend tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en geeft aan derden hoegenaamd geen rechten indien de verkavelaar aan de toepassing van dit beding verzaakt of de bepalingen ervan wijzigt.

Bij overtreding van deze verbodsbepaling zal de promotor de vernietiging van de verkoopsovereenkomst kunnen vorderen, onverminderd het recht op schadevergoeding.

11) Voor zover de infrastructuur van de verkaveling nog niet voleindigd zou zijn, verplicht zich de promotor, ter volledige ontlasting van de kopers, op eigen kosten de desbetreffende door de bevoegde overheid opgelegde werken uit te voeren. Dit geldt echter niet voor de werken van dezelfde aard waartoe de overheid zou beslissen na het sluiten van de verkoopsovereenkomst.

Dienaangaande blijven de kopers en hun rechtsopvolgers onderworpen aan alle gemeentetaksen, gemeentereglementen en verhaalbelastingen.

Groenaanleg en beplanting zullen voor de eerste maal geschieden door de zorgen van de promotor, zonder medezeggenschap van de onverdeelde mede-eigenaars.

De oprichting van het domein kan een toestand mede brengen die een erfdiensbaarheid zou uitmaken, zodra het domein zal toebehoren aan verschillende eigenaars.

Daar onderhavige akte de juridische verdeling van het domein heeft tot stand gebracht, zullen deze erfdiensbaarheden van rechtswege ontstaan, vanaf het ogenblik van de verkoping aan een derde van een privaat bestandsdeel.

Deze erfdiensbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikels 692 en volgende van het Burgelijk Wetboek, en in de overeenkomst van partijen.

Dat kan namelijk het geval zijn voor de afvoer en toevoer van waters, de kanalisatie, de leidingen, de zichten en het licht.

14) De kopers zullen, zo voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers, onherroepelijk volmacht dienen te geven aan de promotor, om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende verdelingen of

basisakten te tekenen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van al hetgeen hierboven bepaald is, zelfs zo dit niet uitdrukkelijk in de volmacht zou vermeld zijn.

De kosten van onderhavige akte zijn de eerste gemene last van de mede-eigenaars van "Verkaveling Amogis", en zullen onder hen verdeeld worden.

Voor de uitvoering dezer kiest de vennootschap-promotor woonst in haar maatschappelijke zetel te Brugge, Muntplaats , 5.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Brugge. Het jaar negentienhonderd zevenenzeventig. De negentiende februari.

En na voorlezing heeft de komparant getekend met ons notaris,
(Volgen de handtekeningen)

Geboekt zeven bladen een verzending te Brugge, eerste kantoor op vijftwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig; boek 1247 blad 27 vak 7; ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225 F) de Ontvanger (get.) Struyve P.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM betreffende
het Vakantiedomein "VERKAVELING AMOGIS" te Middelkerke.

HOOFDSTUK I - ALGMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.

Gebruik makende van het recht voorzien bij artikel 577 bis, paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek, heeft de eigenaar zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de be-waring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het on-roerend goed.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegen-woordige als toekomstige; zij zijn diensvolgens onveranderlijk bij gebreke aan eensgezind akkoord onder de medeigenaars.

Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijke welke titel, een reglement van in-wendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan ge-wijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom en genot op een deel van het onroerend goed.

Artikel 3.

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeigendom.

HOOFDSTUK II. - WERKELIJK OF ZAKELIJK STATUUT.

Sectie I. Onverdeelde eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4.

Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve gedeelten bestaan uit,

- 1) zesennegentig vakantiewoningen, zijnde negenentwintig vakantiewoningen van het type A, met over-dekte parking;
dertig vakantiewoningen van het type B met afzonderlijke gelegen medegaande parkeerplaats;
zevenendertig vakantiewoningen van het type C met afzonderlijk gelegen medegaande parkeerplaats.
- 2) zevenenvijftig garages.

Artikel 5.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend zeventien/duizend zeventiensten behorende tot de vakantiewoningen en de garages, te weten :

tien/duizend zeventiensten in de gemeenschappelijke delen voor elke vakantiewoning, hetzij dus voor elke vakantiewoning van het type A met overdekte parking en voor elke vakantiewoning van het type B en C met de respectievelijke medegaande parkeer-plaats.

een/duizend zeventienste in de gemeenschappelijke delen voor elke garage.

Deze verhouding wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 6.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de vakantiewoning (en voor de woningen van het type B en C afzonderlijk gelegen medegaande parkeerplaats) of de garage, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot deze privatieve bestanddelen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een vakantiewoning en parkeerplaats bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel 7.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn vakantiewoning (met voor de woningen van het type B en C afzonderlijk gelegen medegaande parkeerplaats) of garage binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars.

Het is aan iedere eigenaar verboden de vakantiewoning in verschillende woningen onder te verdelen.

Het is de eigenaars toegelaten de inwendige verdeling van de woning te wijzigen en veranderingen aan te brengen aan de binneninrichting ervan, onder zijn verantwoordelijkheid en onder toezicht van de architect van het vakantie domein, de Heer Jan De Clerck of van de architect aangesteld door de al-gemene vergadering.

Wat betreft de vakantiewoningen van het type B en C is het verboden de parkeerplaats afzonderlijk van de woning waartoe deze behoort te vervreemden of in huur te geven tenzij in voordeel van een mede eigenaar van het vakantiedomein.

Artikel 8.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Artikel 9.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het vakantiedomein, zelfs indien het gaat om privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen. Deze schikking betreft namelijk de deuren, de vensters en het schilderwerk van de vakantiewoning, alsmede de poorten en het schilderwerk van de garages. De terrassen mogen niet afgesloten worden, zelfs niet met doorzichtig materiaal.

Artikel 10.

De eigenaars zullen gordijnen mogen aanbrengen; model, kleur en kwaliteit ervan zullen bepaald worden door de syndicus, bij wie deze zullen te verkrijgen zijn.

Het aanbrengen van private antennes voor radio en televisie is verboden.

De telefoon mag aangelegd worden op kosten van de eigenaars; doch het aanleggen van draden op de gevels is verboden.

Sectie II. Beheer van het vakantiedomein,

Artikel 11.

Er wordt door de algemene vergadering der mede eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of syndicus, al of niet gekozen onder de mede eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht en namelijk met het onderhoud van en het toezicht over de uitvoering van de herstelling aan de gemeenschappelijke delen. Hij waakt over de rust, de tucht, de goede orde en de zedelijkheid van en in het domein.

Het mandaat van beheerder zal bezoldigd zijn overeenkomstig de baremas vastgesteld door de Immobielkamer der Belgische Kust.

Overgangsbepaling.

Het ambt van beheerder zal voor een onbepaalde duur, doch voor een minimum termijn van twintig jaar te rekenen van een februari negentienhonderd zeventig, van rechtswege en onherroepelijk waargenomen worden door de promotor van het domein te weten de

naamloze vennootschap "Amogis", of de door haar met dit doel aangestelde volmachtdrager.

In geen geval, en zelfs niet door de algemene vergadering der medeëigenaars, zal er aan het algemeen beheersmandaat van de naamloze vennootschap Amogis een einde kunnen gemaakt worden.

Artikel 12.

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het vakantiedomein, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken.

Artikel 13.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd. De vergadering bindt door haar beslissingen alle medeëigenaars voor de punten, die op de dagorde staan, zij mogen aanwezig en vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel 14.

De algemene gewone jaarlijkse vergadering wordt ambtshalve gehouden de eerste zondag van februari te elf uur, en voor de eerste maal in 1978.

Buiten deze verplichte bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter van de vergadering of door de syndicus, telkens als net nodig is. Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste 25 ten honderd van de gemene delen bezitten.

Artikel 15.

De uitnodigingen worden bij gewone brief verstuurd ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen voor de vergadering. Zij worden geldig verstuurd aan het als juist verklaard adres dat door iedere medeëigenaar aan de be-heerder van het vakantiedomein dient overgemaakt.

Artikel 16.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging vermeld worden. De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde. Het staat de leden nochtans vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegen-heden, zonder dat gevolg daaraan een beraadslaging gehouden worde met bindende kracht.

Artikel 17.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niet-temin op de algemene vergadering uitgenodigd worden; doch hij zal aan de vergadering alleen met beraadslagende stem mogen deelnemen.

De eigenaars mogen zich laten vertegenwoordigen door een andere mede-eigenaar, drager van een geschreven volmacht; voor echtgenoten die elkaar vertegenwoordigen wordt echter geen geschreven volmacht vereist; de vertoning van de uitnodiging zal een voldoende bewijs van het mandaat zijn.

Indien, tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of om een andere reden, de eigendom van een vakantiewoning toebehoort aan onverdeelde eigenaars moeten deze een alleen onder hen aanduiden, die op de vergaderingen zal uitgenodigd worden en aan de beraadslagingen deelnemen.

Artikel 18.

Het bureau van de vergadering is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters, verkozen door de algemene vergadering onder de eigenaars voor de termijn door de vergadering te bepalen; voorzitters en bijzitters zijn herkiesbaar.

Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden; zijn eventuele bezoldiging wordt bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 19.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van de stemmen gevorderd wordt.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde leden van de vergadering maar als de eenparigheid van de eigenaars, de afwezigen beschouwd wordend als zich verzet-tend tegen het voorstel. In de gevallen waar zoals gezegd de eenparigheid vereist wordt zal binnen de veertien dagen een nieuwe vergadering kunnen bijeengeroepen worden waar enkel rekening zal gehouden worden met de aanwezige en vertegenwoordigde leden, de afwezigen beschouwd wordend als instemmende met het voorstel, op voorwaarde dat in het oproepingsbericht tot de nieuwe vergadering uitdrukkelijk vermeld wordt dat de afwezige en niet vertegenwoordigde eigenaars zullen geacht worden het voorstel, voorwerp van de beraadslaging bij te treden.

Artikel 20.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij 1/1017^o in de gemene delen bezitten.

Artikel 21.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars, minstens 509/1017^o bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, zo vroeg mogelijk binnen de 14 dagen, met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal 1017 , dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.

Artikel 22.

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars mededelen.

De beheerder zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun individuele rekening toezenden.

Artikel 23.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in een proces-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het vragen.

Ieder eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in aanwezigheid van de beheerder, die verantwoordelijk is voor de bewaring ervan evenals voor de bewaring van de andere archiefstukken van het vakantiedomein, namelijk van het Boek van Beheer waarvan verder sprake.

Sectie III. Verdeling van lasten en ontvangsten.

Artikel 24.

Er bestaan partikuliere meters voor het verbruik van water en electriciteit in ieder woning. De huur ervan en het verbruik zijn voor rekening van de respectievelijke eigenaars.

Artikel 25.

In geval van onderbreking in de levering van het lopend water of van de electriciteit zal geen enkel verhaal kunnen uitgeoefend worden tegen wie het ook weze, ter uitzondering van de respectievelijke verdelingsmaatschappijen.

Ieder eigenaar van een vakantiewoning of rechthebbende ervan te alle titel zal dienen toegang te verlenen aan de beheerder of aan zijn gevolmachtigde tot zijn privaatieve eigendom teneinde hem toe te laten de meterstand op te nemen en gebeurlijk onderhoudswerken aan meters en leidingen uit te voeren. Hij zal bovendien op zijn aansluitingsleidingen de aansluiting van nieuwe leidingen naar andere kavels moeten dulden.

Artikel 26.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen,

worden gedragen door de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering. Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering van de woning.

Artikel 27.

De gemeenschappelijke lasten omvatten :

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het vakantiedomein.
2. Het onderhoud van de wegen, het speelplein en de gras-perken met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal daartoe nodig (bijvoorbeeld gazonmaaiers).
3. Het verbruik van water en electriciteit voor de gemene delen.
4. Het onderhoud en het reinigen van de parkeerplaatsen, in zover deze noodwendig zijn tengevolge van een normaal gebruik.
5. Het reinigen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen over het algemeen, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal daartoe nodig.
6. De eventuele vergoedingen van de beheerder en van de sekretaris en over het algemeen de administratiekosten van het domein.
7. De verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het belang van het domein.

Deze opsomming is aanhalend en niet beperkend.

Artikel 28.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van de gemeenschappelijke delen, zullen deze door de medeëigenaars verkregen worden in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 29.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen, niet-noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 30.

Voor dringende herstellingen, zoals gesprongen water-leidingen, dakgoten, gemeenschappelijke verlichting, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren en moet hij hier-voor geen toelating vragen.

Artikel 31.

De onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen maken het voorwerp uit van een gezamenlijke beslissing genomen door de voorzitter en de beheerder.

Artikel 32.

De niet-noodzakelijke herstellingen en werken zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars die ten minste 255/1017^o van de gemene delen bezitten, en zullen voorgelegd worden aan de gewone of buitengewone vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan de beraadslaging van de vergadering wordt onderworpen.

Artikel 33.

Aangezien de 96 vakantiewoningen en de 57 garages, gegroepeerd zijn in blokken van minstens 3 privative eenheden, wordt bedongen dat het onderhoud en de herstelling van het plat dak van elke blok zal afgedragen worden door de eigenaars van de privative kavels die het betrokken blok vormen, elk voor een gelijk deel.

Artikel 34.

Tenzij de belastingen betreffende het goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeeigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 35.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 Burgelijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het domein worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal tegen degene wiens verantwoordelijkheid in het gedrang komt, hij weze medeeigenaar of een derde persoon.

Sectie IV. Verzekering.

Artikel 36.

De verzekering, zowel van de privative zaken, ter uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal door alle medeeigenaars bij dezelfde maatschappij aan te duiden door de promotor geschieden door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van geburen of andere derden.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige stukken; bij gebreke hieraan zal de beheerder in hun plaats kunnen optreden, rechtens en zonder aanmaning.

Voor het personeel in dienst van de gemeenschap zal een verzekeringspolis tegen de gevolgen van de arbeidsongevallen gesloten

worden. Hetzelfde geldt voor de gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid wegens de gemeenschappelijke delen.

Ieder medeigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen, doch op zijn kosten.

Artikel 37.

De medeigenaars zijn gehouden de verzekeringspolissen af-gesloten door de beheerder voort te zetten.

Bij vervreemding van een vakantiewoning zal de verkopende medeigenaar speciaal de aandacht van de kopers op de verplichting de polissen voort te zetten, zonder vermogen deze op te zeggen, moeten trekken.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 38.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het op-maken van een reglement van inwendige orde bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde, en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 39.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn, zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie I. Onderhoud.

Artikel 40.

Het in het wit schilderen der gevels, zowel aan de voor-zijde als aan de achterzijde, alsmede van de zijgevels, zal gemeenschappelijk gebeuren op kosten van ieder eigenaar, op uitnodiging en beslissing van de eenvoudige meerderheid van de eigenaars.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het domein aanbelangt, deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart. Dit geldt onder meer voor het schilderen van de vensters, deuren en het houten werk over het algemeen.

Meer bepaald wordt bedongen dat het onderhoud van het houtwerk om de twee jaar, zal dienen te geschieden en wel aan de hand van een produkt dat men zich uitsluitend bij de beheerder van het vakantiedomein of zijn gevolmachtigde zal kunnen aanschaffen. In geval van verzuim van dit onderhoud zal de beheerder van het vakantiedomein of zijn gevolmachtigde dit kunnen laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Sectie II. Uitzicht.

Artikel 41.

De medeëigenaars en de bewoners van de vakantiewoningen zullen aan de vensters buitendeuren en op de terrassen geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, vuilnisemmers, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

Alleen het drogen van lijflinnen, badpakken en handdoeken is toegelaten, enkel van twintig tot acht uur op het terras, en door middel van verplaatsbare droogrekken, dewelke na het toelatingsuur opnieuw moeten opgeborgen worden; het spannen van draden is derhalve niet toegelaten.

Artikel 42.

Het achterlaten van voorwerpen op het terras, op de parkeerplaatsen, op de grasperken en op het speelplein is verboden; alleen het ordentelijk plaatsen van tuinmeubels op het terras is toegelaten.

Op de grasperken is het gebruik van tuinmeubels toegelaten, maar deze moeten na gebruik in de woning of op het terras (crf. supra) geborgen worden.

Artikel 43.

Het is uitdrukkelijk verboden in de gemeenschappelijke delen veranderingen of herschikkingen te doen, of wat ook weg te nemen. Het is ondermeer verboden te ontbossen, grasperken om te woelen, groententuin en dergelijke aan te leggen.

Bij overtreding hiervan kunnen door de Algemene Vergadering boeten voorzien worden.

Sectie III, Inwendige orde.

Artikel 44.

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in de vuilnis-zakken verzameld worden dewelke, goed toegebonden op de daartoe bestemde plaats moeten geborgen worden; en het is verboden deze te werpen in de waterloop die de zuidelijke grens van het vakantiedomein vormt.

Artikel 45.

Buiten de woningen mag geen enkel huishoudelijk werk, zo-als het uitborstelen van tapijten en kledingstukken verricht worden.

Artikel 46.

Het is volstrekt verboden in het vakantiedomein gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden; de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

Artikel 47.

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderzins, zou de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is. Het gezondheidscertificaat en vaccinatiebewijs tegen razernij moet op aanvraag van de beheerder voorgelegd worden.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen welke honderd frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van de-ze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

In het park dienen de dieren aan een leiband gehouden te worden.

Artikel 48.

De gemotoriseerde voertuigen met inbegrip van de bromfietsen moeten geplaatst worden in de overdekte parkings, de parkeerplaatsen en/of de garages.

Het parkeren van voertuigen op de wegen is verboden.

Sectie IV. Rust, Zedelijkheid.

Artikel 49.

De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het domein zullen altijd het domein moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader", en nooit aanstoot geven door hun kleding houding, opinie-uiting, enzovoort

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het domein op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Artikel 50.

Zij mogen zelf noch andere een abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het domein stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen,

welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het domein geplaatst worden, met uitzondering van degene die nodig zijn voor de gemeenschap, evenals de apparaten voor het reinigen, de koelinstallaties en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Artikel 51.

De verkeersnelheid op de wegen in het vakantiedomein is beperkt tot 10 kilometer per uur en de voorrang van rechts dient geeerbiedigd te worden.

Tussen 22 uur en 7 uur is het verkeer binnen het vakantiedomein verboden, behoudens voor het normaal verlaten van en het terugkeren naar het domein en behoudens uitzonderlijke omstandigheden.

De eigenaars van auto's zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien en noch rook of olie laten ontsnappen; het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te zetten.

Artikel 52.

De toegang van tenten en caravans tot het domein is verboden. Gevaarlijke spelen zijn ten strengste verboden.

Artikel 53.

Het aanleggen van kamp- en open vuur is eveneens verboden. Het is verboden brandende sigaretten of andere brandende voorwerpen in het domein weg te gooien.

Artikel 54.

De toegang en het gebruik van het park wordt voorbehouden aan de medeëigenaars van het domein, die vrij in het park mogen wandelen en zitten.

Artikel 55.

Het is verboden te overnachten in wagens op het domein.

Artikel 56.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Sectie V. Bestemming der woningen en der garages.

Artikel 57.

In het ganse domein, woningen en park inbegrepen, mag geen handel gedreven worden, aangemerkt zijnde dat dit verbod uitsluitend geldt tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en aan derden hoegenaamd geen rechten geeft indien de verkavelaar aan de toepassing van dit beding zou verzaken of de bepaling ervan zou wijzigen.

Ten einde misbruiken ten nadele van de algemene rust te vermijden, zullen enkel leveranciers (slagers, bakkers, enzo-voort ...) door de beheerder hiertoe toegelaten, het vakantiedomein mogen betreden.

Artikel 58.

Alle publiciteit onder de vorm van opschriften, plakbrieven, ... enzovoort, is verboden in de woningen, de garages en in gans het vakantiedomein.

Inzonderheid zal geen enkel uithangbord of reclame op de woningen en garages mogen voorkomen, zelfs niet de aankondigingen van verhuur of verkoop; in deze beide gevallen zullen de aankondigingen, met de toestemming van de beheerder, op de daartoe voorziene plaats kunnen aangebracht worden.

Artikel 59.

Aan de ingang van ieder woning mag een plaat aangebracht worden met de melding van de naam en voornaam van de bewoner; het model of ontwerp van deze plaat moet onderworpen worden aan de beheerder ter goedkeuring.

Artikel 60.

In de woningen en in de garages zullen geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde en gevaarlijke waren mogen binnenge-bracht worden. Hierdoor wordt meer speciaal campinggas en andere gassen in flessen alsmede benzine bedoeld.

De bewoners zullen er voor waken dat geen waren en meer speciaal eetwaren in staat van ontbinding achtergelaten worden.

Artikel 61.

De garages zullen onder generlei voorwendsel als woning mogen aangewend worden.

Sectie VI. Beheer.

Artikel 62.

Uit de beschikkingen die voorgaan blijkt dat de beheerder moet zorgen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen; dat hij waakt over de rust en de orde in het domein; dat hij gelast is met het algemeen

toezicht van het domein, dat hij voor opdracht heeft de dringende herstellingen uit te voeren evenals degene bevolen door de algemene vergadering; dat hij het bedrag der uitgaven verdeelt onder de mede-eigenaars en hen daartoe jaarlijks een individuele afrekening voorlegt; dat hij de gelden centraliseert en de betaling uitvoert; dat hij zijn beheerrekening voorlegt aan de algemene vergadering.

Artikel 63.

Bovendien onderzoekt de beheerder de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de open-bare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 64.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste gemachtigd zijn de bedeling van water en electriciteit door de distributie-maatschappij te laten afsluiten.

De in gebreke zijnde eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder, in naam van alle mede-eigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen,

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent (thans 8 procent).

Indien de woning van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is ingevolge mondelinge of geschreven huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen,

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijke kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

HOOFDSTUK IV. - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 65.

In geval van betwisting voortvloeiend uit de toepassing of interpretatie van onderhavig reglement en in geval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de beheerder, zullen de moeilijkheden, betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw staat. Tegen de uitspraak van deze scheidsrechter zal geen verhaal mogelijk zijn.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Henry Van Caillie, notaris te Brugge.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd, tegen een door de vergadering vastgestelde prijs.

Het algemeen reglement van medeïgendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeïgenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van medeïgendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het domein

staat.

Getekend " ne varietur" om gehecht te blijven aan een basisakte verleden voor de notaris Henry Van Caillie te Brugge, de 19 februari 1977.
(Volgen de handtekeningen)

Geboekt acht bladen geen verzendingen te Brugge, eerste kantoor op 25 februari 1977; boek 239 blad 45 vak 24; ontvangen: tweehonderd vijftwintig frank (225 F) de Ontvanger (get.) Struyve P.