

STUDIE

VAN

M<sup>TER</sup> Henry VAN CAILLIE

NOTARIS

te

BRUGGE

MOERSTRAAT 56

**BASISAKTE**

met reglement van medeëigendom

"JONCKERSHOF A"

TE MIDDELKERKE, DUINENWEG

Voor Henry VAN CAILLIE, notaris ter standplaats Brugge.

Is verschenen :

De naamloze vennootschap "JONCKERSHOF", met zetel te Middelkerke, Duinenweg 539, Handelsregister Oostende nummer 30463, Handelsregister Brugge nummer 43.576, Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer 407.208.671; opgericht blijkens akte verleden voor de notaris Georges Van Caillie te Brugge op vier juli negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig juli daarna, onder nummer 2410-1, waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens akte verleden voor de ondergetekende notaris van Caillie op heden, voorafgaandelijk aan het verlijden dezer, te publiceren in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Alhier overeenkomstig artikel 24 van de statuten, vertegenwoordigd door Mevrouw Godelieve Joye, echtgenote van de Heer Marc Versyck, bestuurder van vennootschap, wonende te Brugge (Sint-Andries), Gistelse Steenweg 181.

Handelend in hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, daartoe benoemd in de hogervermelde akte verleden voor de ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer;

Dewelke voorafgaandelijk aan de aktesplitsing, voorwerp van onderhavige akte, verklaart hetgeen volgt.

#### VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1) De naamloze vennootschap "Jonckershof" is eigenares van nabeschreven goederen :

#### GEMEENTE MIDDELKERKE (afdeling MIDDELKERKE).

Twee PERCELEN GROND, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van respectievelijk eenenzeventig aren achtenvijftig centiaren (71 a 58 ca) en een hectare veertig aren zevenentwintig centiaren (1 ha 40 a 27 ca), hetzij samen twee hectaren elf aren vijftachtig centiaren (2 ha 11 a 85 ca) (of eenentwintigduizend honderd vijftachtig vierkante meter (21.185 m<sup>2</sup>), gelegen te Middelkerke (oud grondgebied Middelkerke), langs en in de nabijheid van de Duinenweg; ten kadaster bekend in derde afdeling, sectie D, delen van nummer 581/e/5.

Zoals deze percelen grond afgebeeld staan, respectievelijk onder "Lot 1" en "Lot 2" op twee plannen, opgemaakt door de Heren Robert Tosca en Frans Vanwynsberghe, meetkundigen-schatters van onroerende goederen, respectievelijk te Blankenberge en te Brugge (Sint-Andries), op vijf maart negentienhonderd tweeënnegentig wat betreft het plan van "Lot 1", en op veertien maart negentienhonderd tweeënnegentig wat betreft het plan van "Lot 2", welke plannen, alhier door komparante overgelegd, aan onderhavige akte gehecht zullen worden na door komparante en Ons, Notaris, "ne varietur" getekend te zijn geweest.\_

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voormelde percelen grond behoren de naamloze vennootschap "Jonckershof" toe ingevolge inbreng in de vennootschap, gedaan door Mevrouw Magdalena Missuwe, weduwe van de Heer Emeric Joye, zonder beroep te Diksmuide, en de consoorten Joye, 1) Simonne, technisch regentes te Diksmuide, 2) Georgette, echtgenote van de Heer Christiaan Versyck, regentes te Gent, 3) Yvonna, echtgenote van de Heer Etienne Hoet, regentes te Diksmuide en 4) Godelieve, echtgenote van de Heer Marc Versyck, regentes te Brugge (Sint-Andries), blijkens de hoger vermelde aktestichting van de vennootschap, verleden voor de notaris Georges Van Caillie te Brugge op vier juli negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het

hypotheekkantoor te Veurne op twintig juli daarna, boek 5081, nummer 9.

Voornoemde Mevrouw Magdalena Missuwe, weduwe van de Heer Emeric Joye, en de consoorten Joye, 1) Simonne, technisch regentes te Diksmuide, 2) Georgette, echtgenote van de Heer Christiaan Versyck, regentes te Gent, 3) Yvonna, echtgenote van de Heer Etienne Hoet, regentes te Diksmuide en 4) Godelieve, echtgenote van de Heer Marc Versyck, regentes te Brugge (Sint-Andries), waren eigenaars van deze goederen als volgt:

- Mevrouw Magdalena Missuwe, weduwe van de Heer Emeric Joye, zo uit hoofde van de gemeenschap van aanwinsten dewelke bestaan heeft tussen haar en de Heer Emeric Joye, ingevolge huwelijkscontract ontvangen door de notaris Proot te Brugge op vier december negentienhonderd negentien, als bij erfopvolging van haar echtgenoot, voornoemde Heer Emeric Joye, overleden te Diksmuide op negentwintig januari negentienhonderd vijftig, zijn nalatenschap voor de geheelheid toekomende aan zijn vier kinderen behouden uit zijn huwelijk met Mevrouw Magdalena Missuwe, te weten de voornoemde consoorten Joye, 1) Simonne, 2) Georgette, 3) Yvonna en 4) Godelieve, onder voorbehoud van een/vierde in voile eigendom en een/vierde in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Magdalena Missuwe, ingevolge de gifte vervat in zijn hoger vermeld huwelijkscontract;

- de consoorten Joye, 1) Simonne, 2) Georgette, 3) Yvonna en 4) Godelieve, allen voornoemd, bij erfopvolging van hun vader, voornoemde Heer Emeric Joye, overleden zoals hierboven uitvoerig vertoond werd;

deze goederen hingen af van de gemeenschap van aanwinsten bestaan hebbende tussen de Heer en Mevrouw Emeric Joye-Magdalena Missuwe als volgt:

- deels 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 op het hypotheekkantoor te Veurne op tien februari daarna, boek 2760 nummer 11;

- deels bij kope jegens de Heer Livinus De Roo, en zijn echt-genote Mevrouw Octavia Everaert, landbouwers te Middelkerke, luidens akte ontvangen door de notaris Van der Heyde te Leffinge op elf februari negentienhonderd zesendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zesentwintig februari daarna, boek 2696 nummer 11.

2) Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke heeft op zesentwintig augustus negentienhonderd zeventig een bouwvergunning "A" afgeleverd voor deze goederen (referentie : 68/225.017/145.083/GV/AA).

Het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, dat krachtens voormelde bouwvergunning in acht genomen diende te worden, luidde als volgt :

“GUNSTIG. .

Een bouwvrije zone van minstens 3 m. is te eerbiedigen t.o.v. elke perceelsgrens. De groengordel zal zonder onderbreking doorlopen en een gemiddelde breedte van 3 m. hebben.

Gelet tevens op het schrijven van het Bestuur van de Stedebouw, dd. 13/8/1970 nr. 68/225.017/145.083/GV/AA, waarvan afschrift hierbij."

Op voormeld perceel grond werden tweeënnegentig autostandplaatsen en negentig vakantiewoningen opgericht, dewelke deels toebehoren aan derden, en deels aan komparante.

Komparante verklaart thans voornemens te zijn voormeld perceel grond te splitsen in tweeënnegentig privatieve kavels, omvattende elk:

- In Privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke privatieve kavel;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een bepaalde fractie in de gemeenschappelijke delen van het terrein, dewelke tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

5) Het domein draagt de naam "JONCKERSHOF A".

#### SPLITSING.

De private en gemene delen van het terrein worden als volgt bepaald.

#### Private delen.

Vier percelen grond, met een oppervlakte van zevenenveertig vierkante meter (47 m<sup>2</sup>), genummerd 28, 29, 32 en 38.

Dertien percelen grond met een oppervlakte van eenenzestig vierkante meter (61 m<sup>2</sup>), genummerd 26-, 27, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42 en 47.

Twee percelen grond met een oppervlakte van eenenzeventig vierkante meter (71 m<sup>2</sup>), genummerd 111 en 112.

Een perceel grond met een oppervlakte van zesenvijftig vierkante meter (56 m<sup>2</sup>), genummerd 60.

Vier percelen grond met een oppervlakte van vijfenzestig vierkante meter (65 m<sup>2</sup>), genummerd 39, 44, 45 en 46.

Vijf percelen grond met een oppervlakte van tweeënvijftig vierkante meter (52 m<sup>2</sup>), genummerd 62, 63, 64, 65 en 66.

Eenentwintig percelen grond met een oppervlakte van zevenenzestig vierkante meter (67 m<sup>2</sup>), genummerd 39, 44, 45, 46, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 94, 103, 104, 114, 122 en 124.

Achtendertig percelen grond met een oppervlakte van achtenzestig vierkante meter (68 m<sup>2</sup>), genummerd 78 tot en met 93, 95 tot en met 100, 105 tot en met 110, 113, 115 tot en met 121, 123 en 125.

Een perceel grond met een oppervlakte van negenenvijftig vierkante meter (59 m<sup>2</sup>), genummerd 52.

Een perceel grond met een oppervlakte van achtenzeventig vierkante meter (78 m<sup>2</sup>), genummerd 51.

Drieënvijftig autostandplaatsen, met een oppervlakte van dertien vierkante meter (13 m<sup>2</sup>), genummerd van 71 tot en met 100 en van 103 tot en met 125.

Dertig autostandplaatsen, met een oppervlakte van negentien vierkante meter (19 m<sup>2</sup>), genummerd van 26 tot en met 52 en van 58 tot en met 60.

Negen autostandplaatsen met een oppervlakte van elk tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>), genummerd 62 tot en met 70.

Zoals deze percelen grond en autostandplaatsen aangeduid zijn op voormelde plannen.

#### Gemene delen.

Het ganse terrein, ter uitzondering van de hierboven beschreven private delen, is gemeen, alsmede de er op aangelegde gemeenschappelijke infrastructuur zoals het speelterrein, alle groenaanleg, de voet- en wandelpaden, de afsluiting van het terrein, de rioleringen, en de leidingen voor de nutsvoorzieningen.

Vorming van de privatieve kavels.

De private kavels worden genummerd 26 tot en met 52, 60, 62 tot en met 100 en 103 tot en met 125, en omvatten elk:

- In privatieve en uitsluitende eigendom : een perceel grond, dragend een van de hierboven vermelde nummers, alsmede de afzonderlijk gelegen autostandplaats met hetzelfde nummer als het perceel grond;

- In mede-eigendom en gedwongen verdeeldheid: dertig/twee-duizend zeventienhonderd en tweeden ( $30/2.702^\circ$ ) in de gemene delen.

De private kavels genummerd 58 en 59 omvatten elk:

-In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostandplaats;

In mede-eigendom en gedwongen verdeeldheid: een/tweeduizend zeventienhonderd en tweede. ( $1/2.702^\circ$ ) in de gemene delen.

De komparante verklaart dat het de wil van de naamloze vennootschap "Jonckershof" is dat elk perceel grond met zijn autostandplaats, alsmede elke onafhankelijke autostandplaats, met hun respectievelijk aandeel in de gemene delen, een afzonderlijke eigendom zal vormen, derwijze dat over elk in zijn geheel afzonderlijk zal kunnen beschikt worden zo ten bezwarenden als ten kosteloozen titel, en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

De gemeenschappelijke delen zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met het perceel grond met zijn autostandplaats, of met de onafhankelijke autostandplaats, waarvan zij de bijhorigheid zijn, en wel voor de gedeelten dewelke behoren tot deze privatieve bestanddelen.

#### DOORGANGEN.

A. In een akte verleden voor de notaris Georges Van Caillie Brugge op tien juli negentienhonderd zesenzeventig, houdende verkoop van het perceel grond waarop thans het vakantiedomein "Amogis" (palende ten oosten aan lot 2) opgericht is, door de komparante in de aan de naamloze vennootschap "Amogis" te Brugge, komt betrekkelijk op het aangehecht plan onder de letters A-C-I-G aangeduide weg, navolgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voor:

*"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 vennootschapverkoopster belast wordt met een erfdiensthaarheid van doorgang ten voordele dit erf en derhalve de vennootschap-koopster 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 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."*

Er wordt verder aangemerkt dat in de basisakte van gezegd vakantiedomein "Amogis", verleden voor de ondergetekende notaris op negentien februari negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten tweede kantoor van hypotheek te Brugge op zeventien maart daarna, boek 2977, nummer 6, volgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voorkwam:

"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."*

Uit de hierboven aangehaalde bedingen blijkt dat:

- de helft van bedoelde weg, welke begrepen is in lot 2, op het aangehecht plan aangeduid onder de letters G-H-E-D, bezwaard is met een erfdiensbaarheid van doorgang ten behoeve van de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Amogis" alsmede ten behoeve van de komparante;
- de helft van bedoelde weg, welke deel uitmaakt van het vakantiedomein "Amogis", op het aangehecht plan aangeduid onder de letters H-I-C-B, bezwaard is met een erfdiensbaarheid van doorgang ten behoeve van de komparante en uiteraard van haar rechtsopvolgers, zijnde onder meer de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Jonckershof A", waarvan onderhavige akte de juridische verdeling tot voorwerp heeft.

Ten deze wordt bedongen dat het deel van bedoelde weg, op het aangehecht plan aangeduid onder de letters O-E-B-A, dewelke niet begrepen is in perceel "Lot 2", eigendom van de komparante, belast wordt met een erfdiensbaarheid van doorgang in voordeel van de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Jonckershof A".

Deze weg zal derhalve op zijn volle breedte mogen gebruikt worden door de mede-eigenaars en gebruikers zo van het vakantiedomein "Amogis" als van het vakantiedomein "Jonckershof A". Hij zal tevens verder op zijn volle breedte mogen gebruikt worden door de komparante.

De kosten van onderhoud en herstelling van deze weg zullen voor de helft gedragen worden door de mede-eigenaars van het vakantiedomein "Jonckershof A" en voor de wederhelft door de mede-eigenaars van het vakantiedomein "Amogis".

B. Ten deze wordt verder bedongen:

1) dat de weg, dewelke voor de helft begrepen is in het bovenbeschreven perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Amogis" (= lot 2), op het aangehecht plan aangeduid onder de letters K-L-O-N, belast wordt met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de aanpalende eigendommen van komparante, derwijze dat gezegde helft van de weg steeds onbelemmerd en onbebouwd dient gelaten te worden; een zelfde recht van doorgang wordt door de komparante verzekerd op de wederhelft van bovenbeschreven weg, op het aangehecht plan aangeduid onder de letters K-J-M-N, dewelke niet begrepen is in het bovenbeschreven perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Amogis" (= lot 2), en ten voordele van de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Jonckershof A"; de kosten van onderhoud en herstelling van deze weg zullen voor de helft gedragen worden door de komparante, en voor de wederhelft door de mede-eigenaars van het domein "Jonckershof A";

2) dat de weg, dewelke voor de helft begrepen is in het bovenbeschreven perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Jonckershof B" (= lot 1), op het aangehecht plan aangeduid onder de letters P-Q-T-S, belast wordt met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de aanpalende eigendommen van komparante, derwijze dat gezegde helft van de weg steeds onbelemmerd en onbebouwd dient gelaten te worden; een zelfde recht van doorgang wordt door de komparante verzekerd op de wederhelft van bovenbeschreven weg, op het plan aangeduid onder de letters Q-R-U-T, dewelke niet begrepen is in het bovenbeschreven perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Jonckershof B" (=lot 1), en ten voordele van de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Jonckershof A"; de kosten van onderhoud en herstelling van deze weg zullen voor de helft gedragen worden door de komparante, en voor de wederhelft door de mede-eigenaars van het domein "Jonckershof A".

Derwijze dat bovenbeschreven percelen grond doorgang zullen hebben, het perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Amogis" (= lot 2) over de wegen welke op de aangehechte plannen in rode kleur aangeduid zijn, en het perceel grond dat paalt aan het domein Jonckershof 8 (= lot 1) over de wegen welke op de

aangehechte plannen in groene kleur aangeduid zijn, terwijl de in zwart gearceerde delen van zelfde wegen, dewelke deel uitmaken van het bovenbeschreven domein "Jonckershof A" belast zullen zijn met een erfdiensbaarheid van doorgang in voordeel van de respectievelijk onmiddellijk aanpalende eigendommen.

C. Er wordt verder bedongen dat de gebruikers van het vakantiedomein "Sigoma" steeds het recht zullen hebben om via de op de aangehechte plannen in rode kleur aangeduide wegen de Duinenweg te bereiken, zonder dat hiervoor door gezegde gebruikers enige vergoeding, onder welke vorm ook, verschuldigd zal zijn.

D. Ten titel van inlichting wordt aangemerkt dat in de basis-akte van het ten westen van lot 1 palende vakantiedomein "Jonckershof B", verleden voor de notaris Georges Van Caillie te Brugge op twaalf december negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven ten kantoor van hypotheek te Veurne op eenentwintig januari negentienhonderd vierenzeventig, boek 5491, nummer 5, navolgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voorkwam :

*"6/ De toegang tot de kavels nummers 235 tot en met 242 zal voorlopig geschieden alover het "Vakantiedomein Jonckershof - verkaveling A", eigendom van komparante. Indien aan deze gedoogzaamheid een einde gemaakt wordt zal de aanpassing van de wegenis geschieden op kosten van komparante."*

Ten deze wordt bedongen dat de op het aangehecht plan onder de letters V-W-X-Y aangeduide weg steeds onbebouwd en onbelemmerd dient gelaten te worden en op zijn volle breedte gebruikt mag worden door komparante, alsmede door de eigenaars en gebruikers van de bungalows genummerd "233" tot en met "242", gelegen op het vakantiedomein "Jonckershof B".

#### VOORBEHOUDEN RECHTEN.

1) De komparante behoudt zich het recht voor zonder tussenkomst van de mede-eigenaars de inplanting van de percelen grond en de autostandplaatsen te wijzigen, de zate van de wegenis te verplaatsen, en de bestemming van de kavels te wijzigen.

Deze beschikking geldt vanzelfsprekend alleen voor de niet-verkochte kavels.

2) Komparante behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, private kavels te splitsen, samen te voegen, in te krimpen of uit te breiden, al dan niet met inname van delen van het gemeenschappelijk terrein; desgevallend zal deswege moeten overgegaan worden tot een herberekening van de gemene delen, verbonden aan de aldus nieuw gevormde kavels, verstaan zijnde dat het totaal van de gemene delen die met de nieuw gevormde kavels samengaan, steeds gelijk zal moeten zijn aan het totaal van de gemene delen die oorspronkelijk aan de betrokken private kavels verbonden waren.

De kopers zullen, zo voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers, onherroepelijk volmacht dienen te geven aan de komparante, 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.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1. Het is verboden de verkochte kavels in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijshuis, drankslijterij of er een handel in te stichten. Dit verbod geldt uitsluitend tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en geeft aan derde 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.

2. 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 erfdiensbaaheden van rechtswege ontstaan, vanaf het ogenblik van de verkoping aan een derde van een privaat bestanddeel.

Deze erfdiensbaaheden vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikels 692 en volgende van het Burgerlijk 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.

3. De verkrijgers van een van bovenbeschreven loten die eigenaar zijn of worden van de vroeger eropgerichte vakantiewoning, zullen ertoe gehouden zijn het algemeen reglement van mede-eigendom, alhier door komparante overgelegd, na te leven.

Een exemplaar van voormeld reglement van mede-eigendom wordt aan onderhavige akte gehecht.

Door het enkel feit van de ondertekening van de aankoopakte, zullen de verkrijgers geacht worden in te stemmen met voormeld reglement.

De verkrijgers zijn ertoe gehouden de bedingen en voorwaarden, vervat zo in onderhavige akte als in het aangehecht reglement van mede-eigendom, op te leggen aan al hun opvolgers, huurders of rechtsofvolgers, uit welke hoofde ook.

Alle akten van overdracht of eigendomsverklaring of genot, daarin begrepen de pachten, zullen uitdrukkelijk melding moeten bevatten dat de nieuwe gegadigden een volledige kennis hebben van hoger bedoelde basisakte en mede-eigendomreglement en dat zij in de plaats gesteld zijn voor al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

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

#### WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering deze kiest de vennootschap-promotor woonst in haar maatschappelijke zetel te Middelkerke, Duinenweg 539.

#### WAARVAN AKTE.

Verleden te Brugge.

Het jaar negentienhonderd tweeënegentig. De vierentwintigste juni.

En na voorlezing aan komparante heeft deze, vertegenwoordigd als gezegd, getekend met Ons, Notaris.



ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM betreffende het  
"Vakantiedomein JONCKERSHOF A" te Middelkerke.

---

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

Het domein "JONCKERSHOF A" omvat 90 vakantiewoningen met meegaande autostandplaats, alsmede 2 onafhankelijke autostandplaatsen.

Er zijn 10 types van vakantiewoningen, aangeduid met de letters A tot en met J, als volgt:

- vier vakantiewoningen (prefab) van het type A, genummerd 28, 29, 32 en 38, omvattende: woonkamer, een slaapkamer, een ingerichte kitchenette, een badkamer met W.C. en terras;

- dertien vakantiewoningen (prefab) van het type B, genummerd 26, 27, 30, 31, 33 tot en met 37, 40 tot en met 42 en 47, omvattende: woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte kitchenette, badkamer met W.C. en terras;

- een vakantiewoning (prefab) van het type C, genummerd 60, omvattende: woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte kitchenette, badkamer met W.C. en terras;

- vier vakantiewoningen (prefab) van het type D, genummerd 39 en 44 tot en met 46, omvattende: woonkamer, drie slaapkamers, ingerichte kitchenette, badkamer met W.C. en terras;

- vijf vakantiewoningen (traditionele bouw) van het type E, genummerd 62 tot en met 66, omvattende: woonkamer, een slaapkamer, ingerichte kitchenette, badkamer met W.C. en terras;

- twintig vakantiewoningen (traditionele bouw) van het type F, genummerd 67 tot en met 77, 94, 103, 104, 113, 114 en 122 t.e.m. 125, omvattende: woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte kitchenette, badkamer met W.C, berging en terras;

- vijfendertig vakantiewoningen (traditionele bouw) van het type G, genummerd 78 tot en met 93, 95 tot en met 100, 105 tot en met 110, 115 tot en met 121, omvattende: woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte kitchenette, badkamer met W.C, berging en terras;

- zes vakantiewoningen (traditionele bouw) van het type H, genummerd 43, 48, 49, 50, 111 en 112, omvattende: inkom, woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte keuken, badkamer met W.C, bergplaats en terras;

- een vakantiewoning (traditionele bouw) van het type J, genummerd 52, omvattende: inkom, woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte keuken, badkamer met W.C., bergplaats en terras;

- een vakantiewoning (traditionele bouw) van het type I, genummerd 51, omvattende: inkom, woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte keuken, badkamer, bergplaats en terras.

## HOOFDSTUK I - ALGEMEENHEDEN - BEHEER VAN HET DOMEIN.

### Sectie I – Algemeenheden

#### Artikel 1.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn vakantiewoning met medegaande autostandplaats, of over zijn onafhankelijke autostandplaats, binnen de grenzen bepaald door dit reglement 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, tenzij dit zou toegestaan worden door de Naamloze Vennootschap "Jonckershof".

Het is de eigenaars toegelaten de inwendige verdeling van de woning te wijzigen en veranderingen aan te brengen aan de binneninrichting ervan, onder hun verantwoordelijkheid en onder toezicht van de architect van het vakantiedomein, of van de architect aangesteld door de algemene vergadering.

Het is verboden de autostandplaatsen die verbonden werden aan een vakantiewoning afzonderlijk van de woning waartoe ze behoren te vervreemden. Deze autostandplaatsen zullen evenmin afzonderlijk mogen in huur gegeven worden van de woning waartoe zij behoren, tenzij zij in huur zouden gegeven worden aan een mede-eigenaar van het vakantiedomein of aan een huurder van een andere vakantiewoning dan deze waartoe de betrokken autostandplaats behoort.

#### Artikel 2.

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 3.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het vakantiedomein, zelfs indien het gaat om privatieve 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 vakantiewoningen. De terrassen mogen niet afgesloten worden, zelfs niet met doorzichtig materiaal.

#### Artikel 4.

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 domein.

#### Artikel 5.

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 veiligheid van en in het domein. De beheerder zal zijn bevoegdheden gedeeltelijk kunnen delegeren aan een bewaker, die zal instaan voor de rust, de tucht, de goede orde en de veiligheid van en in het domein.

Het mandaat van beheerder of syndicus zal bezoldigd zijn overeenkomstig de barema's vastgesteld door de Immobiliënkamer der Belgische Kust.

Het ambt van beheerder zal voor onbepaalde duur, van rechtswege en onherroepelijk, waargenomen worden door de promotor van het domein te weten de naamloze vennootschap "Jonckershof", of de door haar met dit doel aangestelde volmachtdrager.

In geen geval, en zelfs niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars, zal er aan het algemeen beheers- of syndicmandaat van de naamloze vennootschap "Jonckershof" of haar volmachtdrager een einde kunnen gemaakt worden.

#### Artikel 6.

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

#### Artikel 7.

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

#### Artikel 8.

De algemene gewone jaarlijkse vergadering wordt ambtshalve gehouden de tweede zondag van de maand februari, te 10 uur, en voor de eerste maal in 1994.

Buiten deze verplichte bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter van de vergadering of door de syndicus, telkens als het 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 del en bezitten.

#### Artikel 9.

De uitnodigingen worden bij gewone brief verstuurd ten minste 8 vrije dagen en ten hoogste 14 vrije dagen voor de vergadering. Zij worden geldig verstuurd aan het als juist verklaard adres dat door iedere mede-eigenaar aan de beheerder van het vakantiedomein dient overgemaakt.

#### Artikel 10.

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 aangelegenheden, zonder dat gevolg daaraan een beraadslaging gehouden worde met bindende kracht.

#### Artikel 11.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden; doch hij zal aan de vergadering alleen met beraadslagende stem mogen deelnemen, ten ware hij als volmachtdrager van een (of meerdere) mede-eigenaar(s) zou optreden.

De eigenaars mogen zich laten vertegenwoordigen door een andere mede-eigenaar of door de beheerder, 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 12.

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 13.

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 verzettend tegen het voorstel. In de gevallen waar zoals gezegd de eenparigheid vereist wordt zal binnen de 14 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 14.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij  $1/2.702^\circ$  in de gemene delen bezitten:

voor de vakantiewoningen  $30/2.702^\circ \times 90 = 2.700/2.702$

voor de twee afzonderlijke autostaanplaatsen:

$$1/2.702 \times 2 = \frac{2/2.702}{2.702/2.702}$$

### Artikel 15.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars, minstens  $1.352/2.702^\circ$  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  $2.702^\circ$ , dat vertegenwoordigd is.

### Artikel 16.

De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze veertien dagen tevoren aan de mede-eigenaars mededelen.

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

### Artikel 17.

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 18.

Er bestaan particuliere meters voor het verbruik van water en elektriciteit in iedere woning. De huur ervan en het verbruik, berekend volgens de normale tarieven, zijn voor rekening van de respectievelijke eigenaars. Indien er hoofdtellers zijn worden de kosten ervan verdeeld over de mede-eigenaars.

#### Artikel 19.

In geval van onderbreking in de levering van het lopend water of van de elektriciteit zal geen enkel verhaal kunnen uitgeoefend worden tegen wie het ook weze.

Ieder eigenaar van een vakantiewoning of recht hebbende ervan te allen titel, zal dienen toegang te verlenen aan de beheerder of aan zijn gevolmachtigde tot zijn privatieve eigendom teneinde hem toe te laten de meterstand op te nemen en gebeurlijk onderhoudswerken aan meters en leidingen uit te voeren.

Dit in acht genomen en gelet het feit dat de particuliere meters van de vakantiewoningen in de bergingen zullen ondergebracht worden, zal het slot van de bergingdeur niet mogen vervangen worden.

Ieder eigenaar van een vakantiewoning, of rechthebbende ervan ten alle titel zal bovendien op zijn aansluitingsleidingen de aansluiting van nieuwe leidingen voor elektriciteit, water, telefoon en televisiedistributie, deze opsomming zijnde niet beperkend, naar andere kavels, moeten dulden.

Indien de promotor zou beslissen de bovenvermelde; leidingen te laten aanleggen doorheen de privatieve eigendommen, zullen de mede-eigenaars deze toestand moeten dulden ten titel van erfdiensbaarheid en zonder vergoeding.

De promotor behoudt zich het recht voor aller overeenkomst met de mandatarissen van de toeleveringsbedrijven van de nutsvoorzieningen te sluiten met het oog op de bevoorrading van het domein.

#### Artikel 20.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen, worden gedragen door de mede-eigenaars 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 verwerving door de eigenaar van de woning van de grond waarop de woning is opgericht.

#### Artikel 21.

De gemeenschappelijke lasten omvatten:

Het onderhoud en herstelling en vernieuwing van de infrastructuur van het vakantiedomein.

Het onderhoud en de heraanleg van de wegen, het speelterrein en de grasperken met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal, en de producten daartoe nodig (bijvoorbeeld grasmaaiers).

Het totale verbruik van water en elektriciteit van gans het domein, ter uitzondering van het gedeelte dat individueel aan de verschillende gebruikers kan toegerekend worden via de aftellers. De korting verleend door de toeleveringsbedrijven van de nutsvoorzieningen, hoofdens de aanleg door de Naamloze Vennootschap "Jonckershof" van bepaalde infrastructuur, dienstig voor de nutsvoorzieningen en het bouwen van een elektriciteitscabine, zal steeds ten goede van de Naamloze Vennootschap "Jonckershof" dienen te komen. Te dien einde zal aan de mede-eigenaars van het domein "Jonckershof A" het totale verbruik, berekend tegen de officiële tarieven, aangerekend worden. Het verschil met de effectieve factuur zal doorbetaald worden aan de Naamloze Vennootschap "Jonckershof".

Het reinigen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen over het algemeen, met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal en de producten daartoe nodig.

De eventuele vergoedingen van de beheerder en van de secretaris en over het algemeen de administratiekosten van het domein, daarin begrepen het loon van de bewaker die door de beheerder zou aangesteld zijn bij toepassing van artikel 5, eerste alinea (in fine).

De verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het belang van het domein waarvan sprake onder sectie IV hierna.

Deze opsomming is aanhalend en niet beperkend.

#### Artikel 22.

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

#### Artikel 23.

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

#### Artikel 24.

Voor dringende herstellingen, zoals gesprongen waterleidingen, dakgoten, gemeenschappelijke verlichting, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren en moet hij hiervoor geen toelating vragen.

#### Artikel 25.

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

#### Artikel 26.

De niet-noodzakelijke herstellingen en werken zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars die ten minste een / vierde van de gemene del en 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 27.

Voor wat betreft de woningen die gegroepeerd zijn in blokken van twee of vier privatieve eenheden, wordt bedongen dat het onderhoud en de herstelling van het plat dak alsmede van de goten en de gootpijpen van elke blok zal gedragen worden door de eigenaars van de privatieve kavels die het betrokken blok vormen, elk voor een gelijk deel.

#### Artikel 28.

Tenzij de belastingen betreffende het goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen alle belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 29.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 Burgerlijk 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 mede-eigenaar of een derde persoon.

#### Sectie IV. – Verzekering

##### Artikel 30.

De verzekering, zowel van de privatieve zaken, ter uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal door alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij, aan te duiden door de promotor, geschieden door zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffing, 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 mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen, doch op zijn kosten.

##### Artikel 31.

De mede-eigenaars zijn gehouden de verzekeringspolissen, afgesloten door de beheerder, voort te zetten.

Bij vervreemding van een vakantiewoning zal de verkopende mede-eigenaar speciaal de aandacht van de kopers vestigen op de verplichting de polissen voort te zetten, zonder vermogen deze op te zeggen.

#### HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

##### Artikel 32.

Navolgend reglement van inwendige orde is bindend voor de mede-eigenaars en hun rechthebbenden en kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering, stemmende met een meerderheid van de  $\frac{3}{4}$ <sup>o</sup> 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 de basisakte, het algemeen reglement van mede-eigendom, en de wijzigingen zal bevatten.

##### Artikel 33.

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 er naar te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

#### Sectie I. Onderhoud

##### Artikel 34.

Het in het wit schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, alsmede van de zijgevels van de vakantiewoningen, zal

gemeenschappelijk gebeuren, op kosten van ieder eigenaar op uitnodiging en beslissing van de eenvoudige meerderheid van de eigenaars, derwijze dat het vakantiedomein een verzorgd en goed onderhouden uitzicht bewaren.

Teneinde de harmonie en de esthetiek van het vakantiedomein in de hand te werken, zullen alle buitenmuren van het domein in dezelfde witte kleur moeten geschilderd worden; ook de kleur van het houtwerk dient voor het ganse vakantiedomein dezelfde te zijn.

De promotor behoudt zich evenwel het recht voor deze kleuren vast te leggen zolang niet alle privatieve kavels vervreemd werden.

Wat de werken in betrekking tot de privatieve delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het domein aanbelangt (daarin begrepen het onderhoud van het houtwerk) deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat de gebouwen hun uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaren. Dit geldt onder meer voor het schilderen van de vensters, deuren en het houtwerk 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 product 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 35.

De mede-eigenaars 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 20 tot 8 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 36.

Het achterlaten van voorwerpen op het terras, op de stand-plaatsen, op de wegen, 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 (cfr. supra) geborgen worden.

### Artikel 37.

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

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

## Sectie III. Inwendige orde

### Artikel 38.

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in vuilniszakken met opschrift "Middelkerke" verzameld worden welke, 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.

Het is ten strengste verboden frietvet, verfwaren of dergelijke producten in de gootsteen of in de W.C.'s te gieten.



#### Artikel 39.

Buiten de woningen mag geen enkel huishoudelijk werk, zoals het uitborstelen van tapijten en kledingstukken, het reinigen van beddengoed en klederen, verricht worden.

#### Artikel 40.

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 41.

De mede-eigenaars 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 vakantiedomein zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, 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 beslissingen van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen welke 300 frank (gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, met als basis het indexcijfer van de maand mei 1992) per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der 3/4<sup>o</sup> van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

In de gemene delen van het vakantiedomein dienen de dieren aan een leiband gehouden te worden.

#### Artikel 42.

De gemotoriseerde voertuigen met inbegrip van de bromfietsen, moeten geplaatst worden op de autostandplaatsen. Het parkeren van voertuigen op de wegen is verboden.

### Sectie IV. Moraliteit en rust

#### Artikel 43.

De mede-eigenaars, 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 44.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten en dergelijke 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 radiofonische 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 45.

De verkeersnelheid op de wegen in het vakantiedomein is beperkt tot 15 kilometer per uur en de voorrang van rechts dient geëerbiedigd 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, olie of vuil laten ontsnappen; het is verboden de waarschuwingstoestellen in werking te zetten.

#### Artikel 46.

Tenten en caravans worden niet toegelaten op het domein. Gevaarlijke spelen zijn ten strengste verboden.

#### Artikel 47.

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 48.

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

#### Artikel 49.

Het is verboden te overnachten in wagens op het domein.

#### Artikel 50.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de vakantiewoningen te bewonen en de autostandplaatsen te gebruiken, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van het reglement van mede-eigendom, 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 51.

In het ganse domein, woningen en park inbegrepen, mag geen handel gedreven worden; In de vakantiewoningen alsmede de autostandplaats en mogen niet ingericht worden als fabriek, werkplaats, winkel, horeca-inrichting, 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.

Teneinde misbruiken ten nadele van de algemene rust te vermijden, zullen enkel leveranciers (slagers, bakkers, enzovoort ...) door de beheerder hiertoe toegelaten, het vakantiedomein mogen betreden.

#### Artikel 52.

Alle publiciteit onder de vorm van opschriften, plakbrieven, publiciteitsborden enzovoort ..., is verboden in de woningen, op de autostandplaatsen 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.

### Artikel 53.

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

### Artikel 54.

In de woningen zullen geen ontvlambare, ongezonde en gevaarlijke waren mogen binnengebracht worden. Hierdoor wordt meer speciaal campinggas en andere gassen in flessen bedoeld; alsmede voorraden benzine en gasoil die de eisen van het normale gebruik overtreffen.

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

## Sectie VI. Beheer.

### Artikel 55.

Uit de beschikkingen die voorgaan, blijkt dat de beheerder moet zorgen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen; dat hij of de door hem aangestelde bewaker 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 betalingen uitvoert; dat hij zijn beheerrekening voorlegt aan de algemene vergadering.

### Artikel 56.

Bovendien onderzoekt de beheerder de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare 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 57.

Aan de beheerder zal jaarlijks 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 jaarlijks voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Evenwel zal tot de eerste algemene vergadering ten titel van overgangmaatregel het bedrag van dit voorschot door de beheerder bepaald 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. Het reservefonds zal gekoppeld worden aan de aandelen van de gemene delen. Bijgevolg zal bij eigendomsoverdracht de verkoper zich rechtstreeks moeten verstaan met de koper voor wat betreft de verplichtingen die uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom voortspruiten betreffende het reservefonds alsook aangaande het voorschot en de algemene kosten en aan de koper zijn aandeel in de fondsen vragen.

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 elektriciteit door de distributiemaatschappij te laten afsluiten.

De in gebreke zijnde eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en

benaarstiging 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 12% 's jaars, en dit vanaf de datum waarop hem bij aangetekend schrijven een herinneringsbrief zal zijn toegestuurd.

Indien de woning of de onafhankelijke autostandplaats 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 deugdelijk 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 III. - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

#### Artikel 58.

In geval van betwisting voortvloeiend uit de toepassing of interpretatie van onderhavig reglement en in geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de beheerder, zullen de moeilijkheden betreffende het algemeen reglement van mede-eigendom 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 domein gelegen is. 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 2/3 der stemmen.

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

Het alhier opgesteld algemeen reglement, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Henry van Caillie, notaris te Brugge. I

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

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, 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 mede-eigendom 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 voortspuiten, 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 op 24 juni 1992.