

Studie van  
Henry VAN CAILLIE  
(opvolger Georges VAN CAILLIE)

NOTARIS

te

BRUGGE

LAUWERSTRAAT 27

---

BASISAKTE

JONCKERSHOF  
Verkaveling B

te Middelkerke  
langs de Duinenweg

Voor Georges VAN CAILLIE, notaris te Brugge gevestigd zijn verschenen:

1/ Juffrouw Simonne Joye, technische regentes, wonende te Diksmuide, Maria Doolaeghestraat, 22

2/ Mevrouw Godelieve Joye, regentes, echtgenote van de Heer Marc Versyck, wonende te Brugge-Sint-Andries, Gistelsesteenweg, 181.

Handelende in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter van de raad van beheer en gedelegeerde-beheerder van de naamloze vennootschap "JONCKERSHOF", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Middelkerke, Duinenweg, 539, opgericht bij akte ontvangen door ondergetekende notaris op vier juli negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig van zelfde maand onder nummer 2410/I;

tot welke hoedanigheid zij benoemd werden bij beslissingen van de buitengewone algemene vergadering en van de raad van beheer van vier juli negentienhonderd zeventig, bekendgemaakt alsvoren op vijf en twintig september volgend, onder nummer 2734-5.

Optredende overeenkomstig artikel 21 van de statuten.

Die voorafgaandelijk aan de basisakte die het voorwerp van onderhavige uitmaakt, hebben te kennengegeven.

Hoger genoemde vennootschap is eigenares van:

Gemeente Middelkerke

Een perceel bouwgrond gelegen te Middelkerke, langs de Duinenweg, groot volgens meting een hectare een en veertig aren vijf en tachtig centiaren, palende: noord: de Duinenweg, west en zuid: de Kerckhove d Exaerde te Gent, en oost: haar eigen goederen, ten kadaster bekend in de sectie B, nummers 577, 579 b en deel der nummers 570 c, 573/2, 580c en 581.

Dit perceel werd uitgemeten door landmeter Gerard te Nieuwpoort, dewelke daarvan een plan heeft opgemaakt op acht augustus laatstleden, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven en samen met deze ter registratie zal aangeboden worden.

Voorbeschreven goed behoort de vennootschap "Jonckershof" toe, zo haar vertegenwoordigers net verklaren en bevestigen, vrij en zuiver van alle hypotheken en belemmeringen:

-deels te weten de kadastrale percelen sectie B, nummers 570/c, 580/c en 581, om ingebracht te zijn in de vennootschap bij haar oprichting door: 1/ Mevrouw Magdalena Missuwe, weduwe van de Heer Emeric Joye, zonder beroep te Diksmuide, 2/ Juffrouw Simonne Joye technische regentes te Diksmuide, 3/ Mevrouw Georgette Joye, echtgenote van de Heer Christiaan Versyck regentes te Gent 4/ Mevrouw Yvonne Joye, echtgenote van de Heer Etienne Host, regentes te Diksmuide, en 5/ Mevrouw Godelieve Joye, echtgenote van de Heer Marc Versyck, regentes te Brugge-Sint-Andries, luidens vermelde oprichtingsakte, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op twintig juli negentienhonderd zeventig, boek 5881, nummer 9.

Mevrouw Magdalena Missuwe, voorgenoemd was daar eigenares van, voor de helft in volle eigendom hoofdens de gemeenschap van aanwinsten die bestaan heeft tussen haar en haar echtgenoot de Heer Emeric Joye, luidens hun huwkontraat verleden voor notaris Prat te Brugge op vier december negentienhonderd negentien, en voor een/achtste in volle eigendom en een achtste in vruchtgebruik als begiftigde van haar gezegde echtgenoot, in leven zonder beroep te Diksmuide, aldaar ab-intestat overleden op negen en twintig januari negentienhonderd vijftig, en aan de overige inbrengers samen voor twee/achtsten in volle eigendom en een/achtste in blote eigendom als enige kinderen en wettige erfgenamen van de Heer Emeric Joye, overleden als gezegd.

De gemeenschap Joye-Missuwe was eigenares van deze goederen, bij kope Jegens Livinus De Roo en echtgenote Octavia Everaert, landbouwers, samen wonende te Middelkerke, luidens akte verleden voor notaris Van der Beyde te Leffinge op elf februari negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven alsvoren op zes en twintig februari daarna, boek 2696, nummer II.

-en deels, te weten de kadastrale percelen sectie B, nummers 575/2 en 577, bij kope jegens Mevrouw Denise de Peellaert Arents de Beertegem, weduwe van Jonkheer Ferdinand Baron Janssens de Bisthoven, eigenares te Brugge, luidens akte verleden voor ondergetekende notaris op dertig Juni negentienhonderd twee en zeventig, overgeschreven alsvoren op zeven en twintig juli volgend, boek 5277, nummer 19.

Mevrouw Denise de Peellaert Arenta de Beertegem, voornoemd was daar eigenares van bij erfopvolging van haar moeder, Mevrouw Juliette Arenta de Beertegem, douairière van Jonkheer René Baron de Peellaert, grondeigenaars te Brugge aldaar overleden op acht en twintig oktober negentienhonderd acht en dertig, van wie zij enig kind en wettige erfgename was.

-en deels, te weten het kadastraal perceel sectie B, nummer 579/b .bij kope jegens Mevrouw Esther Zielens, weduwe van de Heer Pieter Thyvelen, zonder beroep te Westende, luidens akte ontvangen door de ondergetekende notaris op twee juni negentienhonderd twee en zeventig, overgeschreven alsvoren op twintig juni volgend, boek 5261, nummer 14.

Mevrouw Esther Zielens was eigenares ervan bij erfenis van haar ouders Heer en Mevrouw Emile-Zielens-Leonie Inghelbrecht, landbouwers te Westende, respectievelijk overleden op twintig augustus negentienhonderd drie en veertig en op elf december negentienhonderd een en vijftig, en meer speciaal tengevolge van de aanbedeling haar ervan gedaan in de akteverdeling van gezegde erfgenamen opgemaakt tussen haar en haar medeverdelaars, haar broeders en zusters: Zielens,

1/ Germanus, 2/ Esther, 3/ Firmin en 4/ Alice, bij akte ontvangen door de notaris Vander Heyde te Leffinge op veertien mei negentienhonderd acht en vijftig.

De vennootschap-eigenares heeft zich voorgenomen op voor beschreven perceel een vakantiedomein op te richten, genaamd "Jonckershof - verkaveling B".

Een gedetailleerd plan van dit vakantiedomein, met de er op te richten woningen, werd uitgewerkt door architect Jean Cosaert te De Panne.

De verkavelingvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van Middelkerke in datum van dertien juni negentienhonderd drie en zeventig, onder nummer V/73.225.085 met volgende opmerking: de goedgekeurde plannen stipt na te leven, mits de vrije hoogte tussen vloer en plafond van de bewoonbare plaatsen op twee meter vijftig centimeter te brengen."

Een wijziging van de verkavelingvergunning werd goedgekeurd door zelfde college in datum van negen en twintig augustus negentienhonderd drie en zeventig onder volgende opmerking : "de goedgekeurde plannen strikt na te leven - de waterleiding dient voorzien te worden van brandkranen maximum zestig meter van elkaar verwijderd - de wegen met alle toebehoorten dienen door de aanvrager zelf aangelegd te worden.", welke beide verkavelingvergunningen zullen aan deze akte gehecht blijven en samen met deze ter registratie aangeboden worden.

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

I/ vier en vijftig vakantiewoningen, waarvan:

a) achttien woningen van het type I A, zijnde woningen met twee slaapkamers en dubbele keuken, met een oppervlakte van vier en vijftig vierkante meter zes en twintig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens vijftien vierkante meter een en dertig vierkante decimeter voor het terras en (principeel) veertig vierkante meter negen en zestig vierkante decimeter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 204, 208, 211, 214, 216, 217, 220, 226, 231, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252 en 254.

Volgende woningen hebben nochtans een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat:

204 : twee en dertig vierkante meter negen en zestig vierkante decimeter;  
208 : dertien vierkante meter acht en zestig vierkante decimeter;  
214 : acht en dertig vierkante meter negen en zestig vierkante decimeter;  
216 : vier en dertig vierkante meter zeven en veertig vierkante decimeter;  
217 : acht en dertig vierkante meter negen en zestig vierkante decimeter;  
220 : vier en dertig vierkante meter zeven en veertig vierkante decimeters;  
226 : twintig vierkante meter vier en negentig vierkante decimeter;  
231 : twee en dertig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter;  
238 : zeventien vierkante meter achttien vierkante decimeter;  
240 : dertig vierkante meter negen en zestig vierkante decimeter;  
244 : negen en twintig vierkante meter negen en veertig vierkante decimeter;  
246 : twee en dertig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter;  
248 : twee en dertig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter;  
250 : twee en dertig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter;  
252 : twee en dertig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter;

b) achttien woningen van het type I B, zijnde woningen met twee slaapkamers en living in L-vormen, met een oppervlakte van vier en vijftig vierkante meter zeven zeventig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens twaalf vierkante meter vijftig vierkante decimeter voor het terras, en (principeel) vijftien vierkante meter twaalf vierkante decimeter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 203, 207, 212, 213, 215, 218, 219, 225, 232, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251 en 253.

De woning nummer 247 heeft een afwijkende oppervlakte van vier en vijftig vierkante meter negen vierkante decimeter voor het gebouw.

En volgende woningen hebben een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat:

203 : drie en twintig vierkante meter zeventig vierkante decimeter;  
207 : zeventien vierkante meter een en twintig vierkante decimeter;  
213 : negen vierkante meter zeven en dertig vierkante decimeter;  
232 : negen vierkante meter zeven en dertig vierkante decimeter;  
237 : dertien vierkante meter acht en dertig vierkante decimeter;

- 245 : negen vierkante meter zeven en dertig vierkante decimeter;
- 251 : nihil;
- 253 : negen vierkante meter zeven en dertig vierkante decimeter;

c) negen woningen van het type 2 A, zijnde woningen met een slaapkamer, met een oppervlakte van een en veertig vierkante meter acht en twintig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens vijftien vierkante meter voor het terras, en (principeel) zes en twintig vierkante meter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 202, 206, 210, 222, 223, 227, 230, 233, 236.

Volgende woningen hebben nochtans een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat :

- 206 : dertien vierkante meter zeventig vierkante decimeter;
- 222 : achttien vierkante meter vijftig vierkante decimeter;
- 236 : veertien vierkante meter vijftig vierkante decimeter;

d) negen woningen van het type 2 B, zijnde woningen met drie slaapkamers, met een oppervlakte van acht en vijftig vierkante meter vijftig vierkante decimeter, voor het gebouw, benevens veertien vierkante meter voor het terras, en (principeel) zestien vierkante meter zeven en tachtig vierkante decimeter grond waarop een recht van gebruik bestaat.

Deze woningen dragen op het plan de nummers 201, 205, 209, 221, 224, 228, 229, 234, 235.

De woning nummer 201 heeft een afwijkende oppervlakte van vier en negentig vierkante meter vijftig vierkante decimeter.

En volgende woningen hebben een afwijkende oppervlakte wat betreft de grond waarop een recht van gebruik bestaat:

- 201 : drie en vijftig vierkante meter veertig vierkante decimeter;
- 229: tien vierkante meter zeven en tachtig vierkante decimeter;
- 235 : vijftien vierkante meter een en vijftig vierkante decimeter;

2/ een parking van vier en vijftig standplaatsen ieder groot veertien vierkante meter een en zeventig vierkante decimeter, dragende op het plan de nummers 201 tot en met 254.

Bij iedere vakantiewoning behoort een parkeerplaats met zelfde nummer als de woning op het plan aangeduid.

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

## I. In private eigendom.

De vier en vijftig vakantiewoningen met de vier en vijftig medegaande parkeerplaatsen, met de grond waarop deze woningen en parkeerplaatsen opgericht zijn.

Elke private kavel, vier en vijftig in getal, omvat het gebouw der vakantiewoning met fundering, vloer, dak, buitenmuren, terras, leidingen van water en elektriciteit vanaf de tellers, afvoerbuizen voor huishoudelijke waters tot aan de aansluiting op de riool, en de verharding van de genummerde parkeerplaats.

## II. In gemeenschappelijke eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De volledige oppervlakte van de grond ter uitzondering van de grond van de woningen en de parkeerplaatsen, doch met inbegrip van de grond waarop een gebruiksrecht wordt verleend, alle leidingen voor aanvoer van water en elektriciteit tot aan de tellers, de wegen, de voetpaden en wandelpaden, de toegangsweg tot iedere vakantiewoning, de spel- en sportterreinen met uitrusting, alle groenaanleg en parkversiering, de elektriciteitscabine en parklantaarns voor zover deze niet toebehoren aan de elektriciteitsmaatschappij of aan de gemeente; deze opsomming heeft enkel een exemplatief karakter en is niet beperkend.

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in vier en vijftig/vier en vijftigsten in evenredigheid van een/vier en vijftigste voor elke vakantiewoning met medegaande parkeerplaats.

De comparanten, zo zij handelen, verklaren dat de naamloze vennootschap Jonckershof, om de politiek van de openbare overheid te volgen, in zake besteding van de vrije tijd, bevordering van de bouw en bestrijding van de grondspeculatie, de private eigendommen zal verkopen met de verplichting voor haar, binnen de twaalf maand na het verlijden van de verkoopsakte, een gans voltooide vakantiewoning te bouwen.

Deze woningen zullen gebouwd worden overeenkomstig het plan opgemaakt door architect Jean Cosaert voornoemd. Twee plans opgemaakt op twee en twintig september laatst bevattende de vier typen van vakantiewoning werden door de comparanten overhandigd en zullen aan deze gehecht blijven.

De collectieve bouwvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en Schepenen van Middelkerke op dertien juni negentienhonderd drie en zeventig zal eveneens aan deze gevoegd blijven.

De comparanten verklaren dat het de wil is van de naamloze vennootschap "Jonckershof" dat elke vakantiewoning met zijn aanhorigheden en parkeerplaats en zijn aandeel in de gemene delen een afzonderlijks eigendom zal vormen derwijze dat over elk in zijn geheel afzonderlijk zal kunnen beschikt worden zo ten bezwarende als ten kostenloze titel en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

Derhalve zal het vakantiedomein "Jonckershof"- Verkaveling B" geplaatst worden onder het regime van de mede-eigendom voorzien van een woningstatuut en verdeeld in vier en vijftig woonegelegenheden.

De vervreemding, vestiging van hypotheek of van elk ander zakelijk recht van en op een vakantiewoning met parkeerplaats omvat noodzakelijk de vervreemding, de bezwaring van de private delen en van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die erbij behoren.

Verder verklaren de comparanten dat, met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en van mede-eigendom, 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 "Jonckershof", eigenares, een reglement van mede-eigendom heeft uitgewerkt dat verplichtend zal zijn voor al degenen die eigenaar, mede-eigenaar 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 "Jonckershof - verkaveling B".

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

### Bijzondere voorwaarden

1/ De komparante behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, types van woningen van plaats te wisselen. Deze wisseling mag niet voor gevolg hebben het aantal woningen te wijzigen.

2/ De komparante behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de inplanting van de woningen en de zate van de wegenis te verplaatsen, de vorm, oppervlakte en maten van de kavels te wijzigen, alsmede veranderingen aan te brengen aan het uitzicht van de woning 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 komparante behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de kavels 201, en 202 (type 2, A en B) 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 deze kavels, verstaan zijnde dat het totaal van de gemene delen die met deze kavels samengaan steeds twee/ vier en vijftigsten zal moeten bedragen.

4/ De weg die het vakantiedomein doorkruist is niet toegankelijk voor het gerij, van welke aard dan ook; alleen voor aanbrengen van zware lasten en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zal de weg openstaan voor gemotoriseerde voertuigen. Het parkeren van voertuigen op de weg in het woongedeelte is eveneens verboden.

5/ De komparante behoudt voor zich een recht van doorgang, eeuwig en onvergeld, op een strook grond ten breedte van drie meter vijftig centimeter, aan de westkant van het vakantiedomein en uitgevende op de Duinenweg met het oog op exploitatie of uitbreiding van haar activiteit, onder gelijk welke vorm, ten zuiden of ten westen van het domein; dit recht van doorgang mag door haar aan derden afgestaan worden.

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

7/ Bij ontstentenis aan openbare riolering zullen de afvalwaters van het vakantiedomein geloosd worden in de bestaande riolering van het "Vakantiedomein Jonckershof A", eigendom van de komparante. Derhalve zullen de onderhoudskosten der hoofdriolering verdeeld worden naar rato van het aantal voltooide woningen in iedere verkaveling, eventueel rekening gehouden met andere woningen, toebehorende aan derden, aan dewelke toelating verleend werd of zou verleend worden om deze hoofdriolering te lozen.

Bij gebeurlijke aansluiting op de openbare riolering zal ieder domein de kosten der werken uit te voeren in eigen verkaveling afdragen.

8/ De komarante behoudt zich het recht voor, zelfs na verkoop, elektrische verdeelkasten in de bergplaatsen van de woningen te plaatsen, indien de noodzakelijkheid van een doelmatige distributie van de elektriciteit in het domein zulks vereist.

8bis / De promotor behoudt zich het recht voor alle overeenkomsten te sluiten met de naamloze vennootschap Ebes te Antwerpen, met zetel in Brugge, met het oog

op de bevoorrading van het domein in elektriciteit. Desbetreffende werd door partijen een onderhandse overeenkomst gesloten op vier december laatst, dewelke het voorwerp zal uitmaken van een authentieke akte, eerstdaags te ontvangen en waarin aan Ebes erfdiensbaarheden zullen toegekend worden, hebbende tot voorwerp het aanleggen en onderhoud van kabels en ander materiaal, alsmede de toegang tot en in het domein; in deze overeenkomst zal bedongen worden dat het onderhoud van de op te trekken cabine voor energiebedeling van het domein (hetwelk gemeenschappelijk eigendom van de mede-eigenaars zal zijn) ten laste van de mede-eigenaars vallen.

9/ Het is verboden de verkochte vakantiewoning, de medegaande grond en parkeerplaats, 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 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.

10/ Voor zover de infrastructuur van da verkaveling nog niet zou voleindigd 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 verkoopovereenkomst.

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

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

12/ De oprichting van het domein kan een toestand medebrengen 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 bestanddeel.

Deze erfdiensbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders, zoals voorzien bij artikel 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 kanalisaties, de leidingen, de zichten...

13/ 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 "Jonckershof - Verkaveling B" en zullen onder hen verdeeld worden.

Voor de uitvoering dezer kiest de vennootschap-promotor woonst in haar maatschappelijke zetel.



## Volmacht.

De komparanten verklaren bij deze aan te stellen voor hun bijzondere lasthebber:

Juffrouw Simonne Joye : Mevrouw Godelieve Joye  
Mevrouw Godelieve Joye : Juffrouw Simonne Joye

aan dewelke zij, handelende qualitate qua, macht geven om voor hen en in hun naam te verkopen al of een deel van de vakantiewoningen en parkeerplaatsen met daarbij horende gemene delen en gebruiksgenot, juridisch door tegenwoordige gesticht.

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

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

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welks-danige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiseres of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen; van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, uitvoerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten,, dading te treffen en compromis aan te gaan;

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

WAARVAN AKTE

Verleden te Brugge.

Het jaar negentienhonderd drie en zeventig

De twaalfde December.

En na voorlezing hebben de komparanten getekend met ons notaris.

Geboekt vijf bladen drie verzendingen te Brugge I, de negentien december 1900 drie en zeventig, boek 1233 blad 49 vak I. Ontvangen : honderd vijftig frank (150F)

De ontvanger M. Hullebus

## HOOFDSTUK I. – ALGEMENE UITEENZETTING

### Artikel 1.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, 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 bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dienvolgens onveranderlijk bij gebreke aan eensgezind akkoord onder de medeëigenaars.

### Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden, ten welke titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijhorigheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd 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 mede-eigendom.

## HOOFDSTUK II. – WERKELIJK OF ZAKELIJK STATUUT.

### Sectie I. Onverdeelde eigendom en privatieve eigendom.

#### Artikel 4.

Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaars 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 vier en vijftig vakantiewoningen en vier en vijftig parkeerplaatsen.

#### Artikel 5.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in vier en vijftig/vier en vijftigsten, behorende tot de vakantiewoningen en parkeerplaatsen, ieder vakantiewoning met parkeerplaats een gelijk vier en vijftigste hebbende in de gemeenschappelijke delen.

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 parkeerplaats, 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 en parkeerplaats binnen de grenzen bepaald door dit contract 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 vakantiedomein de Heer Jean Cosaert of een architect aangesteld door de algemene vergadering.

Het is verboden de parkeerplaats afzonderlijk van de woning waartoe deze behoort te vervreemden of in huur te geven tenzij in het 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 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, vensters, luiken, schilderwerk van de vakantiewoningen. 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.

Het eventueel aanbrengen van een gemeenschappelijke televisieantenne behoort tot de bevoegdheid van de algemene vergadering, die ter zake zal beslissen met eenvoudige meerderheid van stemmen, en namelijk de mede-eigenaars zal kunnen verplichten aan te sluiten op de collectieve antenne.

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

## Sectie II. Beheer van vakantiedomein.

### Artikel 11.

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of syndicus, al dan 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 barema's vastgesteld door de immobiliënkamer der Belgische Kust.

### Overgangsbepaling:

Gedurende een termijn van tien jaar te rekenen van een december negentienhonderd drie en zeventig zal het ambt van beheerder van rechtswege waargenomen worden door de promotor van het domein te weten de naamloze vennootschap Jonckershof?

### Artikel 12.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het vakantiedomein, voor zover het gaat om gemeenschappelijk 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 mede-eigenaars 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 tweede zondag van februari te elf uur, en voor de eerste maal in negentienhonderd vijf en zeventig.

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 vijf en twintig te honderd van de gemene delen bezitten.

#### Artikel 15.

De uitnodigingen geschieden ten minste acht dagen en ten hoogste veertien dagen te voren bij aangetekende brief, of bij gewone brief tegen ontlasting gegeven door de geadresseerde eigenaar. De algemene vergadering kan echter, bij eenvoudige meerderheid, beslissen dat de uitnodigingen door eenvoudige brief zullen gebeuren.

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

#### Artikel 17.

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.

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 één 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 verzettend tegen het voorstel.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij een/vier en vijftigste in de gemene delen bezitten.

#### Artikel 20.

De beheersrekeningen 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 ieder trimester of ieder semester aan de mede-eigenaars hun individuele rekening toezenden.

#### Artikel 21.

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 22.

Er bestaan particuliere meters voor het verbruik van water en elektriciteit in iedere woning. De huur ervan en het verbruik zijn voor rekening van de respectievelijke eigenaars.

#### Artikel 23.

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 voorlopige oplevering van de woning.

#### Artikel 24.

De gemeenschappelijke lasten omvatten:

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het vakantiedomein
2. Het onderhoud van het park met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal daartoe nodig (bijvoorbeeld grasmaaiers)'
3. Het verbruik van water en elektriciteit 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 secretaris 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 25.

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 26.

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

#### Artikel 27.

Voor de 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 28.

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

#### Artikel 29.

De niet-noodzakelijke herstellingen en werken zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een/vierde van de woningen 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 30.

Aangezien de vier en vijftig vakantiewoningen gegroepeerd zijn in zeven en twintig blokken van twee woningen wordt bedongen dat het onderhoud en de herstelling van het plat dak van elke blok zal afgedragen worden door de eigenaars van de betrokken blok, elk voor een gelijk deel wat betreft de types Ia en Ib en voor respectievelijk veertig ten honderd en zestig ten honderd wat betreft de types 2a en 2b.

#### Artikel 31.

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

#### Artikel 32.

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 33.

De verzekering, zowel van de private 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 de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van geburen of andere derde;

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 33bis.

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 op de verplichting de polissen voort te zetten, zonder vermogen deze op te zeggen, moeten trekken.

## HOOFDSTUK III. – Reglement van Inwendige Orde.

### Artikel 34.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken 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 35.

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 36.

Het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde 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.

## Sectie II. Uitzicht

### Artikel 37.

De mede-eigenaars en hun bewoners 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 38.

Het achterlaten van voorwerpen op het terras, op de parkeerplaats en in het park is verboden; alleen het ordentelijk bergen van tuinmeubels op het terras is toegelaten.

In het park is het gebruik van tuinmeubels toegelaten maar deze moeten na gebruik in de woning of op de terras (cfr. supra) geborgen worden.

## Sectie III. Inwendige orde.

### Artikel 39.

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in de vuilniszakken verzameld worden dewelke, goed toegebonden op de daartoe bestemde plaats moeten geborgen worden; en het is verboden deze in de vijver of in de beek te werpen.

### Artikel 40.

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

### Artikel 41.

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 42.

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 gebouw 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 beslissing van de vergadering zou gedragen zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke vijftig frank per dag verdraging 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 onveranderd 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.

#### Sectie IV. Rust, Zedelijkheid.

##### 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 burgervader", en nooit geen 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.

Zij mogen zelf noch anderen 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 44.

De gemotoriseerde voertuigen, met inbegrip van de bromfietsen, moeten geplaatst worden in de parkeerplaatsen.

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.

De toegang van tenten en caravans tot het domein is verboden.

Gevaarlijke spelen zijn ten strengste verboden.

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 45.

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.

Bij iedere woning hoort een zone, gelegen tegen het terras van de woning, die behoort tot de gemeenschappelijke delen maar waarvan de eigenaar van de betrokken woning het uitsluitend en gratis gebruik heeft. Het is evenwel aan de eigenaars verboden deze zone af te sluiten of te omheinen.

##### Artikel 46.

Het is verboden te overnachten in wagens op het domein.

#### Artikel 47.

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

#### Sectie V. Bestemming der woningen

##### Artikel 48.

In het ganse domein, woningen en park inbegrepen, mag geen handel gedreven worden.

##### Artikel 49.

Alle publiciteit, onder vorm van opschriften, plakbrieven inbegrepen is verboden in de woningen en in gans het domein.

##### Artikel 50.

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.

Ieder eigenaar kan verplicht worden een brievenbus aan zijn woning aan te brengen; in ieder geval zullen de brievenbussen eenvormig zijn volgens een model voorgeschreven door de beheerder.

##### Artikel 51.

In de woningen zullen geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde en gevaarlijke waren mogen binnengebracht worden.

Hierdoor wordt meer speciaal campinggas en andere gassen in flessen bedoeld.

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

#### Sectie VI. Beheer.

##### Artikel 52.

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 hem daartoe om de drie of zes maand een individuele afrekening voorlegt; dat hij de gelden centraliseert en de betaling uitvoert; dat hij zijn beheersrekening voorlegt aan de algemene vergadering.

##### Artikel 53.

Bovendien onderzoekt de beheerder de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen 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 54.

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 elektriciteit door de distributiemaatschappij 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 rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijke procent – (thans zes en een half procent)

Indien de woning van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met 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 55.

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (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 de vordering van de meest naartijge partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw staat.

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 Georges Van Caillie, notaris te Brugge.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolycopieerd worden en aan de rechthebbenden 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 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 worden aan een akte van notaris Georges Van Caillie te Brugge van 12 december 1973

Overgeschreven ten kantore van hypotheeken te Veurne op 21 januari 1974, boek 5491 nummer 5.