

STUDIE

VAN

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

NOTARIS

te

BRUGGE

MOERSTRAAT 56

**BASISAKTE**

met reglement van medeegendom

VAKANTIEDOMEIN SIGOMA

TE MIDDELKERKE

Voor Henry VAN CAILLIE, notaris te Brugge gevestigd.

Is verschenen:

Mevrouw Godelieve Joye, bouwpromotor, echtgenote van de Heer Marc Versyck, dierenarts, wonende te Brugge-Sint-Andries, Gistelsesteenweg, 181.

Handelende in haar hoedanigheid van afgevaardigde beheerder van de naamloze vennootschap "SIGOMA", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Middelkerke, Duinenweg, 539, en waarvan de administratieve zetel gevestigd is te Brugge-Sint-Andries, Gietelsteenweg, 181, opgericht bij akte ontvangen door de notaris Georges van Caillie te Brugge op dertien juli negentienhonderd zes en zeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier augustus volgend, onder nummer 3186/9.

Tot welke functie zij benoemd werd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering en van de raad van beheer de dato dertien juli negentienhonderd zes en zeventig, bekendgemaakt alsvoren op vier augustus daarna, onder nummer 3186/10.

Optredende krachtens de machten haar verleend bij artikel 17 van de statuten.

Dewelke, handelende al s gezegd, voorafgaandelijk aan de basisakte die het voorwerp van onderhavige uitmaakt, heeft te kennen gegeven:

De Naamloze Vennootschap "Sigoma", voornoemd, is eigenares van:  
GEMEENTE MIDDELKERKE.

Een perceel bouwgrond, groot volgens hiernagemeld plan twee hectaren acht en tachtig aren tien centiaren, gelegen te Middelkerke, langs en nabij de Duinenweg, palende, noord en oost telkens op halfgracht: de Naamloze Vennootschap "Jonckershof" te Middelkerke; zuid: een waterloop; en west: de vennootschapcomparanten; ten kadaster bekend in de sectie B, nummers 590/B en 591/B voor een zelfde oppervlakte van twee hectaren acht en tachtig aren tien centiaren.

Van gezegd perceel werd door de beëdigde landmeter Karel Gerard te Nieuwpoort een plan opgemaakt op acht mei negentienhonderd tachtig, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven en samen met deze ter registratie zal aangeboden worden.

#### EIGENDOMSOPSPRONG.

Voorschreven perceel behoort toe aan de Naamloze Vennootschap "Sigoma" om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben bij kope jegens Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte, weduwe van Jonkheer François Baron de Kerckhove d'Exaerde, grondeigenares te Gent, luidens akte verleden voor de ondergetekende notaris op vier en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven ten tweede kantore van grondpanden te Brugge op zeventien maart volgend, boek 2961, nummer 15.

Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte was eigenares van voorschreven goederen om deze, samen met andere goederen, aanbedeeld te zijn geweest in de verdeling van de onroerende goederen, haar gemeen en onverdeeld toebehorende met haar zuster en broeders, Mevrouw en Jonkheren Iweins d'Eeckhoutte 1) Marie, zonder beroep, echtgenote van Jonkheer Roger Janssens de Bisthoven, advocaat-generaal bij het Hof van Cassatie te Schaarbeek, 2) Ernest, burgemeester te Brielen, 3) Pierre, advocaat bij het Hof van Beroep te Gent, en 4) Maurice, ambassadesecretaris te Brussel, luidens akte verleden voor de notaris Marc Van der Eecken te Gent op zes april negentienhonderd acht en veertig, overgeschreven ten kantoor van grondpanden te Veurne op zes en-twintig juni volgend, boek 3231, nummer 6.

Mevrouwen en Jonkheren Marie, Ernest, Pierre, Maurice en Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte waren eigenaars van voorbedeelde goederen, elk voor een/vijfde deel, eensdeels bij erfenis van hun vader Jonkheer Henri Iweins d'Eeckhoutte, grondeigenaar te Sint-Kruis, al daar ab-intestat overleden op negen en twintig januari negentienhonderd zes en dertig, en meer bepaald anderdeels a) om hun aanbedeeld te zijn geweest in de verdeling opgemaakt tussen hen, hun moeder, Mevrouw Madeleine de Peellaert, douairiere van Jonkheer Henri Iweins\* d'Eeckhoutte, zonder beroep te Gent, en hun oom, de Heer Adrien Iweins d'Eeckhoutte, luidens akte verleden voor de notaris Paul Vander Eecken te Gent op een oktober negentienhonderd acht en dertig, overgeschreven alsvoren op acht en twintig

van dezelfde maand, boek 2857, nummer 17; en b) om deze verkregen te hebben bij schenking door hun moeder, Mevrouw Madeleine de Peellaert, voornoemd, ingevolge akte ontvangen door de voornoemde notaris Paul Vander Eecken op zestien november negentienhonderd veertig, overgeschreven als voorzeggd op tien maart volgend, boek 2937, nummer 2.

#### VERKAVELING.

De vennootschap-eigenares heeft zich voorgenomen op het hierboven beschreven perceel een vakantiedomein op te richten dewelk zal genoemd worden "Vakantiedomein Sigoma".

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

De verkavelingsvergunning werd aan de vennootschap-komparante verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke in datum van achttien mei negentienhonderd zeven en zeventig onder nummer VK 126.095/JE.

Gezegde verkavelingsvergunning zal aan deze akte gehecht blijven en samen met deze ter registratie aangeboden worden.

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

#### I. TWEE EN TACHTIG 'VAKANTIEWONINGEN WAARVAN

A/ vijf en dertig vakantiewoningen van net type A, met afzonderlijk gelegen autostandplaats en omvattende: inkom, woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte keuken, badkamer met W.C., berging en terras.

Deze woningen, die op net aan deze akte aangehecht metingsplan de nummers 402 - 404 - 406 - 408 - 410 - 412 - 414 - 419 - 421 - 423

425 - 427 - 429 - 431 - 433 - 435 - 440 - 445 - 450 - 452 - 454 - 456 - 458 - 460 - 462 - 464 - 466 - 468 - 470 - 472 - 474 - 476 - 478

480 en 482 dragen, hebben een oppervlakte van acht en zeventig vierkante meter twee en zeventig vierkante decimeter, zijnde zestig vierkante meter twee en twintig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en achttien vierkante meter vijftig vierkante decimeter voor het terras.

B/ vijf en dertig vakantiewoningen van het type B, met afzonderlijk gelegen autostandplaats, en omvattende: inkom, woonkamer, drie slaapkamers, badkamer, ingerichte keuken, berging en terras.

Deze woningen die op het aan deze akte gehecht metingsplan de nummers 401 - 403 - 405 - 407 - 409 - 411 - 413 - 418 - 420 - 422 - 424 - 426 - 428 - 430 - 432 - 434 - 439 - 444 - 449 - 451 - 453 - 455 - 457 - 459 - 461 - 463 - 465 - 467 - 469 - 471 - 473 - 475 - 477 - 479 en 481 dragen, hebben een oppervlakte van acht en zeventig vierkante meter zeven en dertig vierkante decimeter, zijnde vier en zestig vierkante meter zeven vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en veertien vierkante meter dertig vierkante decimeter voor het terras.

C/ twaalf vakantiewoningen van het type C, met afzonderlijk gelegen autostandplaats, en omvattende: inkom, woonkamer, twee slaapkamers, badkamer, ingerichte keuken, berging en terras.

Deze woningen, die op het aan deze akte aangehecht metingsplan de nummers 415 - 416 - 417 - 436 - 437 - 438 - 441 - 442 - 443 - 446

- 447 en 448 dragen, hebben:

- wat betreft de woningen van het type C1, dewelke op gezegd plan de nummers 415 - 436 - 441 en 446 dragen, een oppervlakte van zeventig vierkante meter zeven en dertig vierkante decimeter, zijnde negen en vijftig vierkante meter vier en zestig vierkante decimeter voor de eigenlijke woning en tien vierkante meter drie en zeventig vierkante decimeter voor het terras.

- wat betreft de woningen van het type C2, dewelke op gezegd plan de nummers 416 - 437 - 442 en 447 dragen, een oppervlakte van negen en zestig vierkante meter vijf en zestig vierkante decimeter, zijnde acht en vijftig vierkante meter twee en negentig vierkante

decimeter voor de eigenlijke woning en tien vierkante meter drie en zeventig vierkante decimeter voor het terras.

draagt, een oppervlakte van negentien vierkante meter.

Deze vakantiewoningen, autostandplaatsen en garages zijn ten kadaster van Middelkerke bekend in de sectie B, te weten als volgt:

- de vakantiewoningen dragende op hoger gemeld metingsplan :

de nummers 426 tot en met 482 : als deel van nummer 590/B,

de nummers 401 tot en met 421 : als deel van nummer 591/B,

de nummers 422 tot en met 425 : als deel van nummers 590/B en 591/B;

- de autostandplaatsen dragende op hoger gemeld metingsplan :

de nummers 437 tot en met 482 en 526 tot en met 541 : als deel van nummer 590/B;

de nummers 401 tot en met 434 : als deel van nummer 591/B;

de nummers 435 en 436 : als deel van nummers 590/B en 591/B;

- de garages, dragende op hoger gemeld metingsplan :

de nummers 192 tot en met 248 : als deel van nummer 590/B,

de nummers 165 tot en met 189 : als deel van nummer 591/B,

de nummers 190 en 191 : als deel van nummers 590/B en 591/B.

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

## I. IN PRIVATIEVE EIGENDOM-.

A. De twee en tachtig vakantiewoningen, zijnde:

1. de vijf en dertig vakantiewoningen van net type A met de vijf en dertig afzonderlijk gelegen medegaande autostandplaatsen, alsmede de grond waarop deze woningen en autostandplaatsen opgericht zijn.

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

De twaalf vakantiewoningen van het type C met de twaalf afzonderlijk gelegen medegaande autostandplaatsen, alsmede de grond waarop deze woningen en autostandplaatsen opgericht zijn.

Elkeen van de hoger vermelde kavels, twee en tachtig 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 autostandplaats.

B. De vier en tachtig garages alsmede de grond waarop deze garages opgericht zijn.

Elkeen van de zo-even vernoemde kavels, vier en tachtig in getal, omvat het gebouw der garage met fundering, vloer, dak, buitenmuren en poort.

1

C. De twee en veertig onafhankelijke autostandplaatsen, genummerd van 500 tot en met 541 (dewelke zoals gezegd niet met een vakantiewoning medegaan) alsmede de grond waarop deze autostandplaatsen opgericht zijn.

Elkeen van de zoeven vernoemde kavels, twee en veertig in getal, omvat de verharding van de standplaats.

## n. "IN 'GEMEENSCHAPPELUKE' EIGENDOM 'EN' GEDWONGEN ONVERDEELDHEID :

De volledige oppervlakte van de grond ter uitzondering van de grond van de woningen, van de autostandplaatsen en van de garages, alle leidingen voor aanvoer van water en elektriciteit tot aan de tellers, de wegen, de voetpaden en wandel paden, de toegangsweg tot iedere. vakantiewoning, het speelterrein, alle groenaanleg, de elektriciteitskabine en parkl antaarns, voor zover deze niet toebehoren aan de el

ektriciteitsmaatschappij of aan de gemeente, de afsluitingshekken rond het domein; deze opsomming heeft enkel een exeplatief karakter en is niet beperkend.

De gemeenschappelijke eigendom is verdeeld in tweeduizend zevenhonderd vier en vijftig / tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigsten, dewelke, zoals volgt, onderverdeeld worden:

- voor elke vakantiewoning, met de respectievelijke medegaande autostandplaats : dertig / tweeduizend zevenhonderd

vier en vijftigsten, zij voor de twee en tachtig vakantiewoningen met de respectievelijke medegaande

autostandplaats samen: tweeduizend vierhonderd zestig / tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigsten, 2.460/2.754

voor elke garage : drie / tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigsten, hetzij voor de vier en tachtig garages samen: tweehonderd twee en vijftig/tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigsten, 252/2.754

voor elke onafhankelijke autostandplaats, genummerd van 500 tot en met 541 (dewelke zoals gezegd niet met een vakantiewoning medegaan) : een / tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigste, hetzij voor de twee en veertig van 500 tot en met 541 genummerde onafhankelijke autostandplaatsen samen: twee en veertig/tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigsten, 42/2.754

Samen: tweeduizend zevenhonderd vier en vijftig / tweeduizend zevenhonderd vier en vijftigsten. 2.754/2.754

De komparante, zo zij handelt, verklaart dat de naamloze vennootschap "Sigoma" cm de politiek van de openbare overheid te volgen inzake 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 achttien maanden na het verlijden van de verkoopakte, een gans voltooide vakantiewoning of garage te bouwen of een autostandplaats aan te leggen.

7

De komparante, handelend zoals gezegd, behoudt zich het uitsluitend recht voor, in geval op een bouwperceel gelegen binnen een straal van vierhonderd meter te rekenen van de hoeken van het perceel waarop onderhavig vakantiedomein zal aangelegd worden, gebouwen zouden opgericht worden waarvoor het niet wenselijk of niet mogelijk is het vereiste aantal garages of parkeerplaatsen op het betrokken bouwperceel zelf in te richten, aan de hand van het aan te leggen vakantiedomein het bewijs te leveren waarvan sprake onder hoofdstuk IV (Toepassingswijze) punt B van de omzendbrief van de Minister van Openbare werken de dato zeventien juni negentienhonderd zeventig, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van vier augustus negentienhonderd zeventig, teneinde de nodige bouwvergunning te bekomen.

Het zal bijgevolg de verscheidene kopers van de garages en hun rechtsopvolgers niet geoorloofd zijn van dit zelfde recht gebruik te maken zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de promotor.

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

Door de komparante worden ons drie plannen overhandigd, teneinde aan onderhavige akte gehecht te blijven om er samen mede geregistreerd te worden, te weten:

het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type A en B, opgemaakt op dertien mei negentienhonderd tachtig,

het bouwplan van de hierboven beschreven vakantiewoningen van het type CI, C2 en C3, opgemaakt op achttien januari negentienhonderd zeven en zeventig,

het bouwplan van de hierboven beschreven garages van het type G1, G2 en G3, opgemaakt op achttien januari negentienhonderd zeven en zeventig.

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

De collectieve bouwvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op tien januari negentienhonderd acht en zeventig, zal eveneens aan deze gevoegd blijven.

De komparante verklaart dat het de wil is van de Naamloze Vennootschap "Sigoma" dat elke vakantiewoning samen met zijn aanhorigheden en met zijn respectievelijke autostandplaats, elke garage, alsmede elke (onafhankelijke) autostandplaats genummerd van 500 tot en met 541, met zijn aandeel in de gemene delen, een afzonderlijke eigendom zal vormen derwijze dat over elk in zijn geheel afzonderlijk zal kunnen beschikt worden zo ten bezwarende als ten kosteloze titel en dat ieder geheel afzonderlijk zal kunnen bezwaard worden met zakelijke rechten.

Derhalve zal het hiervoren beschreven vakantiedomein geplaatst worden onder het regime van de mede-eigendom, voorzien van een zakelijk statuut, en verdeeld worden in twee en tachtig vakantiewoningen met erbij horende autostandplaats, vier en tachtig garages en twee en veertig onafhankelijke autostandplaatsen.

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

Verder verklaart de komparante dat, met het oog op het bepalen van de rechten van eigendom en van mede-eigendom, het regel en van de betrekkingen van buerschap en, de manier waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden, het vaststellen der bijdrage van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke delen, de Naamloze Vennootschap "Sigoma", 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 Sigoma".

Ieder is ertoe gehouden gezegd reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers te welke titel ook.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1) De promotor behoudt zich het recht voor zonder tussenkomst van de mede-eigenaars: types van woningen van plaats te wisselen; de ligging der nog aan te leggen vakantiewoningen, garages en/of autostandplaatsen te wijzigen.

Deze wisseling of wijziging van ligging mag niet voor gevolg hebben het aantal der respectievelijke privatieve eenheden te wijzigen.

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

/

De promotor behoudt zich het recht voor, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, de vakantiewoningen dragende de nummers 401, 402, 403, 404, 405 en 406 samen te voegen en/of uit te breiden (zowel in de hoogte als in de breedte) en zelfs de bestefiming ervan te wijzigen; desgevallend zal deswege noeten overgegaan worden tot een herberekening van de gemene delen, verbonden aan de samengevoegde kavels, verstaan zijnde dat het totaal van de gemene delen die met deze kavels samengaan, steeds gelijk zal moeten zijn aan het totaal van de gemene delen die oorspronkelijk aan elk van de

samengevoegde kavels verbonden waren.

De komparante merkt aan dat in de hiervoor onder rubriek "Eigendomsoorsprong" aangehaalde akte verleden voor de ondergeteken-de notaris op vier en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig, houdende verkoop - onder grotere oppervlakte - van het hierboven beschreven perceel grond, waarop het vakantiedomein zal worden opgericht, door Mevrouw Gabrielle Iweins d'Eeckhoutte aan de Naamloze Vennootschap Sigoma, het volgende letterlijk bedongen werd:

"In dit verband wordt ten voordele van de resterende gronden van de verkoopster en van de gronden toebehorende aan haar kinderen, een recht van doorgang ten eeuwige dage en onvergeld naar de Duinen-weg bedongen, alover het perceel bekend ten kadaster in de sectie D, nummer 591 (thans sectie B, nummer 591/B), doch alleen voor de uit-bating van het heersend erf tot landbouwdoeleinden.

Het zal evenwel de koopster toegelaten zijn de zate van de uitweg te verplaatsen op voorwaarde dat deze op de huidige breedte behouden blijve en dat deze verplaatsing geen hinder medebrengt voor het heersend erf."

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

5) Ten aanzien van de weg, gelegen op de westelijke grens van het vakantiedomein, afgebakend op het aan onderhavige akte aangehecht plan door de letters ABFGHIKL, en waarvan de as de scheidingslijn vormt met de ten westen palende eigendom, zijnde het "autoboxencomplex Sigoma", toebehorende of toebehoord hebbende aan de vennootschap-komparante, merkt de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, aan dat in de basisakte van gezegd "Autoboxencomplex Sigoma" verleden voor de ondergetekende notaris op twee en twintig april negentienhonderd acht en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijf en twintig mei negentienhonderd acht en zeventig, boek 3378, nummer 8, op zijn verzoek het volgende letterlijk gestipuleerd werd:

"De komparante bedingt ten aanzien van de wegen, gemerkt op het aan onderhavige akte gehecht plan, onder de letters ABFIKL (dewelke overeenkomen met de weg afgebakend door de letters ABFIKL van het aan onderhavige akte gehecht plan), waarvan de as de scheidings-lijn vormt met de ten oosten palende overige gronden van de vennootschap-komparante (zijnde het vakantiedomein, waarvan het verkavelingsstatuut bij onderhavige akte wordt vastgelegd) en waarvan westelijke helft gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex waarvan de juridische verdeling het voorwerp van onderhavige akte uitmaakt:

(a) - dat gezegde helft van deze weg belast wordt met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de overige gronden van de vennootschap-komparante, palende aan gezegd garagecomplex en dat de derhalve gezegde helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd zal moeten blijven,

(b) - dat verder een zelfde recht van doorgang door de vennootschap-komparante verzekerd wordt alover de oostelijke helft van deze weg, dewelke niet gelegen is op het grondgebied van het garagecomplex, ten voordele van gezegd garagecomplex teneinde de Duinenweg, te kunnen bereiken,

(c) - dat de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg ten laste zullen vallen van de gemeenschap der mede-eigenaars van het garagecomplex enerzijds en de vennootschap-komparante op haar rechtsopvolgers anderzijds, elk voor de helft."

De mede-eigenaars van het vakantiedomein zullen desaangaand zowel in de rechten als in de plichten van de promotor gesteld worden.

Derhalve

(a) is de oostelijke helft van bedoelde weg, welke op het aan onderhavige akte aangehecht metingsplan aangeduid is door de letter ABFGHIKL, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de overige aan deze weg palende gronden, toebehorende of hebbende toebehoord aan de vennootschap-komparante en zal gezegde helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd moeten blijven,

(b) is een zelfde recht van doorgang verzekerd alover de westelijke helft van deze weg, dewelke niet gelegen is op het grondgebied van het vakantiedomein, ten voordele van gezegd vakantiedomein teneinde de Duinenweg te kunnen bereiken,

(c) vallen de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze weg voor de helft ten laste van de gemeenschap der mede-eigenaars van het vakantiedomein.

6) De komparante merkt verder aan dat het recht van doorgang dat in hoger aangehaalde akte de dato vier en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig werd bedongen, en waarvan hierboven sprake, zal geschieden alover de uitweg op het plan, getekend ABEFGHIKL.

7) De komparante merkt in haar gemelde hoedanigheid aan dat Naamloze Vennootschap "Sigoma", promotor - met het oog op de exploitatie of uitbreiding van haar activiteit, onder gelijk welke vorm zich het eeuwig en onvergeld recht van doorgang voorbehoudt alover de hierboven beschreven weg, gemerkt ABEFGHIKL met dien verstande dat de promotor dit recht van doorgang zal kunnen uitoefenen zowel de helft van gezegde weg die in het vakantiedomein begrepen is als op de andere helft die begrepen is in het aanpalende "Autoboxencomplex Sigoma", voornoemd, waarop hem bij hierboven aangehaalde akte de dato twee en twintig april negentienhonderd acht en zeventig het recht van doorgang werd verzekerd.

Bij ontstentenis van openbare riolering zullen de afval waters van het vakantiedomein geloosd worden in de waterloop, die de zuidelijke grens van het vakantiedomein vormt.

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

De promotor behoudt zich het recht voor alle overeenkomsten te sluiten met de Naamloze Vennootschap "Ebes" te Antwerpen, administratieve zetel Brugge, of haar opdrachtgevers en mandatarissen, met het oog op de bevoorrading van het domein in electriciteit.

Het is verboden de verkochte vakantiewoningen met hun aanhorigheden, de verkochte autostandplaatsen, alsmede de verkochte garages in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijskuis, dranksluiterij of er een handel in te stichten. Het is eveneens verboden de verkochte garages in te richten als woongelegenheden. De verkochte garages zullen enkel mogen aangewend worden tot bergplaats en meer bepaald tot autobergplaats. 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, onverninderd het recht op schadevergoeding.

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

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

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

14) De oprichting van het domein kan een toestand medebrengen die een erfdienstbaarheid zou uitmaken, zodra het domein zal toebehooren 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 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.

15) 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 algerneen 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 het "Vakantiedomein Sigoma", en zullen onder hen verdeeld worden.

16) Een vennoot van de vennootschap-komparante zal vermogen op te treden als particulier voor aandelen in de grond en in de oprichting op bouwnormen of kostprijsnormen.

Voor de uitvoering dezer kiest de vennootschap-promotor woonst in haar administratieve zetel te Brugge-Sint-Adries, Gistelsteenweg, 181.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Brugge.

Het jaar negentienhonderd een en tachtig.

De zeven en twintigste april.

En na voorlezing heeft de komparant getekend met Ons, Notaris.

(Volgen de handtekeningen)

Geboekt te Brugge Registratie-I, zes bladen geen verzendingen,  
de vierde mei negentienhonderd een en tachtig; boek 1263 blad 2 vak 19;  
ontvangen: tweehonderd vijf en twintig frank (225 F) de Ontvanger  
(get.) H. Lievens.

Overgeschreven te Brugge-2, de 11 mei 1981, boek 4233 nummer 2.

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

---

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1

Gebruik makende van het recht voorzien bij artikel 577 bis, paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek, heeft de eigenaar zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de 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 diensvolgens onveranderlijk bij gebreke aan eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars.

Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan 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 eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve gedeelten bestaan uit:

- 1) 82 vakantiewoningen, zijnde,
  - 35 vakantiewoningen van het type A met afzonderlijk gelegen daarbij horende autostandplaats.
  - 35 vakantiewoningen van het type B met afzonderlijk gelegen daarbij horende autostandplaats.
  - 12 vakantiewoningen van het type C met afzonderlijk gelegen daarbij horende autostandplaats.
- 2) 84 garages.
- 3) 42 onafhankelijke autostandplaatsen (die niet bij een vakantiewoning horen) genummerd van 500 tot en met 541.

#### Artikel 5.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in 2.754 / 2.754° behorende tot de vakantiewoningen, de garages en de onafhankelijke autostandplaatsen, te weten:

- 30/2.754° in de gemeenschappelijke delen voor elue vakantiewoning, met de respectievelijke medegaande autostandplaats
- 3/2.754° in de gemeenschappelijke delen voor elke garage.
- 1/2.754° in de gemeenschappelijke delen voor elke onafhankelijke autostandplaats genummerd van 500 tot en met 541.

Deze verhouding wordt door alien 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 met afzonderlijk gelegen medegaande autostandplaats, of de garage, of nog de onafhankelijke autostandplaats waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behoren tot deze privatieve bestanddelen.

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

#### Artikel 7.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn vakantiewoning met medegaande autostandplaats, garage of onafhankelijke autostandplaats, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars.

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

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

Wat betreft de autostandplaatsen genummers van 401 tot en met 482 is het verboden deze autostandplaatsen afzonderlijk van de woning waartoe deze 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 medeigenaar van het vakantiedomein of aan een huurder van een andere vakantiewoning dan deze waartoe de betrokken autostandplaats behoort.

#### Artikel 8.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeigenaars 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, de vensters en het schilderwerk van de vakantiewoningen, alsmede de poorten en het schilderwerk van de garages. De terrassen mogen niet afgesloten worden, zelfs niet met doorzichtig materiaal.

#### Artikel 10.

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

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

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

#### Sectie II. Beheer van het vakantiedomein.

#### Artikel 11.

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of syndicus, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toe-zicht 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 zal bezoldigd zijn overeenkomstig baremas 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 "Sigoma", of de door haar dit doel aangestelde volmachtdrager.

In geen geval, en zelf s niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars, zal er aan het algemeen beheersmandaat van de naam ze vennootschap Sigoma of haar volmachtdrager een einde kunnen gemaakt worden.

#### Artikel.12

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

#### Artikel 13.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd. De vergadering bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars voor 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 zaterdag die de tweede zondag van de maand februari voorafgaat, te 17 uur, en voor de eerste maal in 1982.

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 delen bezitten.

#### Artikel 15.

De uitnodigingen worden bij gewone brief verstuurd ten mins 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.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, ten ware hij als volmachtdrager van een (of meerdere) mede-eigenaars) 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 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; voor-zitters en bijzitters zijn herkieftbaar.

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. 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 vertegenwoorigde leden, de afwezigen beschouwd wordend als instemmende met het voorstel, op voorwaarde dat in het oproepingsbericht tot de nieuwe vergadering uitdrukkelijk vermeld wordt dat de afwezige en niet vertegenwoordigde eigenaars zullen geacht worden het voorstel, voorwerp van de beraadslaging bij te treden.

#### Artikel 20.

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij  $1/2.754^{\circ}$  in de gemene delen bezitten.

#### Artikel.21.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars, minstens  $1.378/2.754$  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  $2.754^{\circ}$ , dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waar-in de eenparigheid gevorderd wordt.

#### Artikel.22.

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

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

#### Artikel.23.

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

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

### Sectie III. Verdeling van lasten en ontvangsten.

#### Artikel.24.

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

In het domein is tevens een hoofdteller voorzien voor het globaal verbruik van electriciteit van de totaliteit der garages.

Elke garage is evenwel voorzien van een afzonderlijke afteller aan de hand van dewelke het individuele electriciteitsverbruik in hoofde van elke garage afzonderlijk zal vastgesteld worden.

#### Artikel.25.

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

Ieder eigenaar van een vakantiewoning en/of garage, 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 dan met uitdrukkelijke en geschreven toelating van de beheerder.

Ieder eigenaar van een vakantiewoning en/of garage, of rechthebbende ervan ten alle titel zal bovendien op zijn aansluitingsleidingen de aansluiting van nieuwe leidingen naar andere kavels moeten dulden.

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

#### Artikel 26.

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, de garage en/of de autostandplaats.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat zolang de promotor nog eigenaar is van privatieve

delen, het weze woning, garage en/of autostandplaats, hij voor deze privatieve delen niet zal moeten tussen-komen in de algemene onkosten en dit tot aan het verlijden van de akte-verkoop. Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

#### Artikel 27.

De gemeenschappelijke lasten omvatten :

1. Het onderhoud en herstelling van de infrastructuur van het vakantiedomein.
2. Het onderhoud van de wegen, het speelterrein en de grasperken met inbegrip van de aankoop en het onderhoud van het materiaal, en de produkten daartoe nodig (bijvoorbeeld grasmaaiers).
3. Het verbruik van water en electriciteit voor de gemene delen.
4. 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 produkten daartoe nodig.
5. De eventuele vergoedingen van de beheerder en van de sekretaris 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 11, eerste alinea (in fine).
6. 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 28.

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 29.

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

#### Artikel 30.

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

#### Artikel 31.

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

#### Artikel 32.

De niet-noodzakelijke herstellingen en werken zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars die ten minste  $\frac{689}{2.754}$  ° van de gemene delen bezitten, en zullen voorgelegd worden aan de gewone of buitengewone vergadering.

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

### Artikel 33.

Aangezien de 82 vakantiewoningen en de 84 garages gegroepeerd zijn in blokken van minstens 2 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 afgedragen worden door de eigenaars van de privatieve kavels die het betrokken blok vormen, elk voor een gelijk deel.

### Artikel 34.

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

### Artikel 35.

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 36.

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 37.

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 38.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde bindend voor hen en hun recht hebbehden en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering, stemmende met een meerderheid van de 3/4 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 woning statuut, het reglement van inwendige orde, en de wijzigingen zal bevatten.



### Artikel 39.

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

### Sectie I. Onderhoud.

#### Artikel 40.

Het in het wit schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, alsmede van de zijgevels van de vakantiewoningen en de garages alsmede het schilderen van de buitenzijde van de garagepoorten, zal gemeenschappelijk gebeuren op kosten van iedere 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. Met hetzelfde doel zullen alle garagepoorten in éénzelfde kleur per blok garages moeten geschilderd worden, dewelke kleur zal bepaald worden door de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid van stemmen. 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 gepaste 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 houten werk over het algemeen.

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

### Sectie II. Uitzicht.

#### Artikel 41.

De 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.

Het is de eigenaars en/of gebruikers van de garages verboden de privatieve garage te verlaten zonder de garagepoort te sluiten.

#### Artikel 42.

Het achterlaten van voorwerpen op het terras, op de standplaatsen, 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 43.

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 44.

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 produkten in de gootsteen of in de W.C.'s te gieten.

#### Artikel 45.

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

#### Artikel 46.

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

#### Artikel 47.

De 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 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 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 lei band gehouden te worden.

#### Artikel 48.

De gemotoriseerde voertuigen met inbegrip van de bromfietsen, moeten geplaatst worden op de autostandplaatsen en/of in de garages.

Het parkeren van voertuigen op de wegen is verboden.

De ruimte voor de garages zal steeds moeten vrij blijven om het in- en uitgaan van de voertuigen vlot te laten verlopen.

In geval ten gevolge van een inbreuk op voormelde bepalingen het in- en uitgaan van de voertuigen zou belemmerd worden, zal de wagen aan de ingebreke blijvende eigenaar op zijn uitsluitelijke kosten kunnen verplaatst worden.

Evenwel mogen de wegen en de ruimte voor de garages gebruikt worden voor de reinigings- en onderhoudswerken en voor de kleine herstellingen van de wagens; deze werken zullen echter derwijze moeten uitgevoerd worden dat het wegdek steeds zuiver en

ongeschonden blijve.

#### Sectie IV. Moraliteit en rust.

##### Artikel 49.

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

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

##### Artikel 50.

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

Indien elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede 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 51.

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 52.

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

##### Artikel 53.

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

##### Artikel 54.

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

##### Artikel 55.

Het is verboden te overnachten in wagens op het domein.

##### Artikel 56.

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruik s toegestemd, zullen de

verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de vakantiewoningen te bewonen en de garages en autostandplaatsen te gebruiken, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

## Sectie V. Bestemming der woningen en der garages.

### Artikel 57.

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

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 58.

Alle publiciteit onder de vorm van opschriften, plakbrieven, publiciteitsborden enzovoort is verboden in de woningen, de garages, 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 59.

Aan de ingang van ieder woning en op de poort of de gevelmuur van elke garage 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 60.

In de woningen en in de garages 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.

### Artikel 61.

De garages zullen onder generlei voorwendsel als woning mogen aangewend worden. Zij zullen enkel mogen aangewend worden tot bergplaats en meer bepaald tot autobergplaats.

## Sectie VI. Beheer.

### Artikel 62.

Uit de beschikkingen die voorgaan blijkt dat de beheerder moet zorgen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen; dat hij 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 medeigenaars en hen daar-toe jaarlijks een individuele afrekening voorlegt; dat hij de gelden centraliseert en de betalingen uitvoert; dat hij zijn beheerrekening voorlegt aan

de algemene vergadering.

Artikel 63.

Bovendien onderzoekt de beheerder de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de 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 64.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars 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. Evenwel zal tot de eerste algemene vergadering ten titel van overgangsmaatregel 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.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering besloten te eisen.

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste gemachtigd zijn de bedeling van water en electriciteit door de distributiemaatschappij te laten afsluiten.

De in gebreke zijnde eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarding van de beheerder, in naam van alle medeëigenaars; 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, de garage en/of de onafhankelijke autostand-plaats 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 IV - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

### Artikel 65.

In geval van betwisting voortvloeiend uit de toepassing of interpretatie van onderhavig reglement en in geval van onenigheid tussen de 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 vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw staat. Tegen de uitspraak van deze scheidsrechter zal geen verhaal mogelijk zijn.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der 2/3 der stemmen.

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

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

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

Het algemeen reglement van 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 voort-spruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de recht-spraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het domein staat.

A

Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan een basisakte verleden voor de notaris Henry van Caillie te Brugge op 27 april 1981.

(Volgen de handtekeningen)

Geboekt te Brugge Registratie-I5 negen bladen een verzending, de vierde mei negentienhonderd een en tachtig;

boek 245 blad 58 vak 20; ontvangen : tweehonderd vijf en twin-tig frank (225 F)

De Ontvanger (get.) H. Lievens.