



STUDIE

VAN

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

NOTARIS

TE

BRUGGE

28 MEI 2013

07798

Het jaar tweeduizend en dertien.

Op veertien mei.

Voor Henry VAN CAILLIE, notaris ter standplaats Brugge.

Is verschenen:

"JONCKERSHOF", naamloze vennootschap, opgericht bij akte verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 4 juli 1970, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2410-1.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 29 januari 2004, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2004 onder nummer 04025890.

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 8430 Middelkerke, Duinenweg 539; ondernemingsnummer 0407.208.671.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 19 van haar statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, daartoe benoemd bij de Algemene Vergadering en de daaropvolgende Raad van Bestuur van 12 september 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 oktober 2009 onder nummer 09141093:

Mevrouw VERSYCK Pia Maria Georgette Gabriel, geboren te Brugge op 30 januari 1967, houdster van de identiteitskaart met nummer 590-6348899-81, rijksregister identificatienummer 67.01.30-176.47, wonende te 8430 Middelkerke, Duinenweg 539

Welke vennootschap optreedt in de hoedanigheid van syndicus van het hierna beschreven vakantiedomein "Vakantiedomein Jonckershof A", daartoe herbenoemd bij beslissing van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars gehouden op 10 februari 2013.

Hierna genoemd "De Syndicus".

Die Ons Notaris verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten besloten in de Algemene Vergadering van mede-eigenaars gehouden te Middelkerke op 10 februari 2013, van welke vergadering ons een uittreksel uit de notulen wordt voorgelegd dat aan onderhavige akte gehecht wordt.

## I. OMSCHRIJVING VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

### A. Benaming van de vereniging.

1. De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAKANTIEDOMEIN JONCKERSHOF A TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 539" en verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het vakantiedomein zoals hierna



nader zal beschreven worden.

De zetel van de vereniging is thans gevestigd in voormelde mede-eigendom.

2. De akte houdende de statuten van het vakantiedomein "Jonckershof A", werd verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 24 juni 1992, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 17 augustus 1992 onder boek 7870, nummer 1.

3. De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid verkregen daar voldaan is aan de vereisten gesteld door artikel 577-5 § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Zij is bekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0829.179.259.

#### **B. De lijst van de mede-eigenaars.**

De "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAKANTIEDOMEIN JONCKERSHOF A TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 539", met ondernemingsnummer 0829.179.259, wordt thans vertegenwoordigd door de hiervoor vermelde syndicus, alhier optredend ter uitvoering van het geldig genomen besluit van de Algemene Vergadering.

#### **C. De mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren.**

De syndicus bevestigt dat de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren op de Algemene Vergadering vermeld staan op het aan deze gehechte uittreksel uit de notulen van de vergadering.

Zij verklaart dat deze Algemene Vergadering geldig heeft kunnen beraadslagen en besluiten omdat zij geldig werd samengeroepen en het door het reglement van mede-eigendom en de wet vereiste quorum op de vergadering aanwezig was.

#### **D. Partijen bij de oorspronkelijke basisakte.**

De syndicus verklaart dat de hierna genoemde persoon, partij was bij de basisakte verleden voor de ondergetekende notaris Henry Van Caillie, op 24 juni 1992, namelijk:

"JONCKERSHOF", naamloze vennootschap, met zetel te 8430 Middelkerke, Duinenweg 539, opgericht bij akte verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 4 juli 1970, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2410-1.

#### **E. Oorsprong van eigendom.**

Het perceel bouwgrond waarop het vakantiedomein werd opgericht behoorde oorspronkelijk toe aan de naamloze vennootschap "Jonckershof" om het verkregen te hebben ingevolge inbreng in de vennootschap, gedaan door Mevrouw Magdalena Missuwe, weduwe van de Heer Emeric Joye, te Diksmuide, en de consoorten Joye: 1) Simonne, te Diksmuide; 2) Georgette, echtgenote van de Heer Christiaan Versyck, te



Gent; 3) Yvonna, echtgenote van de Heer Etienne Hoet, te Diksmuide en 4) Godelieve, echtgenote van de Heer Marc Versyck, te Brugge (Sint-Andries), blijkens de oprichtingsakte van de vennootschap "Jonckershof", verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 4 juli 1970, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne op 20 juli 1970 onder boek 5081, nummer 9.

Voor de verdere oorsprong van eigendom wordt verwezen naar de voornoemde oorspronkelijke basisakte de dato 24 juni 1992.

## II. BERAADSLAGING – WIJZIGING VAN DE STATUTEN

De voormelde vergadering, die werd gehouden op gezegde datum, had tot doel de statuten van voormeld vakantiedomein te wijzigen en in overeenstemming te brengen:

- \* *enerzijds* aan de huidige situatie;
- \* *anderzijds* aan de nieuwe wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010 en de eraan gebrachte wijzigingen via reparatiewetten.

En dat voormelde Algemene Vergadering niet tot doel had wijzigingen aan te brengen aan zakelijke rechten, maar slechts in hoofdzaak tot doel had wijzigingen aan te brengen aan het reglement van mede-eigendom.

De comparante verklaart, zoals blijkt uit de notulen, dat zij aan de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars, het ontwerp van onderhavige akte heeft voorgelegd en dat de Algemene Vergadering dit ontwerp met een meerderheid van vier / vijfden (4/5den) der stemmen heeft goedgekeurd en haar de opdracht heeft gegeven voor de ondergetekende notaris te verschijnen en de goedgekeurde wijzigingen notarieel te laten vaststellen.

## III. GECOÖRDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

Comparante verklaart dat de *in vet en cursief gedrukte tekst*, werd ingevoegd als gevolg van de beslissingen genomen bij de Algemene Vergadering van 13 februari 2011, en welke noodzakelijk zijn om de statuten conform te maken aan de thans geldende wetgeving op de mede-eigendom.

Ingevolge de wijzigingen goedgekeurd bij de voormelde Algemene Vergadering van 10 februari 2013 luidt de gecoördineerde tekst van de statuten als volgt:

### DEEL I. BASISAKTE VAN HET VAKANTIEDOMEIN.

#### HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN HET VAKANTIE-DOMEIN.

##### Sectie I. Verkaveling – Historiek.

*De naamloze vennootschap "JONCKERSHOF",*



voornoemd, heeft op het hiernabeschreven perceel grond een vakantiedomein opgericht, dat de benaming "Vakantiedomein Jonckershof A" draagt:

GEMEENTE MIDDELKERKE (voorheen ook MIDDELKERKE).

Twee PERCELEN GROND, gelegen te Middelkerke (oud grondgebied Middelkerke), langs en in de nabijheid van de Duinenweg; bekend ten kadaster onder Middelkerke, 3de afdeling, sectie D, blijkens basisakte delen van nummer 581/E/5 en thans volgens kadaster nummers 581/P/6, 581/N/4, 581/S/13, 581/R/6, 581/S/6, 581/H/11, 581/E/10, 581/T/6, 581/B/13, 581/W/14, 581/D/10, 581/N/6, 581/Y/5, 581/C/10, 581/W/5, 581/T/13, 581/R/14, 581/H/14, 581/X/9, 581/M/6, 581/L/6, 581/A/13, 581/W/9, 581/Y/12, 581/Y/9, 581/G/9, 581/N/14, 581/B/10, 581/K/6, 581/D/6, 581/H/9, 581/E/6, 581/F/6, 581/Z/9, 581/H/6, 581/K/9, 581/G/6, 581/F/9, 581/L/14, 581/V/9, 581/A/10, 581/C/6, 581/B/6, 581/V/13, 581/A/6, 581/Y/13, 581/Z/5, 581/L/13, 581/F/3, 581/Z/13, 581/T/5, 581/V/5, 581/T/9, 581/E/14, 581/F/14, 581/S/5, 581/K, 581/R/5, 581/K/13, 581/X/5, 581/G/11, 581/S/9, 581/P/8, 581/M/8, 581/K/3, 581/P/9, 581/H/13, 581/R/9, 581/F/5, 581/G/5, 581/H/5, 581/Z/8, 581/L/2, 581/P/13, 581/G/13, 581/N/13, 581/P/5, 581/Z/12, 581/K/5, 581/N/5, 581/L/5, 581/L/9, 581/M/9, 581/C/14, 581/N/9, 581/M/5, 581/T/14, 581/S/8, 581/V/8, 581/X/8, 581/X/10, 581/V/10, 581/P/7, 581/K/11, 581/L/11, 581/M/11, 581/S/7, 581/N/11, 581/T/7, 581/V/7, 581/S/10, 581/R/10, 581/P/11, 581/B/9, 581/P/10, 581/R/11, 581/C/9, 581/S/11, 581/W/7, 581/X/14, 581/V/14, 581/X/7, 581/D/9, 581/Y/7, 581/Z/7, 581/A/8, 581/T/11, 581/E/9, 581/B/8, 581/N/10, 581/C/8, 581/M/10, 581/V/11, 581/D/8, 581/E/8, 581/L/10, 581/W/11, 581/X/11, 581/Y/11, 581/K/10, 581/F/8, 581/Z/11, 581/G/8, 581/A/12, 581/B/12, 581/N/7, 581/C/12, 581/R/7, 581/H/10, 581/G/10, 581/M/7, 581/D/12, 581/W/6, 581/F/10, 581/H/8, 581/H/12, 581/W/10, 581/X/6, 581/L/7, 581/G/12, 581/K/7, 581/E/12, 581/H/7, 581/E/12, 581/L/8, 581/V/12, 581/T/12, 581/N/8, 581/R/8, 581/Y/8, 581/W/8, 581/T/8, 581/G/7, 581/F/7, 581/C/11, 581/B/11, 581/S/12, 581/E/7, 581/A/11, 581/Z/10, 581/D/7, 581/C/7, 581/R/12, 581/P/12, 581/Y/10, 581/N/12, 581/M/12, 581/L/12, 581/B/7, 581/A/7, 581/Z/6, 581/Y/6 en 581/K/12, met een totale oppervlakte volgens vroeger gedane meting van twee hectare elf are vijfentachtig centiare (2ha 11a 85ca).

Zoals deze percelen staan afgeschetst als "lot 1" (éénenzeventig are achtenvijftig centiare) en "lot 2" (één hectare veertig are zevenentwintig centiare) op twee (2) opmetingsplannen daarvan opgemaakt door de beëdigde landmeters, de Heer Robert Tosca, te Blankenberge, en de Heer Frans Vanwynsberghe, te Brugge (Sint-Andries), op 5 maart 1992 (lot 1) en 14 maart 1992 (lot 2), welke plannen werden gehecht aan de voornoemde oorspronkelijke basisakte de dato 24 juni 1992.

*Het voorbeschreven vakantiedomein "JONCKERSHOF A" omvat tweeënnegentig (92) kavels, zijnde negentig (90) vakantiewoningen met medegaande autostandplaats, en twee (2) onafhankelijke autostandplaatsen.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke heeft op 27 augustus 1970 een bouwvergunning "A" afgeleverd voor deze goederen onder referentie 68/225.017/145.083/GV/AA.*

## Sectie II. Splitsing van de percelen grond.

### I. Private delen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## II. Gemene delen.

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

## Sectie III. Beschrijving der kavels.

I. Het domein "JONCKERSHOF A" omvat negentig (90) vakantiewoningen met medegaande autostandplaats, alsmede twee (2) onafhankelijke autostandplaatsen.

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

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

*-In mede-eigendom en gedwongen verdeeldheid: dertig/tweeduizend zevenhonderd en tweede (30/2.702) in de gemene delen.*

De private kavels genummerd 58 en 59 omvatten elk:

*In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostandplaats;*

*In mede-eigendom en gedwongen verdeeldheid: één/tweeduizend zevenhonderd en tweede (1 / 2.702) in de gemene delen.*

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

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

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

*- één vakantiewoning (prefab) van het type C, genummerd*



60, omvattende; woonkamer, twee slaapkamers, ingerichte kitchenette, badkamer met W.C. en terras;

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

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

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

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

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

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

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

#### Sectie IV. Doorgangen - Voorbehouden rechten.

##### I. Doorgangen.

A. In een akte verleden voor notaris Georges Van Caillie, destijds te Brugge, op 10 juli 1976, houdende verkoop van het perceel grond waarop thans het vakantiedomein "Amogis" (palende ten oosten aan lot 2) opgericht is, door de naamloze vennootschap Jonckershof aan de naamloze vennootschap Amogis, te Brugge, komt betrekkelijk de aan de oorspronkelijke basisakte de dato 24 juni 1992 gehechte plan onder de letters A-C-I-G aangeduide weg, navolgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voor:

*"Ten deze wordt bedongen dat de weg, hier voor de helft medeverkocht, die te paard ligt, langs de westkant, op het alhier verkochte goed en het aanpalende erf van de vennootschap-*

*verkoopster belast wordt met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele dit erf en derhalve de vennootschap-koopster de medeverkochte helft van deze weg steeds onbebouwd en onbelemmerd moet laten.*

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

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

Er wordt verder aangemerkt dat in de basisakte van gezegd vakantiedomein "Amogis", verleden voor de ondergetekende notaris op 19 februari 1977, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 17 maart 1977, boek 2977, nummer 6, volgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voorkwam:

*"5) De promotor behoudt zich een eeuwig en onvergeld recht van doorgang voor - met het oog op de exploitatie of uitbreiding van zijn activiteit, onder gelijk welke vorm - alover:*

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

Uit de hierboven aangehaalde bedingen blijkt dat:

-de helft van bedoelde weg, welke begrepen is in lot 2, op het aan de oorspronkelijke basisakte gehecht plan aangeduid onder de letters G-H-E-D, bezwaard is met een erfdienstbaarheid van doorgang ten behoeve van de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Amogis" alsmede ten behoeve van de NV Jonckershof;

-de helft van bedoelde weg, welke deel uitmaakt van het vakantiedomein "Amogis", op het aan de oorspronkelijke basisakte gehecht plan aangeduid onder de letters H-I-C-B, bezwaard is met een erfdienstbaarheid van doorgang ten behoeve van de NV Jonckershof en uiteraard van haar rechtsopvolgers, zijnde onder meer de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Jonckershof A", waarvan onderhavige akte de juridische verdeling tot voorwerp heeft.

Ten deze wordt bedongen dat het deel van bedoelde weg, op het aan de oorspronkelijke basisakte gehecht plan aangeduid onder de letters D-E-B-A, dewelke niet begrepen is in perceel "Lot 2", eigendom van de NV Jonckershof, belast wordt met een erfdienstbaarheid van doorgang in voordeel van de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Jonckershof A".

Deze weg zal derhalve op zijn volle breedte mogen gebruikt worden door de mede-eigenaars en gebruikers zo van



het vakantiedomein "Amogis" als van het vakantiedomein "Jonckershof A". Hij zal tevens verder op zijn volle breedte mogen gebruikt worden door de NV Jonckershof.

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

B. Ten deze wordt verder bedongen:

1) dat de weg, dewelke voor de helft begrepen is in het bovenbeschreven perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Amogis" (= lot 2), op het aan de oorspronkelijke basisakte de dato 24 juni 1992 gehechte plan aangeduid onder de letters K-L-O-N, belast wordt met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de aanpalende eigendommen van de NV Jonckershof, derwijze dat gezegde helft van de weg steeds onbelemmerd en onbebouwd dient gelaten te worden; een zelfde recht van doorgang wordt door de NV Jonckershof verzekerd op de wederhelft van bovenbeschreven weg, op het aangehecht plan aangeduid onder de letters K-J-M-N, dewelke niet begrepen is in het bovenbeschreven perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Amogis" (= lot 2), en ten voordele van de mede-eigenaars en gebruikers van het vakantiedomein "Jonckershof A"; de kosten van onderhoud en herstelling van deze weg zullen voor de helft gedragen worden door de NV Jonckershof, en voor de wederhelft door de mede-eigenaars van het domein "Jonckershof A";

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

Derwijze dat bovenbeschreven percelen grond doorgang zullen hebben, het perceel grond dat paalt aan het vakantiedomein "Amogis" (= lot 2) over de wegen welke op de aangehechte plannen in rode kleur aangeduid zijn, en het perceel grond dat paalt aan het domein Jonckershof B (= lot 1) over de wegen welke op de aangehechte plannen in groene kleur aangeduid zijn, terwijl de in zwart gearceerde delen van zelfde wegen, dewelke deel uitmaken van het bovenbeschreven domein "Jonckershof A" belast zullen zijn met een



erfdienstbaarheid van doorgang in voordeel van de respectievelijk onmiddellijk aanpalende eigendommen.

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

D. Ten titel van inlichting wordt aangemerkt dat in de basisakte van het ten westen van lot 1 palende vakantiedomein "Jonckershof B", verleden voor de notaris Georges Van Caillie te Brugge op 12 december 1973, overgeschreven ten kantoor van hypotheken te Veurne op 21 januari 1974, boek 5491, nummer 5, navolgende passus, hierna letterlijk aangehaald, voorkwam:

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

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

## II. Voorbehouden rechten.

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

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

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

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

## **HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.**

Uit de oorspronkelijke basisakte verleden voor notaris Henry Van Caillie, te Brugge, op 24 juni 1992, werd de volgende tekst bij uittreksel letterlijk afgeschreven:

*"1. Het is verboden de verkochte kavels in te richten als fabriek, nijverheid, werkplaats, winkel, spijshuis, dranksluiterij of er een handel in te stichten. Dit verbod geldt uitsluitend tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en geeft aan derden hoegenaamd geen rechten indien de verkavelaar aan de toepassing van dit beding verzaakt of de bepalingen ervan wijzigt.*

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

*2. De oprichting van het domein kan een toestand mede brengen die een erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheden van rechtswege ontstaan, vanaf het ogenblik van de verkoping aan een derde van een privaat bestanddeel.*

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

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

*3. De verkrijgers van een van bovenbeschreven loten die eigenaar zijn of worden van de er vroeger opgerichte vakantiewoning, zullen ertoe gehouden zijn het reglement van mede-eigendom na te leven.*

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

*De verkrijgers zijn ertoe gehouden de bedingen en voorwaarden, vervat zo in onderhavige akte op te leggen aan al hun opvolgers, huurders of rechtsopvolgers, uit welke hoofde ook.*

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

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



### HOOFSTUK III. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

*De vereniging draagt de benaming "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAKANTIEDOMEIN JONCKERSHOF A TE MIDDELKERKE, DUINENWEG 539".*

*Zij heeft haar zetel in voormelde mede-eigendom.*

*Zij is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0829.179.259.*

*Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.*

*Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van de mede-eigendom.*

*De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.*

*Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars wordt bepaald door de Algemene Vergadering.*

*De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het vakantiedomein.*

*Onverminderd artikel 577-9 paragraaf 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.*

*De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.*

*De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een hand.*

*De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.*

*De Algemene Vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.*

*De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.*

*De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.*

*Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.*

*Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.*

*Indien de Algemene Vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.*

*Artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de*



*vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.*

*De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.*

*Deze akte zal omvatten:*

*1° de plaats, door de Algemene Vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf (5) jaar moeten worden bewaard;*

*2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.*

*Alle rechtstvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de akte-afsluiting hiervoor vermeld.*

#### HOOFDSTUK IV. VERTALING.

*Ingeval van de huidige akte een vertaling wordt afgeleverd, zal deze enkel als inlichting dienen en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.*

*Elke individuele mede-eigenaar kan een vertaling vragen van de onderhavige akte, doch de kosten hiervoor zullen worden gedragen door de eigenaar die hierom vraagt.*

### DEEL II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

#### HOOFDSTUK I. ALGMENE UITEENZETTING.

##### Artikel 1.

*Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek worden hierna de volgende beslissingen vastgelegd:*

*1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;*

*2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;*

*3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering;*

*4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.*

*5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.*

*Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke rechten en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten; zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen*

*enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de meerderheden voorzien bij artikel 17 van het reglement van mede-eigendom; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegd Hypotheekkantoor onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 § 1 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Iedere wijziging aan het zakelijk statuut moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, aan overschrijving onderworpen.*

*Dit reglement zal ofwel geheel moeten worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aangifte van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement 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 gelegen is.*

#### Artikel 2.

*Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijke 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.*

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

#### Sectie I. Algemeenheden.

#### Artikel 3.

*Uit de voorgaande basisakte en uit het aan de oorspronkelijke basisakte gehechte plan blijkt dat het domein "Jonckershof A", negentig (90) vakantiewoningen met meegaande autostandplaats, alsmede twee (2) onafhankelijke autostandplaatsen, omvat.*

*De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tweeduizend zeventien en tweeden behorende tot de vakantiewoningen en de onafhankelijke autostandplaatsen, te weten:*

*- dertig/tweeduizend zeventien en tweede (30/2.702de) in de gemeenschappelijke delen voor elke*



***vakantiewoning met meegaande autostandplaats;  
- één/tweeduizend zeventienhonderd en tweede (1 / 2.702de)  
in de gemeenschappelijke delen voor elke onafhankelijke  
autostandplaats;***

#### **Artikel 4.**

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

Het is aan iedere eigenaar verboden de vakantiewoning in verschillende woningen onder te verdelen, tenzij dit zou toegestaan worden door de Naamloze Vennootschap "Jonckershof".

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

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

#### **Artikel 5.**

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 6.**

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

#### **Artikel 7.**

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. De Algemene Vergadering.

### Artikel 8.

*De Algemene Vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.*

*De gewone Algemene Vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode die aanvangt op 1 februari en eindigt op 15 februari, op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.*

*De Algemene Vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.*

### Artikel 9.

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

*Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:*

*a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;*

*b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;*

*c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;*

*d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;*

*e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.*

*De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.*

### Artikel 10.

*Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.*

### Artikel 11.

*De syndicus houdt een Algemene Vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet*

worden genomen.

*Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een Algemene Vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de Algemene Vergadering bijeenroepen.*

*De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone Algemene Vergadering moet plaatsvinden.*

*De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.*

*De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.*

*Alle kosten verbonden aan de oproeping behoren tot de administratiekosten van het domein, en worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Wanneer bepaalde mede-eigenaars hebben ingestemd met een oproeping via een ander communicatiemiddel dan bij ter post aangetekende brief, zullen ook zij nog moeten bijdragen in de kosten van de aangetekende brieven.*

*Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.*

#### Artikel 12.

*Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging vermeld worden.*

*De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeldt op de agenda.*

*Het staat de leden nochtans vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, zonder dat gevolg daaraan een beraadslaging gehouden wordt met bindende kracht.*

*Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten*



*meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een Algemene Vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende Algemene Vergadering geplaatst.*

#### Artikel 13.

*Iedere eigenaar van een kavel is lid van de Algemene Vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.*

*In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de Algemene Vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.*

#### Artikel 14.

*De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de Algemene Vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.*

#### Artikel 15.

*De Algemene Vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.*

*Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.*

*Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede Algemene Vergadering na het verstrijken van een termijn van tenminste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.*

#### Artikel 16.

*Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.*

*Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de Algemene Vergadering.*

*De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één Algemene Vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.*

*Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.*

*Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.*

*Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.*

*De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een Algemene Vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.*

*Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.*

#### Artikel 17.

*De beslissingen van de Algemene Vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.*

*Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.*

*- De Algemene Vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierde der stemmen:*

*a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;*

*b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;*

*c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-*



*eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.*

*Behoudens de bij wet aan de syndicus en de Algemene Vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de Algemene Vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.*

*d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, bedoelde daden;*

*e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.*

*Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.*

*- De Algemene Vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen:*

*a) over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;*

*b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;*

*c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.*

*In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.*

*Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.*

*d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;*

*e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;*

*f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;*

*g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze*



voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

- De Algemene Vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b) over elke beslissing van de Algemene Vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de Algemene Vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de Algemene Vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de Algemene Vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

#### Artikel 18.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de Algemene Vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de Algemene Vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de Algemene Vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de Algemene Vergadering de beslissingen, bedoeld in de §10 en §11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de Algemene Vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privative kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Elk lid van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de



*syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.*

*Elk lid van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.*

### Sectie III. Criteria en Berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

#### Artikel 19.

*1) Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.*

*2) Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechten te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.*

#### Artikel 20.

*Alle lasten zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.*

#### Artikel 21.

##### 1) Werkkapitaal.

*Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.*

*Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de Algemene Vergadering is bijeengekomen.*

*De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.*

*Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de Algemene Vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.*

*Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of*

*provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de Algemene Vergadering gegeven.*

#### 2) Reservekapitaal.

*Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van de lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, het renoveren van de gevel(s), ...*

*De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.*

#### Artikel 22.

*In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.*

#### Artikel 23.

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

##### I. Dringende herstellingen.

*Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, gemeenschappelijke verlichting heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.*

##### II. Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

*Deze herstellingen worden besloten door de syndicus en de raad van mede-eigendom.*

*De Raad van Mede-Eigendom zal rechter zijn om te oordelen of een bijzondere overeenkomst van de Algemene Vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.*

*III. Niet-noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een genoegen of een verbetering meebrengen.*

*Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de Algemene Vergadering, beraadslagend met een meerderheid van drie / vierden der stemmen.*

#### Artikel 24.



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

#### **Artikel 25.**

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

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

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

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

Indien de promotor zou beslissen de bovenvermelde; leidingen te laten aanleggen doorheen de privaatieve 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 verwerving door de eigenaar van de woning van de grond waarop de woning is opgericht.

#### **Artikel 27.**

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

#### **Artikel 28.**



De gemeenschappelijke lasten omvatten:

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

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

3. Het totale verbruik van water en elektriciteit van gans het domein, ter uitzondering van het gedeelte dat individueel aan de verschillende gebruikers kan toegerekend worden via de aftellers.

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 producten daartoe nodig.

5. De vergoedingen van *de syndicus* en over het algemeen de administratiekosten van het domein, daarin begrepen het loon van de bewaker die door *de syndicus* zou aangesteld zijn om te waken over de rust, de tucht, de goede orde en de veiligheid van en in het domein.

6. De verzekeringspremies van de polissen afgesloten in het belang van het domein.

Deze opsomming is aanhalend en niet beperkend.

#### **Artikel 29.**

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

#### **Artikel 30.**

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.

#### **Artikel 31.**

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 32.**

**§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de**



overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de



syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de Algemene Vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

### Artikel 33.

De Algemene Vergadering der Mede-Eigenaars geeft de algemene machtiging aan de syndicus om namens de vereniging van mede-eigenaars tot inning te mogen overgaan bij



*wanbetaling als volgt:*

*- een eerste herinnering per gewone brief een maand na vervalddag van de factuur;*

*- aanmaning per aangetekende brief één (1) of twee (2) maand later met aanrekening van aanmaningskost, de nalatigheidsintresten aan tien procent (10%) per jaar, en verhogingsbeding (te bepalen op tien procent);*

*- bij uitblijven van betaling, dan invordering in rechte van het bedrag zoals vermeld op de aangetekende aanmaning, te verhogen met gerechtelijke intresten en gerechtskosten (= dit zijn de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding);*

*Deze werkwijze geldt ook voor de inning van alle andere openstaande bedragen.*

#### Sectie IV. Verzekering.

##### Artikel 34.

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, geschieden door zorgen van **de syndicus**, 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 syndicus** 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 35.

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

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

#### Sectie V. De Syndicus.

##### Artikel 36.

**Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.**

##### Artikel 37.



*Bij de Algemene Vergadering de dato 10 februari 2013 werd tot syndicus herbenoemd:*

*"JONCKERSHOF", naamloze vennootschap, met zetel te 8430 Middelkerke, Duinenweg 539; ondernemingsnummer 0407.208.671.*

*De syndicus wordt benoemd door de Algemene Vergadering.*

*Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.*

*Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.*

*De Algemene Vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de Algemene Vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.*

*De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.*

*Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.*

*Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.*

*Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de Algemene Vergadering kunnen worden geraadpleegd.*

*De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.*

#### Artikel 38.

*De syndicus heeft als opdracht:*

- a) de beslissingen die de Algemene Vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;*
- b) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;*
- c) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder*



*verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;*

*d) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;*

*e) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de Algemene Vergadering;*

*f) namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de Algemene Vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;*

*g) de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;*

*h) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;*

*i) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste Algemene Vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;*

*j) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;*

*k) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de Algemene Vergadering;*

*l) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;*

*m) aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;*

*n) de Algemene Vergadering vooraf om toestemming te*



verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de Algemene Vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

o) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

p) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

q) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de Algemene Vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

r) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de Algemene Vergadering toevertrouwd.

#### Artikel 39.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoe-



*ring van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.*

*De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.*

#### Artikel 40.

*De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de Algemene Vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.*

#### Artikel 41.

*De beheerrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de Algemene Vergadering voorgelegd; de syndicus zal deze vijftien (15) dagen tevoren aan de mede-eigenaars hun individuele rekening toezenden, samen met de uitnodiging tot de jaarlijkse Algemene Vergadering.*

#### Sectie VI. Raad van Mede-Eigendom.

#### Artikel 42.

*Aangezien het vakantiedomein meer dan twintig (20) kavels omvat, wordt door de Algemene Vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.*

*Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom*

*Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de Algemene Vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de Algemene Vergadering toegekende bevoegdheden.*

*Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.*

*De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.*

#### Sectie VII. De Commissaris van de Rekeningen.

#### Artikel 43.

*De Algemene Vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.*

*De commissaris van de rekeningen zal instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de*



*syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.*

*De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.*

*De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de Algemene Vergadering over zijn werkzaamheden.*

*Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende Algemene Vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.*

*Hij kan aan de syndicus vragen de Algemene Vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.*

### DEEL III. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

#### Artikel 44.

Navolgend reglement van inwendige orde is bindend voor de mede-eigenaars en hun rechthebbenden en kan slechts gewijzigd worden door de Algemene Vergadering, stemmende met een meerderheid van drie / vierden (3/4den) 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 syndicus** bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst de basisakte, het algemeen reglement van mede-eigendom, en de wijzigingen zal bevatten.

#### Artikel 45.

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

#### Sectie I. Onderhoud.

#### Artikel 46.

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



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

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

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

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

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

***Bij de Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars gehouden op 11 februari 2001 werd beslist dat iedere mede-eigenaar evenwel het houtwerk vervangen door gelakte aluminium of PVC mits naleving van de volgende voorwaarden:***

- ***standaard kleur aluminium: bruin (RAL 8017);***
- ***standaard kleur PVC: donkere eik met houtstructuur;***
- ***de firma die de werken zal uitvoeren moet voorafgaandelijk het kleur (RAL 8017 of donkere eik met houtstructuur) bevestigen aan de syndicus;***
- ***er mogen geen werken worden uitgevoerd in de maanden juli en augustus;***
- ***zelfde model en onderverdeling van de ramen en deuren moet behouden blijven;***

## **Sectie II. Uitzicht.**

### **Artikel 47.**

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

Alleen het drogen van lijflinnen, badpakken en handdoeken is toegelaten, enkel van 20 tot 8 uur op het terras, en door middel van verplaatsbare droogrekken, dewelke na het toelatingsuur opnieuw moeten opgeborgen worden; het spannen van draden is derhalve niet toegelaten.



#### **Artikel 48.**

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 49.**

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, groentetuinen en dergelijke aan te leggen.

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

#### **Sectie III. Inwendige orde.**

#### **Artikel 50.**

Afval, papier, blikjes en vuilnis moeten in vuilniszakken met opschrift "Middelkerke" verzameld worden welke, goed toegebonden op de daartoe bestemde plaats moeten geborgen worden; en het is verboden deze te werpen in de waterloop die de zuidelijke grens van het vakantiedomein vormt.

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

#### **Artikel 51.**

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

#### **Artikel 52.**

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 53.**

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 *syndicus* voorgelegd worden.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissingen van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen welke 300 frank (gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, met als basis het indexcijfer van de maand mei 1992) **thans omgezet in euro en afgerond op zeven euro vijftig cent (€ 7,50)** per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de Algemene Vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der 3/4<sup>o</sup> van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

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

#### Artikel 54.

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

#### Sectie IV. Moraliteit en rust.

#### Artikel 55.

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 familievrader", 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 56.

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

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

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



#### **Artikel 57.**

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 58.**

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

#### **Artikel 59.**

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 60.**

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

#### **Artikel 61.**

Het is verboden te overnachten in wagens op het domein.

#### **Artikel 62.**

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de vakantiewoningen te bewonen en de autostandplaatsen te gebruiken, met de zorgen van een goed familievrader, alles overeenkomstig de voorschriften van het 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 en der garages.**

#### **Artikel 63.**

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



werkplaats, winkel, horeca-inrichting, aangemerkt zijnde dat dit verbod uitsluitend geldt tegenover de promotor in wiens voordeel het bedongen wordt en aan derden hoegenaamd geen rechten geeft indien de verkavelaar aan de toepassing van dit beding zou verzaken of de bepaling ervan zou wijzigen.

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

#### Artikel 64.

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

Inzonderheid zal geen enkel uithangbord of reclame op de woningen en garages mogen voorkomen, zelfs niet de aankondigingen van verhuur of verkoop.

#### Artikel 65.

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

#### Artikel 66.

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

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

### IV. SLOTBEPALINGEN

Voor zoveel als nodig wordt bepaald dat alle geldig genomen beslissingen van de Algemene Vergaderingen verder volledig en onverkort van toepassing blijven.

#### ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook, tijdens de overschrijving van deze akte.

#### IDENTITEIT - BURGERSTAND.

- a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante hem werd aangetoond aan de hand van haar identiteitskaart.
- b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de



*Out*

*U*

Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van:

- voor de natuurlijke personen: uittreksels uit de registers van de Burgerlijke Stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte;

- en voor de rechtspersonen op zicht van officiële stukken dat de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het Belasting over de Toegevoegde Waarde-nummer;

van de partijen overeenkomen met de vermeldingen ervan in onderhavige akte.

### **RECHT OP GESCHRIFTEN.**

De werkende notaris bevestigt dat het recht op geschriften voor deze akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt.

### **ORGANIEKE WET OP HET NOTARIAAT.**

1. Onderhavige wijzigende basisakte vormt één geheel met de oorspronkelijke basisakte de dato 24 juni 1992 en haar aangehechte stukken; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig deel van dit goed, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel. Bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn, door het enkel feit eigenaar of bewoner te zijn van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende te zijn van om het even welke rechten betreffende het gebouw, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de comparant.

2. De comparante bevestigt dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3. De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf (5) werkdagen vóór het verlijden dezer, te weten op 12 juli 2012.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparante toegelicht.

### **WAARVAN AKTE.**

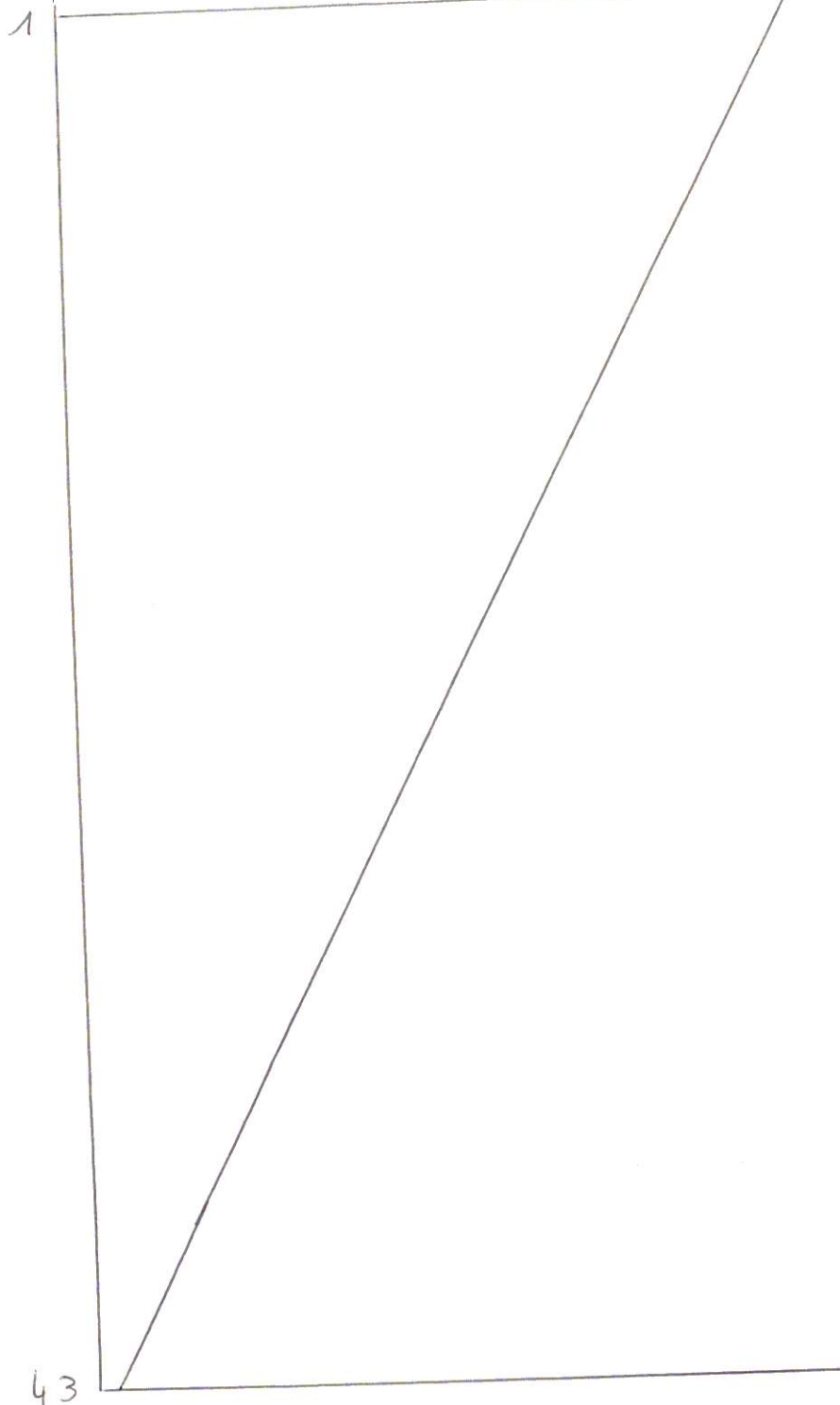
Verleden te Brugge, datum als ten hoofde vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparante getekend met Ons Notaris.

(volgen de handtekeningen)



Geboekt te Brugge 2° kant op 23 mei 2013  
Twintig bladen geen verzendingen  
Boek 276 blad 43 vak 6  
Ontvangen: vijftwintig euro (€ 25,00)  
De Eerstaanwezend Inspecteur  
P BAILLEUL



**Vereniging van Mede-Eigenaars van Vakantiedomein Jonckershof-A****Duinenweg 539 - 8430 Middelkerke****Ond.nr. 0829.179.259****tel. 059 – 30.18.73 – fax. 059 – 31.14.74**

«Aanspreek»

«Naam»

«Straat»

«Landcode» - «Postcode» «Gemeente»

Bungalow : «Bungalow\_JKA»

Aandelen : «Aandelen\_bung\_JKA» / 2.702

**Verslag van de 20<sup>e</sup> algemene vergadering van Mede-Eigenaars Vakantiedomein Jonckershof-A****Plaats** : Parochiaal Centrum "Ter Duinen", Westendelaan 6 te 8430 Middelkerke.**Datum** : zondag 10 februari 2013 om 10.00 uur.

Er werd een ogenblik stilte gehouden ter nagedachtenis van de heer Volckaert (b.46), de heer De Rouck (b.80) en de heer De Wolf (b.110).

**0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

Op het totaal van 2.702 aandelen waren er 1.562 aandelen tegenwoordig of geldig vertegenwoordigd door volmacht of sterkmaking.

Op het totaal van 85 eigenaars waren er 47 eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd door volmacht of sterkmaking.

De algemene vergadering kon dus geldig stemmen over alle punten van de dagorde.

**1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering**

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Mr. Claes werd éénparig benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering

Stemden tegen : /

Onthoudingen : Mr. Claes

**2. Aanstelling rekencommissarissen en bepalen van hun opdracht**

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Mr. Claes en Mr. Verwimp worden éénparig benoemd tot rekencommissarissen.

Stemden tegen : /

Onthoudingen : Mr. Claes – Mr. Verwimp

**3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering**

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

De syndicus vroeg om haar mandaat te herbevestigen en te verlengen voor een periode van 3 jaar.

Nadat ze de zaal had verlaten, besprak de voorzitter het mandaat en ging over tot de stemming.

Pia Versyck werd voor NV Jonckershof unaniem herverkozen als syndicus voor een periode van 3 jaar, met mogelijkheid tot verlenging in 2016.





#### **4. Balans 2012 – goedkeuring rekeningen 01.01.2012 – 31.12.2012 en décharge aan syndicus, raad van mede-eigendom en de commissarissen van de rekeningen**

De syndicus gaf een overzicht betreffende de kosten van 2012.

De balans werd vervolgens door de Algemene Vergadering éénparig goedgekeurd en er werd décharge verleend aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekencommissarissen.

Indien U uw aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor het jaar 2012 en uw bijdrage in het reservekapitaal voor het jaar 2013 nog niet betaalde, vragen wij U vriendelijk dit vóór 10 maart 2013 te willen doen.

Gemeenschappelijke kosten 2012 te betalen op	BE70 3800 4299 5525	per bungalow	533,48 EUR
Bijdrage reservekapitaal 2013 te betalen op	BE58 3804 0542 2079	per bungalow	75,00 EUR

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

#### **5. Herbevestiging mandaat syndicus**

Pia Versyck werd voor NV Jonckershof unaniem herverkozen als syndicus voor een periode van 3 jaar, met mogelijkheid tot verlenging in 2016.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

#### **6. Evaluatie van de leveringscontracten**

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

De verzekeringsmaatschappij heeft een bonus uitbetaald van 307,49 euro die zal verrekend worden met de volgende premie.

Er zullen in de toekomst geen provisies meer opgevraagd worden voor het snoeien van de hoogstambomen in het domein. De tuiniers mogen deze bomen snoeien wanneer dit nodig is en de kosten zullen verrekend worden met het respectieve jaar van deze snoei.

Dit punt werd unaniem goedgekeurd.

#### **7. Coördinatie van de statuten: voorleggen aangepaste tekst door notaris Van Caillie Bespreking en bestlissing**

De syndicus verwees naar de tekst, opgemaakt door notaris Van Caillie en meegestuurd met de uitnodiging tot deze vergadering.

De nieuwe tekst stond in het najaar reeds online.

Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

De mede-eigenaars verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van wijziging van de statuten, opgesteld door notaris Henry Van Caillie met standplaats te Brugge.

De mede-eigenaars stemmen in met de wijzigingen én verlenen de bevoegdheid aan de syndicus, de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de voornoemde wijzigende basisakte.

Mocht de instrumenterende notaris Henry Van Caillie genoodzaakt zijn nog wijzigingen aan het ontwerp van wijzigende basisakte aan te brengen, ten gevolge van nieuwe wetswijzigingen, geven de mede-eigenaars onherroepelijk mandaat aan de syndicus, dit gewijzigd ontwerp te ondertekenen.

Deze tekst werd unaniem goedgekeurd. Er werd unaniem goedgekeurd deze kost te betalen met het reservekapitaal.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702  
 Stemden tegen : /  
 Onthoudingen : /

#### **8. Goedkeuring begroting gewone werkmiddelen / buitengewone uitgaven 2013**

Er zijn onvoldoende middelen beschikbaar in het werkkapitaal om de voorziene kosten en de buitengewone uitgaven te financieren, waardoor een provisieverhoging noodzakelijk is.

Met algemeenheid van stemmen keurde de algemene vergadering de begroting van de gewone werkmiddelen en de buitengewone uitgaven goed.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702  
 Stemden tegen : /  
 Onthoudingen : /

#### **9. Verhoging provisie**

Daar het niet toegelaten is om leveringen/werken te bestellen zonder dat de tegenwaarde op de VM-rekening beschikbaar is, of gedekt door een creditpost op de vermogenstaat moet de provisie verhoogd worden.

De algemene vergadering keurde met algeheelheid van stemmen goed dat de huidige provisie mag verhoogd worden met 2,65 euro/aandeel zodat de totale provisie 20 euro/aandeel bedraagt. De totale provisie per bungalow bedraagt zo 600 euro.

Gelieve de uitnodiging tot betaling van de bijkomende provisie te voldoen vóór 10 maart 2013.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702  
 Stemden tegen : /  
 Onthoudingen : /

#### **10. Toestand reservekapitaal en datum van opvraging**

Met éénparigheid van stemmen besliste de algemene vergadering om het reservekapitaal verder op te vragen samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702  
 Stemden tegen : /  
 Onthoudingen : /

#### **11. Snoeien en verhakselen van de hoogstammige bomen op zuidergrens met Marva**

Met éénparigheid van stemmen werd beslist dat deze hoogstambomen mogen gesnoeid worden door onze tuinmannen voor de prijs van 1.911,80 euro.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702  
 Stemden tegen : /  
 Onthoudingen : /

#### **12. Speelplein: vervangen tractor**

De prijs voor het leveren en het plaatsen van een 'bobcat' ter vervanging van de tractor (niet meer in het gamma) bedraagt 1010,35 euro (incl. btw)





De prijs voor het verwijderen van de tractor bedraagt 133,10 euro (incl. btw)

Met algemeenheid van stemmen werd beslist dat de 'bobcat' mag aangekocht worden en dat deze kost (totaal : 1.143,45 euro) betaald mag worden met het reservekapitaal.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

### **13. Schilderen omheining**

Kostprijs voor het afwassen en het schilderen van de volledige omheining : 1.703,29 euro (incl. btw)

De algemene vergadering heeft unaniem beslist dat de omheining als volgt mag geschilderd worden:

- de vernieuwde liggers (2012) : 1 laag extra verf
- de oude liggers : afwassen + 2 lagen verf

Kostprijs : +/- 1.300,00 euro (incl. btw)

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

### **14. Onderhoud – bespreking art.45 – uitzicht verwaarloosde bungalows (b.42, 81 en 86)**

#### **Te volgen procedure – bespreking en beslissing**

De algemene vergadering heeft unaniem beslist dat :

de syndicus een aangetekend schrijven moet richten aan de eigenaars van deze bungalows om zich als volgt in regel te stellen:

b.81 : losgekomen planchetten dienen vakkundig bevestigd te worden tegen uiterlijk 1 mei 2013.

b.86 : het wit schilderen van de muren, het vakkundig herstellen van het houtwerk en het oliën van het houtwerk of indien dit niet meer mogelijk is gezien de slechte staat, het vervangen van het houtwerk (met hetzelfde uitzicht zoals beschreven in de statuten) tegen uiterlijk 15 oktober 2013

b.42: het afwassen of schilderen van de muren van de bungalow, het vakkundig in orde brengen van de kroonlijst, het schrijnwerk en alle andere losse delen van de woning tegen uiterlijk 15 oktober 2013.

(er mogen geen werken worden uitgevoerd in de maanden juli en augustus)

Indien deze werken niet worden uitgevoerd tegen vooropgestelde termijn, zal een boete opgelegd worden van 10 euro/dag.

Het bedrag van deze dwangsom zal in het reservekapitaal gestort worden.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

**15. Wanbetalers: te volgen procedure – bespreking en beslissing**

De algemene vergadering der mede-eigenaars geeft de algemene machtiging aan de syndicus om namens de VME tot inning te mogen overgaan bij wanbetaling als volgt:

- Een eerste herinnering per gewone brief een maand na vervaldag van de factuur.
- Aanmaning per aangetekende brief 1 of 2 maand later met aanrekening van aanmaningskost, de nalatigheidsintresten aan 10%/jaar en verhogingsbeding (te bepalen op 10%)
- Bij uitblijven van betaling, dan invordering in rechte van het bedrag zoals vermeld op de aangetekende aanmaning, te verhogen met gerechtelijke intresten en gerechtskosten (dat zijn de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding)
- Zelfde werkwijze voor inning van alle andere openstaande bedragen.

Met algeheelheid van stemmen werd dit punt goedgekeurd en werd beslist deze procedure op te nemen in de statuten.

Aanwezige aandelen : 1.562 / 2.702

Stemden tegen : /

Onthoudingen : /

**Mededelingen.**


Datum volgende vergadering : zondag 9 februari 2014.

De vergadering werd door de voorzitter geheven om 10u40.

De voorzitter  
Mr. Claes

De secretaris  
P. Versyck

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars.

*Voor gelijkvormig afschrift*  


Geregistreerd te Brugge. 2de kantoor  
bevoegd voor REGISTRATIE  
Vijf..... bladen *geen* verzendingen  
op ..... 23-05-2013  
boek 52..... blad 92..... vak 8  
ontvangen: vijftwintig euro (25 EUR)  
P. BAILLEUL  
eerstaanwend inspecteur

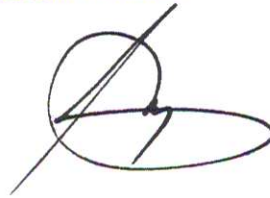





Goedgekeurd de doorhaling  
van ..... bladen  
          *duizendtweeëntig* ..... regels  
          / ..... woorden  
          / ..... letters  
          / ..... cijfers  
nietig in deze.

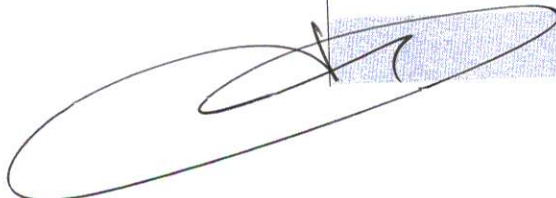


**'VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT'**



Loon vakken	€ 2,19
Loon overschrijving enkel	€ 460,92
<b>Totaal</b>	<b>€ 463,11</b>

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :  
Brugge 2  
Achtentwintig mei tweeduizend dertien  
Ref. : 62-T-28/05/2013-07798  
Te storten op rek.  
IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB  
Bedrag  
vierhonderddrieënzestig euro elf cent



Hypotheekbewaarder  
Pierre Verstraete

STUDIE  
VAN  
**M<sup>TER</sup> HENRY VAN CAILLIE**  
NOTARIS

TE B-8000 BRUGGE

LAUWERSTRAAT 27

Tel. 050 - 45 44 45  
Fax 050 - 45 44 44  
[www.notvancaillie.be](http://www.notvancaillie.be)

Bewaarder der minuten van notarissen  
Clément Van Caillie, Henri Van Caillie en Georges Van Caillie

---

Repertorium nummer 42.153  
Akte dd. 14 mei 2013

**WIJZIGENDE BASISAKTE**

Wijziging statuten van het vakantiedomein  
"JONCKERSHOF A"

te Middelkerke, Duinenweg 539