

KANTOOR VAN MEESTER PAUL DALLE

Doctor in de Rechten

Notaris

Leopold II laan 147

8670 KOKSIJDE (OOSTDUINKERKE)

VERKAVELINGSAKTE

WEEKEND - VERBIJFPARK

ROZENHOF

**Rozenpad
Middelkerke (Westende)**

Promotor : N.V. Noordzeeparken, Duinenweg 493, te 8430 Middelkerke

HET JAAR NEGENTIENHONDERD TWEEENEGENTIG

Op vierentwintig maart

Voor Ons, Meester Paul DALLE, doctor in de rechten, notaris met standplaats te Koksijde (Oostduinkerke).

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap "NOORDZEEPARKEN", met maatschappelijke zetel te 8430 Middelkerke, Duinenweg 493

Opgericht bij akte verleden voor notaris Luc de Muelenaere te Gullegem op negenentwintig augustus negentienhonderd vierentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf september daarna onder nummer 2668-21. Statuten gewijzigd bij akte verleden voor notaris Agnes Porters te Middelkerke op zesentwintig mei negentienhonderd zesentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig juni daarna onder nummer 860620-653.

Benaming gewijzigd in de huidige bij akte verleden voor ondergetekende notaris Dalle op drieëntwintig maart negentienhonderd tweeënnegentig, ter publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Handelsregister te Oostende nummer 39564; BTW nummer 426.109.518.

Hier vertegenwoordigd door Mevrouw Christiane DEWULF, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8430 Middelkerke, Duinenweg 493; handelend in haar hoedanigheid van afgevaardigde-bestuurder van de vennootschap.

Welke comparante, vertegenwoordigd als gezegd, ons, notaris, verzocht heeft te akteren wat volgt :

I. UITEENZETTING

De comparante verklaart dat zij eigenaar is van volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE (WESTENDE)

Recreatiegrond, gelegen aan het Rozenpad, gekadastreerd Sectie B nummer 246/B en deel van nummers 232/W/4, 232/E/4 en 232/G/5 met een oppervlakte volgens meting van negentig are twee centiare vijfenzeventig vierkante decimeter (90a 02ca 75dm²).

Palende of bepaald hebbende : ten noorden aan de Naamloze Vennootschap Noordzeeparken; Cappelle-Bisschop Omer te Middelkerke en Cappelle Henri te Middelkerke; ten oosten aan Blomme-Brouckaert Hendrik te Middelkerke en het weekend-verblijfspark Ter

Streep; ten zuiden aan het weekend-verblijfpark Ter Streep; ten westen aan het Rozenpad.

PLAN

Zoals voorschreven blok grond voorkomt onder Lot 1 op het verkavelingsplan opgemaakt door de Heer Eric Broucke meetkundige schatter te Brugge op twaalf oktober negentienhonderd eenennegentig, welk plan hieraan gehecht zal blijven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven grond hoort de Naamloze Vennootschap Noordzeeparken toe om deze nog onder haar vroegere benaming "Kriss" en onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben als volgt :

- deels, van de Heer Omer Victoor Cappelle, landbouwer, en zijn echtgenote Mevrouw Paula Maria Cornelia Bisschop, helpster wonende te Middelkerke (Westende), Langestraat 138, bij akte verleden voor notaris Roger Verhue te Koksijde (Oostduinkerke) op zesentwintig november negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig december daarna boek 7519 nummer 19;

- deels, onder grotere oppervlakte, van 1) de Heer Henri Camiel Cappelle, gepensioneerde, te Middelkerke (Westende), en 2) de Heer Omer Victoor Cappelle, landbouwer, te Middelkerke (Westende), bij akte verleden voor notaris Verhue te Koksijde (Oostduinkerke) op zesentwintig november negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig december daarna boek 7535 nummer 18.

Oorspronkelijk hoorden beide percelen grond onder grotere oppervlakte toe aan de Heer Henri Camiel Cappelle, landbouwer, en zijn echtgenote mevrouw Paulina Maria Merlevede, zonder beroep, samen te Westende, ingevolge aankoop van de heer Thierry Marie Joseph Guyot de Mishaegen, handelsdirecteur, en zijn echtgenote Mevrouw Nicole Geneviève Marie gravin de Beaufort, zonder beroep, samen te Mishaegen bij Brasschaat bij akte verleden voor notaris Pierre Denis te Nieuwpoort op tweeëntwintig september negentienhonderd negenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeven oktober daarna boek 3300 nummer 8.

Bij akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op zes mei negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zesentwintig mei daarna, boek 5871 nummer 21 hebben de echtgenoten Henri Cappelle-Merlevede een deel van deze grond, begrijpende het lot 1B verkocht aan de echtgenoten Omer Cappelle-Bisschop te Middelkerke.

Mevrouw Paulina Merlevede, gehuwd met de heer Henri Cappelle onder het beheer

door de Heer Eric Broucke, landmeter-expert te Brugge op twaalf oktober negentienhonderd eenennegentig;

4. de hierna volgende plannen opgemaakt door het B.V.B.A. Architectenbureau Jan Vyvey te Nieuwpoort:

- blad 1/3, type 2 : dubbelwoonst; plans : gelijkvloers, verdiepingen, riolering, doorsnede;
- blad 2/3, type 2 : dubbelwoonst; plans : riolering en fundering; gevels.
- blad 3/3, type 1 : enkele woonst; plans : gelijkvloers, verdiepingen; riolering; doorsnede.

5. De beschrijving van de volledig geplande verkaveling "ROZENHOF", met de beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen en de verdeling van deze laatste;

6. Het Reglement van medeëigendom, opgemaakt met het doel de rechten en plichten in de medeëigendom te bepalen en de wijze vast te stellen waarop het domein zal beheerd worden, en het Reglement van inwendige orde.

VI. Hieruit volgt dat het domein "ROZENHOF", zal worden verdeeld in :

- a) dertig (30) percelen bestemd voor de oprichting van weekend-woningen
- b) vijfendertig (35) autostaanplaatsen, waaronder vijf voorbehouden voor bezoekers;
- c) toegangswegen, groenperken en groenaanleg.

De nadere omschrijving van de gedeelten in privatieve eigendom en de gemeenschappelijke delen alsmede de toekenning van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan elk privaat perceel worden hierna vermeld onder de hoofding "Beschrijving van de verkaveling - Verdeling gemene delen".

VII. Algemene voorwaarden en lasten - erfdiensbaarheden.

A. Bijzondere voorwaarden in vorige titels.

De Naamloze Vennootschap Noordzeeparken zal ter volle ontlasting van al haar rechtsvoorgangers de bijzondere voorwaarden in alle vorige vermelde en niet vermelde titels, in zoverre ze nog van toepassing zijn, rekening houdend met de verleende verkavelingsver-

gunning en bouwvergunning, moeten naleven en uitvoeren.

De toekomstige kopers en eigenaars van privatieven in het domein zullen in de plaats van de verkavelaar gesteld zijn voor alle rechten en verplichtingen spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is, en voor zover deze nog van toepassing zijn.

De kopers en hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook zullen eveneens de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de verkavelaar, comparant bij deze, worden opgelegd.

B. Voorschriften opgelegd door de Publieke Overheden en de Comparant.

1. Voorschriften opgelegd door de Publieke Overheden.

De voorschriften door de Publieke Overheden uitgevaardigd en die in de hieraangehechte verkavelingsvergunning en bouwvergunning en haar bijlagen voorkomen, worden aan de verkavelaar en de kopers van loten overeenkomstig de wet opgelegd.

Deze voorschriften moeten door de comparant, de kopers van privatieven en hun opvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de Bevoegde Overheden.

Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van bestuurlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de Bevoegde Overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de comparant of zijn opvolgers en zonder verhaal tegen hen.

2. Voorschriften opgelegd door de Comparant.

De bijzondere voorschriften door de comparant opgelegd zijn deze vermeld in onderhavige akte alsmede in het annex Reglement van Medeëigendom en Inwendige Orde, hetwelk aan deze akte gehecht blijft.

C. Erfdienstbaarheden.

1. Met het oog op een harmonieuze uitbouw van het domein vestigt de comparant in deze een erfdienstbaarheid van doorgang, boven- en ondergronds, overgang, in- en uitrit over de wegen welke voorkomen op het verkavelingsplan, dit ten eeuwigden dage, gratis en onvergeld, zo voor voertuigen, personen, leidingen, (riolen, water) kabels voor distributie, telefoon, elektriciteit en andere en dit voor het gehele domein zoals dit eventueel ook zou

worden uitgebouwd, gewijzigd, of verbonden met andere domeinen.

2. Evenzo zullen de gemene delen en percelen en ruimten welke niet individueel worden vervreemd als onder meer eventuele sportinfrastructuur, gemeenschappelijke groenzones, alsook alle nutsvoorzieningen, ten gebruike en ten dienste staan van het gehele domein zowel als op heden bij deze opgevat als eventueel later uitgebreid, gewijzigd of verbonden, welke domeinen dan als één geheel zullen dienen te worden aanzien.

3. Naargelang het domein wordt uitgebouwd zullen alle kosten van onderhoud en beheer van het weekend-verblijfpark gezamenlijk door alle bij notariële akte verkochte privatieven worden gedragen.

4. De private percelen kunnen worden bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang voor leidingen en nutsvoorzieningen indien de maatschappijen dit vorderen.

5. De comparant behoudt zich tevens uitdrukkelijk het recht voor de verkaveling uit te breiden en/of te verbinden met andere soortgelijke, al dan niet aanpalende, verkavelingen, teneinde een gemeenschappelijk gebruik van de sport- en ontspanningsinfrastructuur of de algemene nutsinfrastructuur mogelijk te maken en deze ten dienste te stellen en ten gebruike van al hun eigenaars en bewoners. Hij behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor aan andere verkavelingen het gebruik van de sport- en ontspanningsinfrastructuur en de nutsinfrastructuur van onderhavige verkaveling toe te staan. Hij mag hiertoe zo nodig ook de nodige doorgangen creëren en aansluitingen verrichten op riolering, water, electriciteit, distributie en andere.

In de mate waarin de sport-, nuts- en recreatieinfrastructuur zo in onderhavige verkaveling als in andere verkavelingen ook ter beschikking is van eigenaars en bewoners van andere verkavelingen kunnen de kosten van gebruik en onderhoud hiervan ook aan alle eigenaars of bewoners zo van onderhavige als van de overige betrokken verkavelingen ten laste gelegd worden.

De bedingen en voorwaarden welke voorafgaan worden opgelegd door de comparant als erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 686 van het Burgerlijk Wetboek.

De kopers zullen deze bedingen doen gelden zonder de comparant te doen tussenkomen en zonder verhaal tegen hem.

Zij kunnen te allen tijde gewijzigd, vervolledigd of vervallen verklaard worden door openbare verordeningen.

D. Oppervlakten van de privatieven.

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte privatieven zullen beslecht worden door de landmeter-schatteur van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelende als scheidsrechter.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

De oppervlakte wordt niet gewaarborgd en het verschil in oppervlakte, al overtrof het één/twintigste, is in voordeel of in nadeel van de koper.

E. Algemeen plan van het domein.

Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het verkavelingsplan voor zover deze door de Bevoegde Overheden niet gewijzigd worden, moeten in acht nemen.

Elke koper zal in het bijzonder alle verplichtingen door de Bevoegde Overheden opgelegd en inzonderheid deze van de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

De verkavelaar behoudt zich tevens uitdrukkelijk het recht voor de plannen zo van het domein als van de op te richten konstrukties te wijzigen naarmate hij meent dat een wijziging nodig of nuttig is. Hij kan dienaangaande volledig vrij oordelen. Hij heeft het recht daartoe de nodige werken uit te voeren of te laten uitvoeren, op zulke wijze dat de privatieven hiervan zo weinig mogelijk hinder ondervinden.

Indien er wijzigingen aan het domein nodig zijn die de private rechten van de eigenaars niet wijzigen inzake de oppervlakte van de door hen aangekochte percelen, geeft de koper hierbij onherroepelijk volmacht aan de verkavelaar om deze wijziging uit te voeren.

F. Wegenis.

a) Alle privatieven zullen toegang hebben tot bestaande of te ontwerpen wegen zoals deze op de plannen voorkomen.

b) De ontworpen wegen, waarvan de bedding niet begrepen is in de oppervlakte van de loten, worden belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van het gehele domein.

c) De wegeniswerken (daarin begrepen de hoofdleidingen van water, electriciteit, openbare verlichting, televisiedistributie en telefoon) zullen op initiatief van de verkavelaar uitgevoerd worden.

d) De aansluiting van ieder privaat lot op water en electriciteit zal eveneens door de verkavelaar uitgevoerd worden.

VIII. ONTSLAG VAN AMBTELIJKE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving dezer.

IX. VOLMACHT.

De Naamloze Vennootschap Noordzeeparken, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart bij deze volmacht te verlenen met de mogelijkheid zowel gezamenlijk als afzonderlijk te handelen en op te treden, aan navermelde personen, te weten :

1. Mevrouw Christiane Dewulf, bestuurder van vennootschappen, wonende te Middelkerke, Duinenweg 493;

2. De Heer Antoon Logier, boekhouder, wonende te 8660 De Panne, Egelantierlaan 13;

3. Mevrouw Christine Vandecasteele, bediende, wonende te 8630 Veurne (Beauvoorde), Kwadestraat 30;

4. Mevrouw Christine Tougjas, licenciate in de rechten, wonende te 8670 Koksijde, Dageraadstraat 9;

Ten einde :

1) alle wijzigende en aanvullende verkavelingsakten te doen opstellen en te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de door onderhavige of gewijzigde verkavelingsakte geschapen privaatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de bouw als volledig afgewerkt of op plan;

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

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen, de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigheden en opheffingen;

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

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

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

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

Ingeval één of verschillende van de hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te KOKSIJDE (OOSTDUINKERKE), ten kantore.

Datum als ten hoofde is gemeld.

En na gedane voorlezing van deze akte, heeft de comparant, vertegenwoordigd als gezegd, samen met ons, Notaris, getekend.

BESCHRIJVING VAN HET DOMEIN - VERDELING GEMENE DELEN

I. SITUERING DOMEIN ROZENHOF

Zoals in de splitsingsakte uiteengezet is het weekend-verblijfspark "ROZENHOF" gelegen te :

GEMEENTE MIDDELKERKE (WESTENDE)

Op een perceel recreatiegrond, gelegen aan het Rozenpad, gekadastreerd Sectie B nummer 246/B en deel van nummers 232/W/4, 232/E/4 en 232/G/5, met een oppervlakte volgens meting van negentig are twee centiare vijfenzeventig vierkante decimeter (90 a 02 ca 75 dm²).

Palende of bepaald hebbende : ten noorden aan de Naamloze Vennootschap Noord-zeeparken; Cappelle-Bisschop Omer te Middelkerke en Cappelle Henri te Middelkerke; ten oosten aan Blomme-Brouckaert Hendrik te Middelkerke en het Weekend-verblijfspark Ter Streep; ten zuiden aan het weekend-verblijfspark Ter Streep; ten westen aan het Rozenpad.

Plan

Zoals voorschreven blok grond voorkomt onder loten 1 op het verkavelingsplan opgemaakt door de Heer Eric Broucke meetkundig schatter te Brugge op twaalf oktober negentienhonderd eenennegentig, welk plan hieraan gehecht zal blijven.

II. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET DOMEIN

Het weekend-verblijfspark "ROZENHOF" omvat private delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle medeëigenaars zal toebehoren, ieder voor een gedeelte.

1. Het weekend-verblijfspark "ROZENHOF" wordt verdeeld in volgende private delen :

a) dertig (30) woningen op en met grond en private tuin.

Deze worden genummerd één tot en met dertig (1 tot en met 30); zoals deze nummering voorkomt op het hieraangehechte verkavelingsplan de dato twaalf oktober negentienhonderd eenennegentig.

Ieder van deze privatieve percelen met woning omvat :

- In privatieve en uitsluitende eigendom :

De woning zelf op en met de grond waarop de woning is opgericht en bijhorende tuin

- In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De aan dit privaatief toegekende eenheden in de gemeenschappelijke delen van het weekend-verblijfpark.

b) dertig (30) autostaanplaatsen

Deze worden genummerd één tot en met dertig (1 tot en met 30), zoals deze nummering voorkomt op het voormelde aangehecht plan opgemaakt door

Ieder van deze autostaanplaatsen omvat :

- In privatieve en uitsluitende eigendom :

De parkeerruimte zelf en haar afbakening

- In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De aan dit privaatief toegekende eenheden in de gemeenschappelijke delen van het weekend-verblijfpark.

2. Het weekend-verblijfpark "ROZENHOF " omvat de volgende gemeenschappelijke delen :

- a. de wegen, zowel de hoofd- als de voetwegen, met de riolering;
- b. de beplanting op de gemeenschappelijke delen en de groene zones;
- c. de omheining van het domein
- d. de openbare verlichting en de afsluiting
- e. de leidingen van water, electriciteit, distributie voor zover deze geen eigendom zijn van de respectievelijke dienstverlenende maatschappijen, en desgevallend de waterpomp;
- f. de autostaanplaatsen (vijf) aangelegd voor de bezoekers;
- g. eventueel de electriciteitscabine en/of het perceel waarop deze zich bevindt, voor

zover deze cabine zelf geen eigendom blijft van de electriciteit leverende vennootschap of deze het perceel in privatieve eigendom wenst te verwerven, in welk geval het door het feit zelf van de vervreemding zal geacht worden nooit tot het gemeenschappelijk domein te hebben behoord; in dit geval zullen er evenwel geen aandelen in de gemene delen aan verbonden worden.

Deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

Het onderhoud van deze gemeenschappelijke delen valt ten laste van de gemeenschap en is onderhevig aan een jaarlijkse bijdrage te bepalen door de verkavelaar of zijn aange-
stelde.

Het onderhoud van de beplanting op de private percelen, ook als deze de buitengrens van het domein uitmaken, dient door de eigenaars van de desbetreffende percelen te geschieden.

Verdeling van de gemeenschappelijke delen :

De gemeenschappelijke delen van het weekend-verblijfspark worden onderverdeeld in DRIEDUIZEND EN ZESTIG / DRIEDUIZEND EN ZESTIGSTEN (3.060 / 3.060 sten).

Deze worden als volgt toebedeeld :

- Ieder van de dertig percelen met woning : HONDERD (100) frakties, hetzij in totaal drieduizend frakties :	3.000
- Ieder van de dertig autostaanplaatsen : TWEE (2) frakties, hetzij totaal zestig frakties :	<u>60</u>
TOTAAL : DRIEDUIZEND EN ZESTIG / DRIEDUIZEND EN ZESTIGSTEN :	3.060

REGLEMENT VAN MEDE EIGENDOM EN INWENDIGE ORDE

I. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.

Voorschreven grond zal aangewend worden voor het oprichten van een weekendverblijfspark genaamd "ROZENHOF", bestaande uit weekendhuisjes met tuin, autostaanplaatsen en/of autobergplaatsen, toegangswegen, groenperken en groenaanleg.

Het domein kan door de verkavelaar verbonden worden met andere al dan niet aanpalende verkavelingen, waarmede het één harmonisch geheel zal vormen.

Artikel 2.

Behalve gebouwen bestemd voor bewoning en/of beheer van het domein en eventueel de electriciteitscabine en constructies voor sport en recreatie zullen geen andere vaste constructies toegelaten worden behoudens akkoord van de comparant of haar rechtsopvolger.

Artikel 3.

Ieder bouwwerk valt onder toepassing van de wet van negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig en zal het voorwerp uitmaken van een bouwaanvraag.

Artikel 4.

Infrastructuurwerken : alle leidingen zullen ondergronds worden aangelegd en elke kavel bestemd voor bewoning zal voorzien worden van electriciteit, water en afvoer alsook mogelijkheid tot distributie- en telefoonaansluiting.

Artikel 5 : Percelen bestemd voor weekend-woningen.

Deze worden gebouwd en ingeplant conform de situering op het verkavelingsplan.

Aan het door de comparant goedgekeurde bouwplan van de types woningen mag door de kopers - eigenaars geen enkele wijziging worden aangebracht zonder zijn uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord.

De comparant behoudt zich evenwel tijdelijk het recht voor om zolang de werken aan het domein niet volledig zijn uitgevoerd en de laatste woning verkocht is, de oorspronkelijk geplande woontypes te wijzigen en/of wijzigingen aan het domein zelf aan te brengen

zonder dat hiertoe toestemming moet worden gevraagd aan de eigenaars.

Artikel 6 : Zone voor tuinen.

Alle percelen worden omgeven door een uniforme afsluiting opgelegd door de verkavelaar (afschutting en desgevallend hagen en planten).

Elk perceel moet de bomen en struiken bevatten en bewaren voorgeschreven door de aangestelde landschapsarchitect, desgevallend op minder dan een halve meter van de rooilijn.

De groenaanleg door de verkavelaar op de private percelen aangebracht, ook deze welke de buitengrens van het domein uitmaakt, zal door de eigenaars van de desbetreffende percelen dienen onderhouden te worden.

De overige groenaanplantingen zullen lastens de gemeenschap van de medeëigenaars onderhouden worden.

Artikel 7 : Algemene opmerkingen.

Behoudens uitdrukkelijke toelating van de verkavelaar zijn alle bovengrondse tanks van welke aard ook, wasdroogstelsels, tuinhuisjes en andere niet met zijn uitdrukkelijk schriftelijk akkoord opgerichte konstrukties verboden.

De weekend-woningen en tuinen moeten zich steeds in staat van goed onderhoud bevinden. Wanneer dit niet het geval is kan de comparant, zijn rechtspolger of de aangestelde van de medeëigenaars de werken - na de nodige aanmaning - laten uitvoeren op kosten van de nalatige eigenaar.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK I : GEDEELTEN IN PRIVÉ EIGENDOM EN GEDEELTEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 8 : Gedeelten in privé-eigendom

Worden onderworpen aan het privaat eigendomsrecht, de gedeelten van het geheel die voor het uitsluitend gebruik van de eigenaar bestemd zijn.

Deze gedeelten zijn de percelen bestemd voor en met weekend-woningen met de weekend-woningen, de autostaanplaatsen of autobergplaatsen desgevallend het perceel met electriciteitscabine indien de electriciteit leverende maatschappij dit in private eigendom wenst te verwerven en deze inrichtingen in de verkavelingsakte als privaat aangeduid.

Zij worden hierna ook genoemd "Privatieven".

De eigenaar van een perceel geeft uitdrukkelijk de toelating aan de verkavelaar of zijn aangestelden tot bestendige toegang tot de percelen voor het plaatsen, herstellen, onderhoud, nazicht van alle mogelijke leidingen (riolering, electriciteit, distributie, telefoon, waterleiding, enz...). De leidingen zelf zullen eigendom blijven van de plaatsende maatschappij voor zover dit gevorderd wordt.

Iedere eigenaar zal te allen tijde over zijn perceel recht van doorgang verlenen aan de aanpalende eigenaar voor het uitvoeren van de normale onderhoudswerken aan zijn eigendom.

Artikel 9 : Gedeelten in gemeenschap.

Zijn gemeenschappelijk : de delen van het geheel die beschreven zijn onder de hoofding "II. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het domein - 2" hiervoor, alsmede de gebeurlijke wijzigingen. Zij bevatten al hetgeen met deze delen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel ervan afhangt en alles wat niet uitsluitend ten dienste is van één of meerdere eigenaars, en alle gedeelten die door de wet of door de gebruiken aangezien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in onderhavig reglement.

Artikel 10 : Gemeenschappelijke elementen tussen twee of meer percelen

De omheiningen of hagen die twee percelen scheiden zijn gemeenschappelijke eigendom van de twee naburige eigenaars.

Artikel 11

De verkavelaar kan steeds een reglement uitvaardigen waarbij de voorschriften vastgelegd zullen worden in verband met de beperking van de zichttrekking van de woningen naar de private tuinen, zoals het aanbrengen van een ondoorzichtige beglazing op desbetreffende vensters en ramen of iedere andere vorm van bescherming zonder evenwel lucht- en lichttrekking te belemmeren.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE
DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN :

Sectie I : Privatieve zaken.

Artikel 12.

De eigenaars zijn gerechtigd tot beschikking en genot van hun privatieven binnen de door de wet en het huidig reglement gevestigde grenzen.

Artikel 13.

Het is de eigenaars toegelaten hun percelen onder te verdelen of een deel aan een andere eigenaar af te staan, voor zover dit toegelaten is door Stedebouw en niet storend is voor de verkaveling.

Artikel 14 : Inrichting van de percelen

Op ieder perceel bestemd voor bewoning mag hoogstens één weekend-woning gebouwd worden. Er mag een verhard terras worden aangelegd. Dit mag echter niet meer dan één derde van de oppervlakte van het perceel bedragen. Het is verboden bouwwerken - zelfs van voorlopige aard - op het perceel op te richten, zoals afdaken, bergingen tenzij deze toegelaten door de verkavelaar.

Het terrein zelf van de percelen moet ingericht worden en blijven volgens de voorschriften van de verkavelaar.

Groenparken zijn toegelaten doch niet het kweken van groenten.

Het is verboden op zichtbare wijze linnen te drogen of op te hangen op het perceel.

Met het oog op het vermijden van wanorde op dit gebied en om het esthetisch uitzicht van het domein te bewaren, heeft de verkavelaar het recht om het even welke inrichting die onaanvaardbaar zou geacht worden, te verbieden. Het is daarom aan te raden hem, zijn rechtsopvolger of de beheerder elk projekt dienaangaande voor te leggen.

De afvoer van huishoudelijk en ander water dient uitsluitend te geschieden langs de bestaande riolering.

Gebouwen, bouwwerken, omheiningen of werken in het algemeen, die in strijd met onderhavig reglement of met de beslissing van de verkavelaar zouden uitgevoerd zijn, kunnen door hem afgebroken of ongedaan worden gemaakt op kosten van de overtreder, indien deze in gebreke blijft dit zelf te doen binnen de veertien dagen na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven. Alle kosten van rechtsvervolgning hiervoor door de verkavelaar of de beheerder ingesteld zijn ten laste van de overtreder.

Artikel 15.

De eigenaar heeft in geen geval het recht een andere afsluiting of omheining aan zijn perceel aan te brengen dan deze opgelegd door de verkavelaar of de beheerder, daar terzake een strikte naleving van de groenvoorzieningen en een esthetische uniformiteit nagestreefd wordt.

Bepantingen : het is de eigenaar verboden enige aanplanting aan te leggen of te verwijderen zonder voorafgaand akkoord van de verkavelaar of de beheerder. Alle aangebrachte aanplantingen moeten onderhouden en desgevallend vervangen worden.

Artikel 16 : Onderhoud van de percelen en van de woningen.

Het uitzicht van de percelen en de woningen moet ten allen tijde onberispelijk gehouden worden.

Het is verboden afval, van welke aard ook, op de percelen te laten liggen. Alle afval, gras, vuilnis dient in speciale plasticzakken opgeborgen te worden. Deze zakken mogen slechts geplaatst worden op de daarvoor aangeduide plaatsen.

Om het esthetisch uitzicht van het domein te bewaren dienen de eigenaars ervoor in te staan het gras kort te houden en de hagen regelmatig te onderhouden.

Indien een eigenaar in gebreke blijft het nodige onderhoud te doen, kan de verkavelaar of de beheerder dit doen op kosten van de eigenaar. Hiertoe is geen ingebrekestelling nodig.

De werken worden in dit geval toevertrouwd aan een door de verkavelaar of de beheerder gekozen ondernemer. Indien de kosten hiervan niet worden geregeld binnen de dertig dagen na toezending van de rekening, worden de sancties voorzien in artikel 31 hierna toegepast.

De comparant of de beheerder kan te allen tijde beslissen zelf het onderhoud van de percelen te verzekeren.

Hiervoor zal in dit geval een jaarlijkse vergoeding gevraagd worden.

Artikel 17 : Verhuring

Iedere eigenaar mag zijn woning in alle vrijheid aan eerbare personen verhuren.

Verhuring van parkeerplaatsen is slechts toegelaten aan eigenaars of huurders in het domein.

Aan de huurders moet de naleving worden opgelegd van het huidig reglement, evenals van de besluiten van de beheerder of de commissaris.

De huurovereenkomsten dienen te worden opgemaakt naar een door de verkavelaar of de beheerder ter beschikking gesteld model. Perceel en de erbij horende parking zullen steeds samen verhuurd worden. De eigenaars dienen een afschrift van deze overeenkomst aan de verkavelaar of de beheerder te verstrekken. De eigenaars geven hierbij onbeperkte volmacht aan de comparant en de beheerder om de huurovereenkomsten te verbreken in het geval waarin de huurder onderhavig reglement of de beslissingen van de beheerder of de

commissaris niet zou eerbiedigen.

Artikel 18 : Electriciteit, water, distributie

Hiervoor zullen de reglementen en verordeningen van de distribuerende maatschappijen (met inbegrip van de terzake getroffen akkoorden tussen deze maatschappijen en de verkavelaar of de beheerder) van toepassing zijn.

Artikel 19 : Het verkeer van voertuigen

Alleen personenwagens worden op het domein toegelaten, met uitsluiting van utilitaire voertuigen.

Er wordt evenwel slechts één personenwagen per perceel op het domein toegelaten. Eventuele familieleden en gasten of bezoekers dienen hun wagen op de hiervoor voorziene parkeerplaatsen of buiten het domein achter te laten.

Het is verboden de wagens te parkeren op de percelen of op de wegen. Een uitzondering kan door de verkavelaar of de beheerder worden toegestaan voor de hoofdwegen en voor beperkte duur (laden en lossen).

De wagen moet geparkeerd worden op een hiertoe bestemde parkeerplaats in eigendom. De snelheid van alle voertuigen of fietsen mag niet meer dan tien kilometer per uur bedragen. Alle overdreven geluid van rijdende of stilstaande motorvoertuigen of bromfietsen moet vermeden worden en mag geen hinder zijn voor andere op het domein verblijvende eigenaars. Zij mogen slechts gebruikt worden om binnen en buiten het domein te rijden.

Heen en terug rijden van het ene naar het andere perceel binnen het domein is verboden.

Het autoverkeer kan verboden worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur. Personen die binnen deze tijdsperiode het domein bereiken, moeten in dit geval hun wagen achterlaten buiten het domein.

Wat de voertuigen betreft, geldt de Belgische wegcode. De voetgangers hebben evenwel voorrang op alle voertuigen. De aangebrachte verkeerstekens moeten geëerbiedigd worden.

Iedere overtreding van de voorgeschreven reglementen kan aanleiding geven tot het opmaken van P.V. door politie of rijkswacht.

Artikel 20 : Hinderend lawaai

Alle lawaai dat de medebewoners kan storen, zoals muziek, dan draagbare radio's en andere toestellen die hoorbaar zouden zijn buiten de woningen, de geluiden van dieren zoals het blaffen van honden, luidruchtige kinderspelen buiten de spelterreinen, enzovoort, dient vermeden te worden.

Artikel 21

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de eigenaars of bewoners honden, katten of vogels te houden.

Honden of katten worden buiten niet toegelaten, tenzij zij bij een leiband gehouden worden en in ieder geval mogen ze niet alleen achtergelaten worden buiten de woning, zelfs wanneer zij vastgebonden zijn.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating voor het dier in kwestie ingetrokken worden bij beslissing van de beheerder van het domein.

Indien een eigenaar van een dier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de beheerder een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van honderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening van de beslissing van de beheerder, alles onverminderd het recht van de beheerder, in het belang van de gemeenschap, tot ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij van de dierenbescherming te laten overgaan.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten dieren verantwoordelijk voor de door deze dieren eventuele aangerichte schade.

Het is de eigenaars van dieren strikt verboden dieren hun behoeften te laten doen, waar ook in het domein, buiten het perceel dat zij bewonen. Zij dienen er trouwens onmiddellijk en strikt voor in te staan dat elke bevuiling, ook op het eigen perceel, onmiddellijk door hen wordt verwijderd.

De verkavelaar of de beheerder kan voor bepaalde plaatsen of lokalen de toegang met dieren ontzeggen.

Artikel 22 : De gasten, familieleden en externe bezoekers

Iedere eigenaar mag op het domein verblijven wanneer het hem past met de leden van zijn gezin. Hij mag eveneens gasten ontvangen of zijn privaatief geheel of gedeeltelijk verhuren. De eigenaar van het perceel is mede verantwoordelijk voor de schade die door zijn gasten of huurders wordt aangebracht. De gasten of huurders kunnen in dezelfde mate als de eigenaars genieten van de recreatievoorzieningen. De comparant en de beheerder kunnen gepaste reglementen uitvaardigen of vergoedingen vragen voor het gebruik van de sportinfrastructuur.

De eigenaar is persoonlijk verantwoordelijk voor de inschrijving van de personen die hij onder zijn dak onderbrengt.

Andere externe bezoekers van het domein zullen aan dezelfde bepalingen worden onderworpen.

Artikel 23

Het is de eigenaars, huurders of gasten verboden handel te drijven op het domein, waren te koop te stellen of aan te bieden, drukwerk te verspreiden, publiciteit, politieke of religieuze propaganda te maken zonder de geschreven toelating van de comparant. Kansspelen evenals dragen van wapens zijn uitdrukkelijk verboden.

Houding, gedrag, meningsuitingen mogen geen aanstoot geven.

Het is niet toegelaten advertenties of panelen te plaatsen of aan te brengen. Het alleenrecht hiertoe, zelfs voor verkoop, wederverkoop of verhuring van de privatieven is voorbehouden aan de verkavelaar of zijn rechtsopvolger en de beheerder, die blijvend het recht heeft hieromtrent een exclusiviteit op te eisen.

Het is ten strengste verboden binnen het domein vuur te maken, vuilnis te verbranden of een kampvuur aan te steken.

Artikel 24 : Controle

De eigenaar van een privaatief geeft uitdrukkelijk de toelating aan de comparant of zijn aangestelde tot toegang tot zijn privaatief voor toezicht op de gemeenschappelijke zaken of ter uitvoering van handelingen in algemeen belang.

Met het oog op een korrektoe toezicht en beheer dient iedere huurder zich, de dag van zijn aankomst, met zijn identiteitskaart op het bureau aan te melden.

Artikel 25

Afwijkingen in verband met het reglement kunnen slechts door de verkavelaar of de beheerder zijn toegestaan worden voor zover ze niet strijdig zijn met de wet. De verkavelaar en de beheerder alleen zijn gerechtigd om handelsuitbatingen te verrichten of toe te staan. Zij kunnen dit voor zover deze geen afbreuk doen aan de standing van het domein.

Sectie II : Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 26

Op voorwaarde dat hij aan zijn verplichtingen voldaan heeft, mag iedere medeëigenaar in volledige vrijheid van de gemeenschappelijke delen gebruik maken volgens hun bestemming en zonder inbreuk te plegen op de rechten van de medeëigenaars. Het gebruik van de gemeenschappelijke delen kan door de verkavelaar of de beheerder gereguleerd worden. Zij kunnen de toegang of het gebruik van door hen aan te duiden gemeenschappelijke delen aan een te betalen bijdrage, met het oog op onderhoud of herstellingen, onderwerpen.

Het onderhoud en de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen worden lastens de gemeenschap uitgevoerd door de verkavelaar tot verloop van zijn mandaat en naderhand door de beheerder.

De kinderen van minder dan zes jaar moeten door een verantwoordelijke persoon vergezeld zijn wanneer zij gebruik maken van de sanitaire en andere gemeenschappelijke inrichtingen.

De sanitaire en andere inrichtingen staan onder het toezicht van de verkavelaar en de beheerder enerzijds en onder het publiek toezicht van de bewoners anderzijds. Deze laatste zijn er toe gehouden elke vorm van vandalisme of beschadiging aan de verkavelaar of de beheerder kenbaar te maken zonder echter persoonlijk sanctionerend door woord of daad, op te treden.

Artikel 27 : Opsomming van de lasten

a. Onder de gemeenschappelijke schulden, kosten en lasten worden onder meer de volgende gerekend :

1° Degene die gemaakt worden in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie van de gemeenschappelijke zaken, de ter beschikking gestelde speeltoestellen, de verzekeringspremies, de belastingen die vallen op de gemeenschappelijke delen, het water en het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen, de gemeenschappelijke groenzones, alsmede in het algemeen de gedeelten die - zelfs als privaat omschreven werden - maar toegankelijk gesteld worden voor de eigenaars en/of de huurders, met of zonder vergoeding (hierin begrepen het onthaalkantoor, de sport- en recreatieinfrastructuur, enzovoort).

2° Degene die gemaakt worden in verband met eventuele diensten die georganiseerd worden ten voordele van de eigenaars, zoals de administratie van het domein, de bewaking ervan, een dienst voor eerste hulp bij ongevallen, een bewaarplaats voor kinderen, het organiseren van feestelijkheden en wedstrijden.

3° Schade toegebracht aan de persoon of de zaak van een eigenaar of aan een derde door een door de gemeenschap aangestelde persoon, of door een gemeenschappelijke zaak.

4° De afhaling van het huisvuil en de betaling ervan. De verkavelaar staat enkel in voor de inrichting ervan, hetzij persoonlijk, hetzij door een overheidsinstelling (gemeente of intercommunale).

b. Onder de schulden, kosten en lasten die voor rekening van de privatieve delen komen, worden gerekend deze in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing en de verzekering van de zaken die het voorwerp uitmaken van privatieve eigendom.

De elementen die dienen tot begrenzing van twee percelen, dienen onderhouden, hersteld en vernieuwd te worden op kosten van de naburige eigenaars voor zover en in de mate dat deze elementen de hun toebehorende percelen begrenzen.

Artikel 28 : Verdeling van de lasten in de onverdeeldheid

Alle eigenaars dienen in de schulden, kosten en lasten van de gemeenschappelijke delen tussen te komen naar verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het domein.

Zolang evenwel niet alle privatieven verkocht zijn zullen de kosten in verband met de gemeenschappelijke delen gedragen en betaald worden ter uitsluiting van de vennootschap-comparante, door iedere eigenaar of gebruiker volgens een verhouding waarvan de teller bepaald wordt door het aandeel in de gemeenschappelijke delen waarvan eenzelfde persoon eigenaar is en de noemer het totaal aantal door de vennootschap vervreemde aandelen.

Artikel 29 : Voldoening van de gemeenschappelijke lasten

Tot betaling van deze lasten is de verkavelaar of de beheerder gemachtigd van de eigenaars het bedrag te vorderen dat wordt vastgesteld in artikel 30. Ieder jaar wordt de rekening opgemaakt en ieder eigenaar wordt verzocht zijn aandeel hiervan te voldoen binnen de veertien dagen na de verrekening.

Artikel 30 : Betaling van de gemeenschappelijke lasten - Werkingskapitaal - Reservefonds

Tot betaling van de voormelde lasten zal de beheerder door het opvragen van voorschotten jegens de eigenaars een werkingskapitaal samenstellen, voldoende om de werking en de kosten te verzekeren van het weekend-verblijfpark, voor één jaar. Hij zal hiertoe regelmatige voorschotten kunnen vorderen of het werkingskapitaal hersamenstellen

bij het voorleggen van de jaarlijkse afrekening. De jaarlijkse afrekening zal door de beheerder worden opgemaakt uiterlijk tegen 1 mei en worden voorgelegd aan de commissaris of zijn aangestelde, en vervolgens aan de eigenaars worden verstuurd.

De betaling zal door de eigenaars dienen te gebeuren binnen de veertien dagen na de uitnodiging tot betaling.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling nalatigheidsintrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke intrest, verhoogd met twee procent, vanaf de datum van de uitnodiging tot betaling. Bovendien zal het verschuldigd bedrag verhoogd worden met een jaarlijks door de beheerder in overleg met de commissaris te bepalen bijslag met een minimum van vijfhonderd frank.

De eigenaars geven door het ondertekenen van hun aankoopakte en het onderschrijven van het statuut van het weekend-verblijfpark mandaat aan de beheerder om alle procedures en handelingen te ondernemen tot recuperatie van de gevorderde sommen.

Het is tevens aan de beheerder toegelaten een reservefonds aan te leggen om te voorzien in buitengewone uitgaven, herstellingen en verbeteringen, teneinde het weekend-verblijfpark in perfecte staat te behouden, dit alles steeds onder controle van de commissaris of zijn aangestelde.

Artikel 31 : Dwangmiddelen

Tot invordering en verzekering van de voldoening van de schuld beschikt de beheerder ondermeer over de volgende middelen :

- stopzetting van toeleveringen en gemeenschappelijke diensten aan de in gebreke blijvende eigenaar; hem kan zelfs de toegang tot het domein ontzegd worden;
- de nalatige eigenaar dagvaarden;
- de schuld van de nalatige eigenaar pons-ponsgewijze vorderen van deze medeëigenaars op wie de verplichting rust een uit zelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen;
- ten belope van het verschuldigde bedrag alle aan de nalatige eigenaar toekomstende huurprijzen zelf te ontvangen. Te dien einde delegeren de eigenaars de hen gebeurlijk toekomstende huurprijzen onherroepelijk aan de beheerder, voor het geval zij in gebreke zouden blijven. De betaling aan de beheerder bevrijdt de huurder ten overstaan van de nalatige eigenaar ten belope van het betaalde bedrag.

Artikel 32 : Onverdeeldheid en vruchtgebruik

Indien een privaatief in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten op het perceel hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor alle sommen die met

betrekking tot het perceel verschuldigd zijn.

Artikel 33 :

Voor iedere overdracht van een privaatief dient de eigenaar minstens veertien dagen op voorhand de overdracht bij een ter post aangetekend schrijven aan de beheerder te betekenen. Deze is ertoe gehouden binnen de maand aan de nieuwe eigenaar het bedrag bekend te maken van de schulden die de vorige eigenaar in gebreke is gebleven aan de gemeenschap te voldoen. Deze kennisgeving heeft voor gevolg dat de nieuwe eigenaar jegens de gemeenschap aansprakelijk is voor de door de vorige eigenaar verschuldigde achterstallen.

Bij gebrek aan notificatie door de eigenaar zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle niet vereffende schulden.

HOOFDSTUK III : BEHEER

Met het oog op de eenheid van het projekt zowel urbanistisch als leefgemeenschap en op continuïteit in het beleid, is een efficiënt en voldoende gemandateerd bestuur over de gemeenschappelijke diensten en inrichtingen onontbeerlijk. Dit beheer zal als leidraad hebben de zorg voor groen en natuur, rust en privacy.

Artikel 34 : Beheerder

Om gezegd oogmerk te bereiken stelt de verkavelaar de Heer Louis Dobbelaere, wonende te 8430 Middelkerke, Duinenweg 493 of de door deze aan te duiden persoon of vennootschap aan als beheerder, en welke enkel zal kunnen ontslagen worden op voorstel van de commissaris van de verkaveling, om zwaarwichtige redenen waarover zal worden geoordeeld door de Vrederechter.

Indien de Heer Louis Dobbelaere of de door hem aangeduide persoon of vennootschap ophoudt te bestaan of overlijdt, ontslag heeft genomen als beheerder van het weekend-verblijfspark of ontslagen werd om zwaarwichtige redenen zal de nieuwe beheerder worden aangesteld door de verkavelaar of bij ontstentenis door haar huidige afgevaardigde-bestuurder.

Het staat de heer Louis Dobbelaere, onder voorbehoud van toepassing van de voorgaande alinea, vrij het beheer van het weekend-verblijfspark over te dragen aan een derde en dit zonder inspraak van de komparant ten deze of bij ontstentenis van haar afgevaardigde-bestuurder.

De vergoeding van de beheerder wordt bepaald op 5.000 frank per woning per jaar. Dit bedrag is jaarlijks aanpasbaar per 1 januari, overeenkomstig de hierna volgende formule : $5.000 \times \text{index december voorbije jaar} / \text{index datum verkavelingsakte}$.

Artikel 35 : Bevoegdheid van de beheerder

De beheerder heeft het zelfstandig bestuursrecht over de gemeenschappelijke inrichtingen en diensten in het weekend-verblijfspark, het onderhoud en herstel hiervan, de eventuele vervanging, verbetering en aanpassing van de infrastructuur en de uitrusting ten dienste van het weekend-verblijfspark.

De beheerder bekomt zijn ruime bevoegdheid uit het uitdrukkelijk mandaat dat hij verkrijgt van alle eigenaars door het feit zelf van het ondertekenen van hun aankoopakte en hun aansluiting bij onderhavig statuut. Dit mandaat is daarenboven onherroepelijk en bezit volgende kenmerken :

a) Het mandaat wordt verstrekt in het algemeen belang van alle privatieve woonkavels en de organisatie van het leven binnen het weekend-verblijfpark;

b) Het mandaat wordt door de eigenaars verstrekt door het feit van hun aankoop in de verkaveling inhoudende onderschrijving van de verkavelingsakte met reglement van medeëigendom en inwendige orde, en kan enkel worden verzaakt met het akkoord van alle kontraktanten in toepassing van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek;

c) Het mandaat kan aldus ook niet door enkele eigenaars of ten dele worden herroepen, daar het een ondeelbare opdracht uitmaakt.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat bij terugtrekking van dit individueel mandaat schadevergoeding en intrest zal verschuldigd zijn, te bepalen door de Rechter, volgens de geleden schade, zowel voor de gemandateerde als voor de eigenaars, tenzij de herroeping gebeurde om gegronde reden en door de fout van de gemandateerde.

De beheerder beschikt over een ruime zelfstandige bevoegdheid in het beheer van het weekend-verblijfpark en kan optreden tot handhaving van orde en rust telkens de belangen van de medeëigenaars dit vereisen.

Ook naar buiten uit, tegenover derden, kan de beheerder handelen en al dan niet in rechte optreden ter vertegenwoordiging van de eigenaars voor alles wat de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars aangaat.

Zowel tegenover de eigenaars-bewoners als tegenover derden kan de beheerder optreden in of buiten enige gerechtelijke procedure, zonder enige voorafgaande beslissing van de medeëigenaars te moeten voorleggen, uitsluitend op basis van zijn benoeming en onderhavig statuut.

Artikel 36 : Bestuur van de beheerder

De beheerder zal het bestuur waarnemen over het weekend-verblijfpark in het kader van zijn mandaat hem verstrekt zoals hoger vermeld en meer bepaald zonder dat navolgende opsomming enige beperking inhoudt van de algemene bestuursmacht verleend aan de beheerder :

- a) Het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals :
- de wegen en voetwegen en de gemeenschappelijke parkeerplaatsen;
 - de gemeenschappelijke sport- en ontspanningsinrichtingen;
 - de algemene beplantingen, de groenzones;
 - de omheining van het domein, de oprit en eventuele afsluiting;
 - de openbare verlichting en signalisatie;
 - de leidingen van water, electriciteit, telefoon, distributie, voor zoverre deze geen eigendom zijn van de dienstverlenende maatschappijen of van de privatieven, tot waar zij

deze binnen komen;

- de electriciteitscabine voor zoverre deze geen eigendom blijft van de electriciteitsmaatschappij;

- de brandweerposten.

Deze opsomming is niet beperkend doch enkel exemplatief.

b) Het toezicht en onderhoud van de beplantingen en voorzieningen binnen de woonprivatieven, de afscheidingen tussen de kavels, tenzij gezegd onderhoud bij afwijking bij beslissing van de beheerder (waarop hij steeds kan terugkomen) wordt overgelaten aan de betrokken eigenaars.

Indien de beheerder gezegd onderhoud zelf laat verzekeren zal de kost hiervan in alle geval aan de individuele eigenaars worden aangerekend.

c) De beheerder zal de gemeenschappelijke schulden kwijten, de bijdragen en baten innen en het reservefonds beheren.

d) De beheerder vertegenwoordigt uit hoofde van zijn onherroepelijk mandaat de gezamenlijke eigenaar bij het afsluiten van alle overeenkomsten, verzekeringspolissen, evenals in rechte als aanleggers of verweerders in alle aangelegenheden die de gemeenschappelijke diensten, inrichtingen en belangen van het domein of de eigenaars betreffen.

e) De beheerder heeft als taak als bemiddelaar op te treden tussen de verschillende eigenaars omtrent de geschillen tussen hen gerezen.

f) De beheerder zal opdracht geven en toezien op het uitvoeren van verfraaiingen en/of verbeteringen aan het domein.

g) De beheerder zal het inwendig reglement van het weekend-verblijfspark opstellen, bijwerken, verspreiden, opleggen en doen naleven.

h) De beheerder of zijn aangestelden zullen ten titel van afdienstbaarheid en onder hun verantwoordelijkheid als beheerder, op elk ogenblik toegang hebben tot de woningen en meer bepaald tot de tellers en kasten tot nazicht en opneming. Zij zullen eveneens toegang hebben tot alle nutsleidingen zelfs binnen de woonkavels, zelfs ondergrondse, mits de opengemaakte gronden na interventie in de vroegere staat terug te brengen.

Artikel 37 : Commissaris

Eveneens met het oog op een efficiënt beheer en continuïteit in het beleid en het leven zelf in het weekend-verblijfspark, wordt een derde persoon aangesteld, welke de titel zal dragen van "commissaris".

De commissaris wordt benoemd voor opeenvolgende periodes van drie jaar, de eerste drie periodes door de verkavelaar of zijn huidige afgevaardigde-bestuurder en vervolgens door de verkavelaar of zijn huidige afgevaardigde-bestuurder (één stem) en de helft plus één van de op de vergadering aanwezige eigenaars van woonprivatieven in het weekend-verblijfpark (samen eveneens één stem). Bij ontstentenis van akkoord tussen deze beide organen zal de commissaris worden aangesteld voor een periode van drie jaar door de vrederechter.

De commissaris mag niet worden benoemd onder de eigenaars, hun afstammelingen in rechte lijn of ascendenten noch hun aanverwanten.

Vroegtijdig ontslag kan slechts gegeven worden door de bevoegde vrederechter op verzoek van de verkavelaar of zijn huidige afgevaardigde-bestuurder of van de vergadering van de eigenaars van privatieven, beslissend met volstreekte meerderheid van de aanwezige stemmen.

Het ereloon van de commissaris is vastgesteld op duizend frank per jaar en per verkocht woonprivatief en zal door de beheerder worden geïnd met de andere werkingskosten van het weekend-verblijfpark.

Dit ereloon, bepaald op basis van de index der consumptieprijzen van kracht op datum van de ondertekening van onderhavige verkavelingsakte zal ieder jaar per één januari aangepast worden aan de evolutie van zelfde index. Het zal verder enkel kunnen aangepast worden door de vrederechter of door de bevoegde rechtbank.

Artikel 38 : Bevoegdheid van de commissaris

1. De commissaris is vooral geroepen een aantal opdrachten te vervullen in het kader van zijn bevoegdheid tot het vellen van dwingende derdenbeslissingen; deze zijn :

- de jaarlijkse controle uit te brengen over de boekhouding en de verdeling van de kosten onder de eigenaars, zoals uitgewerkt door de beheerder. Het verslag van deze controle zal samen met de afrekening in kopie aan de eigenaars worden toegestuurd;

- het beoordelen van de bemerkingen van de eigenaars op de kostenafrekening en de verdeling van deze kosten;

- uitleg of aanvulling te verstrekken in verband met het statuut en het reglement telkens hem hierom verzocht wordt, zelfs buiten enige betwisting om; de commissaris zal evenwel nooit de juridische structuur van het weekend-verblijfpark kunnen wijzigen;

- beslissen tot de materiële aanpassing of wijziging van infrastructuur of nutsvoorzieningen in het weekend-verblijfpark; de kosten in verband met deze werken zullen ten laste zijn van de medeëigenaars van het weekend-verblijfpark.

2. De commissaris kan tevens geroepen zijn vrijblijvend adviezen te verstrekken in conflictsituaties gerezen tussen de verkavelaar of de beheerder en één of meer individuele eigenaars of tussen dezen onderling. Dit advies is niet verplichtend en kan geen aanleiding geven tot het invoeren van een opschortende exceptie voor procedure voor de bevoegde rechter.

3. De beslissingen en adviezen zullen steeds getroffen worden in billijkheid.

De dwingende derdenbeslissingen worden geveld in laatste aanleg en zonder verder verhaal, behoudens kennelijke en grove onbillijkheid. Zij vormen de verlenging van het statuut zelf van het domein en de hierin vastgelegde beginselen.

De partijen dienen deze beslissingen te erkennen als de uitdrukking en/of de verlenging van hun eigen kontraktuele wilsovereenstemming, door het enkel feit van het verlijden van hun aankoopakte.

Niet-uitvoering of opvolging van de gevelde beslissing gebeurt van rechtswege en zonder ingebrekestelling ten titel van strafbeding een som van duizend frank per dag, te betalen aan de beheerder.

In de materies waarvoor dwingende derdenbeslissing is voorzien (dit wil zeggen met uitsluiting van die materies waarin enkel een vrij advies zal kunnen worden verstrekt), wordt ze een verplichte procedure bij gebreke waarvan geen enkel geschil kan worden aanhangig gemaakt bij de Rechtbank. Het ontbreken van een voorafgaande bindende derdenbeslissing vormt een opschortend middel van onontvankelijkheidsgrond voor iedere gerechtelijke procedure.

Telkens beroep gedaan wordt op de commissaris met het oog op het verkrijgen van een dwingende derdenbeslissing, dient deze hiertoe te worden verzocht bij aangetekend schrijven en welke noodzakelijk de termijn vermeldt waarin de commissaris beslissen moet; deze termijn dient, behalve bij absolute hoogdringendheid, minstens veertien dagen te bedragen. De commissaris kan de bevoegde Vrederechter om verlenging van termijn verzoeken. Bij het overschrijden van de voorziene termijn kan de Vrederechter in vervanging voorzien van de nalatige commissaris.

Buiten wat hoger is vermeld is noch het aanhangig maken bij, noch de besluitvorming van de commissaris aan enige procedureregels onderworpen, behoudens het recht van partijen gehoord te worden indien zij er tijdig om verzoeken.

De commissaris kan op eigen verantwoordelijkheid welbepaalde taken delegeren aan zijn aangestelden.

HOOFDSTUK IV : VERZEKERINGEN

Artikel 39

Namens de eigenaars sluit de verkavelaar en na hem de beheerder alle verzekeringskontrakten af die hij nodig acht in verband met de woonkavels en de gemeenschappelijke inrichtingen, de ter beschikking gestelde recreatie- en nutsvoorzieningen. Te dien einde hoeft hij geen voorafgaand uitdrukkelijk mandaat in te roepen. Hij betaalt eveneens de premies, int de schadevergoedingen en geeft er kwitantie van.

De verkavelaar of de beheerder vertegenwoordigt van rechtswege alle medeëigenaars ten overstaan van de verzekeringsinstelling en ondertekent de polissen.

Indien eigenaars de dekking onvoldoende vinden kunnen zij deze op eigen kosten verhogen bij dezelfde maatschappij.

Tevens zal een polis worden afgesloten voor de gemeenschappelijke delen en om verantwoordelijkheid te dekken inzake werkongevallen waarvan het personeel dat in dienst genomen werd voor het beheer of onderhoud van het domein en werken aan de gemeenschappelijke delen het slachtoffer zou kunnen worden of schade die door hen aan derden in het domein zou kunnen berokkend worden alsmede tot dekking van de huurrisico's.

De medeëigenaars zullen ertoe gehouden zijn eventueel hun medewerking te verlenen, wanneer hun dit gevraagd wordt, voor het afsluiten van de hogervermelde polissen.

Iedere medeëigenaar zal het recht hebben een afschrift van de polissen te vragen, dit echter op zijn kosten.

Zonder dat deze opsomming beperkend is zullen verzekeringen worden onderschreven tegen brand, blikseminval, stormschade, waterschade, burgerlijke aansprakelijkheid, huurrisico's (met afstand van verhaal tegen de huurders en de bewoners). De polissen die de individuele woningen betreffen hebben geen betrekking op de meubelen, met uitzondering van de uitrusting die vast is door bestemming.

De verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

De kopers of nieuwe eigenaars bij overdracht van zijn verplicht de verzekeringskontrakten afgesloten door de verkavelaar of de beheerder voor de overeengekomen termijn voort te zetten en hierin hun aandeel te betalen.

Artikel 40

Indien een element van de gemeenschappelijke delen of één of meer individuele woningen gedeeltelijk beschadigd of totaal vernield worden, zullen deze opnieuw hersteld of heropgebouwd worden op basis van de oorspronkelijke plannen, tenzij de beheerder en de commissaris, samen handelend, hieraan wijzigingen wensen aan te brengen.

Indien de schadevergoeding waarop het beheer recht heeft niet voldoende is om de herstelling of de wederopbouw te bekostigen, wordt door de eigenaars in evenredigheid bijgedragen.

De beheerder is bevoegd de consignatie van eenieders bijdrage te vorderen vooraleer tot de uitvoering van de werken over te gaan. Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van herstelling of wederopbouw te kwijten, kan hij daartoe door de verkavelaar of de beheerder door alle rechtsmiddelen gedwongen worden. Hij kan er onder andere toe verplicht worden, ten voordele van de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het geheel. In dit geval wordt de afstandprijs bepaald door een deskundige daartoe aangesteld door de heer Voorzitter van de Rechtbank die ter plaatse bevoegd is, op verzoek van de meest gereede partij. Door de beheerder kan mits unaniem advies van de commissaris en mits beroepsmogelijkheid voor de bevoegde rechter, besloten worden dat er niet tot herstelling of wederopbouw zal worden overgegaan.

Artikel 41 : Rechtskracht van het statuut en bijkomende reglementen

Aan de beschikkingen van onderhavig reglement dient een zakenrechtelijk karakter te worden gegeven.

Zij moeten geëerbiedigd worden door alle eigenaars van het domein, door hun erfgenamen en rechthebbenden te welken titel ook. Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regels die voor dit geval worden voorgeschreven. Tegenstelbaarheid van het reglement tegenover derden en de eventuele wijziging geschiedt door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

Aan het onderhavig statuut kunnen ter aanvulling overeenkomstig de regels hiervoor in onderhavig statuut voorzien speciale reglementen, voorschriften en besluiten zonder zakenrechtelijk karakter worden toegevoegd welke niet dienen overgeschreven te worden. De naleving van bedoelde reglementen, voorschriften en besluiten moet opgelegd worden in alle akten, waardoor personen het eigendom van een privaatief verkrijgen, en in alle huurovereenkomsten van privatieven.

De overdragers of verhuurders die in gebreke zijn gebleven de naleving van bedoeld reglement, voorschriften en besluiten op de leggen in de akte van overdracht of verhuring, blijven te persoonlijk titel gebonden door alle verbintenissen uit voormelde akten voortvloeiende of tot vergoeding van alle schade uit de niet-naleving door de verkrijger of huurder voortspruitend.

Artikel 42 : Vertaling

Ingeval van onderhavige verkavelingsakte met reglement van medeëigendom en inwendige orde een vertaling wordt afgeleverd, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen de nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.

Artikel 43 : Overgangsbepalingen

De gemeenschappelijke lasten en inkomsten kunnen de verkavelaar niet ten laste gelegd worden voor de periode gedurende dewelke hij medeëigenaar zal zijn. Zij zullen gedragen worden door alle medeëigenaars overeenkomstig hun aandelen in het totale aantal van de eenheden verbonden aan de verkochte privatieven van het domein.