

STUDIE

VAN

M^{TER} Pierre DE MAESSCHALCK

NOTARIS

te

OOSTENDE

PRINSES STEFANIEPLEIN

BASISAKTE

met reglement van medeëigendom van de

RESIDENTIE

Verkaveling Kristina

25 november 1987

Jose L

9

Het jaar negentienhonderd zevenentachtig.
Op vijftwintig november.
Voor ons, Meester Pierre DE MAESSCHALCK, notaris ter
standplaats Oostende.

ZIJN_VERSCHENEN.

De naamloze vennootschap "WESTEND INVEST" met zetel te
Brasschaat, Mishaegenstraat 47.

Gesticht bij akte verleden voor het ambt van Meester
Joseph Roevens, notaris te Brasschaat op twintig november ne-
gentienhonderd vijfenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen van
het Belgisch Staatsblad van dertien september negentienhonderd
vijfenzeventig onder nummer 4153-8.

Hier vertegenwoordigd door

De heer Rainald Guyot de Mishaegen, gedelegeerd
bestuurder, wonend te Brasschaat, ch[^]ateau de Mishaegen ,
handelend overeenkomstig artikel 21 der statuten en ingevolge
verlenging van de mandaten der bestuurders en gedelegeerde
bestuurder van één juni negentienhonderd zevenentachtig,
gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van
twintig juni erna boek 870620-32?

Welke mij verzocht heeft de verkavelingsakte op te
stellen van navolgend perceel grond, met het oog op de creatie
van het week-end verblijfpark "KRISTINA".

GEMEENTE_MIDDELKERKE_-_EX_WESTENDE.

1. Een perceel onbebouwde grond palende aan de Steen-
straat, gekadastraerd sekte D nummers 303 n 4 en 300 s 9,
grootvijfenzestig aren zestien centiaren volgens titel.

2. Een woonhuis op en met grond gelegen nabij de
Steenstraat, gekadastraerd sekte B nummers 303 O/2, 300 M 3,
303 Z 3, 300 R voor een oppervlakte van twee hectaren achten-
dertig aren tien centiaren volgens titel,

De voorschreven goederen thans gekadastraerd sekte B
nummers 300Y12, 300Z12, 300S9, 303N4, 303D5, 303E5 voor een
oppervlakte van drie hectaren zes aren zevenendertig centiaren

OORSPRONG_VAN_EIGENDOM.

Voorschreven goederen behoren toe aan de komparante
als volgt :

Het goed sub 1) om het verkregen te hebben ingevolge aankoop van Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, zonder beroep, te Brasschaat, en heer Rainald Jonckheer Guyot de Mishaegen, voornoemd, blijkens akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven ter tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeven februari negentienhonderd drieëntachtig boek 4664 nr 11.

Oorspronkelijk toebehorende aan de heer Thierry Guyot de Mishaegen en zijn echtgenote Nicole Gravin de Beaufort om deze verkregen te hebben in de nalatenschap van Dame Germaine Marie Isabelle Ida Baronne de Crombrugghe de Looringhe overleden te Etterbeek op vijf januari negentienhonderd negenenveertig, zonder reservataire erfgenamen na te laten. Bij haar openbaar testament opgemaakt op zeventien november negentienhonderd achtenveertig door Meester Scheyven, destijds notaris te Brussel, heeft de overledene als algemene legatarissen aangesteld voor de helft Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort en voor de wederhelft de heer Thierry Guyot de Mishaegen.

De Heer Thierry Guyot de Mishaegen is ab intestat overleden op negenentwintig oktober negentienhonderd drieëntwintig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn twee kinderen : 1) Dame Nadine Guyot de Mishaegen, 2) Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen, en de twee kinderen van zijn vooroverleden zoon Jonckheer Serge Guyot de Mishaegen, te weten : 3) Cédric Guyot de Mishaegen en 4) Dominique Guyot de Mishaegen.

Het wettelijk vruchtgebruik op zijn goederen komt toe aan zijn langstlevende echtgenote Mevrouw Nicole de Gravin de Beaufort.

Bij akte verleden voor Meester Joseph Roevens, notaris te Brasschaat op negenentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven te Brugge, tweede kantoor op vijfenwintig augustus daarna boek 2551 nummer 26/2 aangevuld bij akte verleden voor zelfde notaris op vijfenwintig mei negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven te Brugge, tweede kantoor op twee juli negentienhonderd zesenzeventig boek 2793 nummer 2, werd het goed aanbedeeld aan Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, Dame Nadine Guyot de Mishaegen en de heer Rainald Guyot de Mishaegen in onverdeeldeheid.

Bij akte verleden voor het ambt van Meester Richard Celis, notaris te Antwerpen op dertien februari negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Brugge II op drie maart daarna boek 4200 nummer 15, werd overgegaan tot de verdeling van de goederen welke nog in onverdeeldeheid waren tussen Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort, Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen en Dame Nadine Guyot de Mishaegen, waarbij het goed werd aanbedeeld in onverdeeldeheid aan Mevrouw Nicole Gravin de Beaufort en Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen.

4

Het goed sub 2): om het aangekocht te hebben van Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen te Brasschaat blijkens akte voor notaris Michel Vileyn voornoemd op vierentwintig oktober negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftien november negentienhonderd negenenzeventig boek 3818 nr 14.

Toebehoord hebbende aan voormelde Jonckheer Rainald Guyot de Mishaegen om het aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Carolus Ameele-Coene, bij onderhandse verkoopsovereenkomst opgemaakt te Brasschaat op éénentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, en nedergelegd onder de minuten van voormelde notaris Vileyn op acht oktober negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven.

I. VERKLARINGEN MET BETREKKING TOT DE VOORSCHREVEN PERCELLEN.

1. ERFDIENSTBAARHEDEN.

a) In de voormelde aankoopakte verleden voor notaris Vileyn op vierentwintig oktober negentienhonderd negenenzeventig, heeft de komparant verklaard dat hij voor wat de speciale heersende en lijdende erfdienstbaarheden betreft, verwijst naar de bepalingen van de vorige aankooptitels en hij heeft verder verklaard kennis te hebben genomen van zelfde bedingen en hij heeft zich uitdrukkelijk verplicht tot de uitvoering en de naleving ervan ter algehele ontlasting voor de verkoper.

b) De komparant verklaart dat hij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid heeft verleend op de hierboven vermelde goederen en dat er bij zijn weten geen andere bestaan dan deze hierboven vermeld, ter uitzondering van de erfdienstbaarheden gecreeerd in het voordeel van lot één met betrekking tot de elektrische draad naar de straat voor de menu-muurkast.

De toekomstige kopers zullen enkel door het feit van het ondertekenen van hun aankoopakte aanzien worden als in de plaats van de voormelde eigenaars te zijn gesteld, zonder het minste voorbehoud, voor wat betreft alle rechten en verplichtingen welke uit voormelde bedingen zouden kunnen voortvloeien.

De verkavelaar geeft niet de minste waarborg dat de voormelde erfdienstbaarheden of een deel ervan zouden vervallen zijn door het bekomen van de verkavelingsvergunning waarvan hierna sprake.

De aankopers zullen bijgevolg aanzien worden als volledig in de plaats gesteld te zijn van de komparant uit dien

hoofde zonder enig recht op verhaal of op tussenkomst tegen hen te bezitten.

c) De elektrische voedingskabel tot de bediening van de menu-muurkast te plaatsen langsheen de Steenstraat, dienstig voor lot 1 van de verkaveling, zal een erfdienstbaarheid uitmaken voor alle loten van de verkaveling.

2. EXCLUSIVITEIT.

De verschijnster verklaart dat zij het alleen recht van de café-restaurant uitbating op het week-end verblijfspark Kristina heeft verleend aan de kopers van het lot één.

3. GEBRUIK - PACHI.

Voorschreven goederen zijn vrij van gebruik.

4. HYPOTHEEKRECHT.

De loten zullen worden verkocht voor vrij en onbelast tenzij anders vermeld in de respectievelijke verkoopakte der onderscheiden kavels.

II. VERKAVELINGSVERGUNNING EN PLAN.

De verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Middelkerke op tien februari negentienhonderd zeventachtig met ref. V14/1986 op aanvraag van de verschijnster, ingediend op negen oktober negentienhonderd zesentachtig.

De verkavelingsvergunning met zijn bijlage zal aan onderhavige akte gehecht blijven.

De bijlage betreft het advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van Stedebouw en Ruimtelijke Ordening over de verkavelingsaanvraag. Het bewust advies luidt als volgt:

"Gunstig mits de voorwaarden gesteld in de wetgeving KB 30.10.73 - 31.12.75 inzake de week-endverblijfparken en de omzendbrief nummer 63-3 - BS.16.3.74."

De komparante erkent overeenkomstig artikel 54 paragraaf 2 van de wet op de Ruimtelijke Ordening en Stedebouw geen bericht tot schorsing te hebben ontvangen binnen de door de wet gestelde termijn.

PLAN.

6

Komparante overhandigt mij Notaris een plan opgemaakt door landmeter Jozef Blomme te Torhout op vijf september negentienhonderd zesentachtig met betrekking tot het week-end verblijfpark Kristina gelegen te Middelkerke, Steenstraat Heidestraat, gekadastreerd in de tiende afdeling, sectie E nummers 300 m 3, 300 r 9, 300 s 9, 303 o 2, ex 303 n 4 en ex 303 z 3.

Dit plan draagt de melding "gezien en goedgekeurd door het Schepencollege van Middelkerke in zitting van tien februari negentienhonderd zevenentachtig. Voorwaarden en wijzigingen door het vergunningsbesluit opgelegd dienen te worden nageleefd. Namens het college, De secretaris : (getekend) L. Dobbelaere. De waarnemend Burgemeester, de schepenen van openbare werken: (getekend) R. Bouve".

Bewust plan zal aan onderhavige akte gehecht blijven.

Het plan omvat :

- een schets van de bestaande toestand.

- een situatieschets.

- de verkavelde grond in tweeëntwintig loten genummerd van 1 tot en met 82.

Dit plan vertoont verder :

A. Gemene delen :

- de wegen, de plaats voor brievenbussen en vuilniscontainers, de brandweerpost, elektriciteitscabine, groene zones.

B. Privatieve delen :

tweeëntwintig privatieve kavels zoals aangeduid op het plan en met de erop vermelde afmetingen, minstens zeventien parkeerplaatsen.

C. Een nota met betrekking tot de uitvoering van de verkaveling, hierna letterlijk hernomen :

"1) Er wordt gevraagd de verkaveling in vier fasen uit te voeren : - Fase 1- lot 1 tot en met lot 12.
- Fase 2- lot 13 tot en met lot 27.
- Fase 3- lot 28 tot en met lot 38.
- Fase 4- lot 39 tot en met lot 82.

2)Wegenis (volgens afzonderlijk wegenisdossier):
breedte 8m-6m of 4m met een respectievelijkeverharding van
5m-4m en 3m.

Voorgestelde verharding: -wegenis asfalt.
-parkings steenslag.

3)Inrichting verblijfpark.

Totale oppervlakte 3 ha 3 a 78 ca.

Oppervlakte lot 1 (dienstgebouw) 12 a 61 ca.

Oppervlakte diverse loten 1 ha 71 a 42 ca (gemiddelde
oppervlakte 2 a 12 ca).

Oppervlakte parkings 11 a 10 ca, verdeeld in 82 stand-
plaatsen, waarvan 1 toebedeeld wordt aan elk perceel (zelfde
nummer) en 8 standplaatsen voor de bezoekers.

Oppervlakte wegenis: 45 a 00 ca.

Oppervlakte voor sport-, spel-en groenzone 63 a 65 ca
of ongeveer 21% waarvan 6% voor het groenscherm (3m breed) en
15% andere ruimte.

De beplanting, zowel van het groenscherm als van de
andere open ruimten moet bestaan uit streekeigen planten,
waarvan de aanleg gebeurt na akkoord van het Gemeentebestuur.

De verkaveling wordt voorzien van waterleiding, elek-
trische leiding, TV distributie, openbare verlichting en van
riolering die aansluit op de straatriool.

Tevens wordt de verkaveling voorzien van een brand-
weerpost en van een openbare telefooncel.

De vuilniscontainers en de brievenbussen bevinden zich
aan de ingang van het weekendverblijfpark.

4)Stedebouwkundige voorschriften voor het oprichten
van de weekendhuisjes.

Maximum oppervlakte 60 m².

Bouwhoogte, maximum 1 bouwlaag met een al of niet hel-
lend dak waarin bewoonbare ruimten zijn in toegelaten.

De op te richten gebouwen mogen nergens dichterbij dan 2m
van de perceelsgrens gebouwd worden.

Alle gebouwen moeten in vaste materialen opgericht
worden.

Iedere woning moet voorzien zijn van sanitair die mag

aangesloten worden op de riolering.

Afsluitingen, alleen levende hagen of metaaldraad met onderplaat zijn toegelaten die op de perceelsgrens moeten geplaatst worden.

5) Ligging en gebruik.

Ligging, vlak iets lager dan het straatniveau.

Gebruik: gebouw als restaurant.
grond braakliggend."

III. VERDELINGSAKTE.

Onderhavige akte met alle eraan gehechte stukken maakt het juridisch statuut uit van het onroerend goed.

Evenwel zal de verkaveling uitgevoerd worden in vier onderscheidene fasen en is het thans de bedoeling van de komparante enkel over te gaan tot de vaststelling en beschrijving van de eerste fase.

Deze eerste fase behelst twaalf privaatieve loten genummerd van 1 tot en met 12 (lot 1 met gebouwen negenenvijftig private parkings en is gelegen nabij de Steenstraat met de erbijhorende gemene delen zijnde de wegenis, de acht gemeenschappelijke parkings genummerd volgens plan van 41 tot en met 48, de plaats voor brievenbussen en vuilniscontainers, de brandweerpost, en de groene zone langs de Steenstraat tussen deze laatste en de loten 6, 7 en 8. Het alles aangeduid in gele tint omlind op vorenbe-roepen plan.

De twaalf loten en negenenvijftig parkings van de eerste fase zijn privaatieve gedeelten. De overige acht parkings aangeduid op het plan nummers 41 tot en met 48 zijn gemeenschappelijk deel.

Lot één omvat een grond met café-restaurant-gelagzaal en dienstgebouw waarin zich de openbare toiletten en telefooncel bevinden. Dit lot heeft een oppervlakte volgens meting van dertien aren achttien centiaren zoals blijkt uit een plan van meting dat gehecht is gebleven aan de akte.

Lot twee tot en met twaalf omvatten telkens een perceel grond waarvan de afmetingen aangeduid zijn op bijgaand plan.

De privaatieve eigendom zal uitsluitend eigendom zijn van ieder eigenaar.

De gemene delen zijn deze die gemeen zijn aan alle

medeëigenaars die zich zullen bevinden in een toestand van gedwongen onverdeeldheid. De aandelen van elk privaatief in de gemene delen zijn hierna aangeduid.

Uit deze juridische splitsing in privaatieve entiteiten en entiteiten gemeen aan alle eigenaars van privaatieven ontstaan bijzondere erfdiensbaarheden.

Zij spruiten voort uit de natuur en de verdeling der loten en van gezegde entiteiten of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals vermeld in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij door het feit dat de verkaveling betrekking heeft op het eigendom in zijn geheel en een enkele en enige architektonische entiteit vormt, hetzij door de natuur en de ligging der konstrukties, van de aanplantingen van de entiteiten en uitwegen van de wegenis, hetzij door de bestemming van het eigendom zoals deze voorzien is door de verkaveling; hetzij door voornoemde plans, door de uitvoering van de infrastruktuur van de verkaveling; hetzij door de speciale overeenkomsten tussen de partijen dit in de toekomst onderhavige verkavelingsakte zullen onderschrijven, door het feit van de ondertekening van de aankoopakten of huurkontrakten.

De erfdiensbaarheden hebben betrekking in het bijzonder op de uitzichten en openingen, hetzij tussen twee privaatieve loten, hetzij tussen de privaatieve loten en de gemene entiteiten, de grachten, het algemeen rioleringsnet, de waterleidingen, gasleidingen, elektriciteitsleidingen, telefoonleidingen en de teledistributie.

De erfdiensbaarheden en speciale bedingen in onderhavige akte opgenomen worden slechts ten titel van voorbeeld aangehaald.

De gemene delen omvatten :

1. de wegen met hun infrakstruktuur.
2. de groene zones, op voormeld plan aangeduid.
3. de groene omheiningzone.
4. de toegang met toegangspoorten.
5. de nooduitgangen.

Worden eveneens beschouwd als gemeenschappelijke gedeelten, het elektriciteitsnet, de kanalisering van het waternet, de elektrische voedingskabel van de menu-muurkast, met uitzondering van die gedeelten van het elektriciteitsnet en het waternet welke zich op de private terreinen bedingen, dit wil zeggen na de aftakking van de hoofdleidingen, afvoerbuizen, goten en riolen.

aankopers zullen zij hieromtrent niet de minste verantwoording verschuldigd zijn.

Bovendien zijn speciale stedenbouwkundige voorschriften voorzien op het voorberoeppen plan zoals tevens hiervoor overgenomen onder punt C.

BIJKOMENDE CONVENTIONELE VOORSCHRIFTEN.

De andere voorschriften welke in deze akte en gebeurlijk in latere aanvullende of verbeterende akten en in de verkoopakten zullen opgenomen worden, zullen door de aankopers en gebruikers moeten geeerbiedigd en toegepast worden, als voorwaarden van de akten van verkoop, waaruit zij hun rechten putten, evenals van het reglement van inwendige orde dat hen samen met hun aankoopakte ter ondertekening zal worden voorgelegd.

Deze voorschriften hebben voor doel de schoonheid en de rust van het landschap te bewaren en te beschermen en de onderlinge rechten en verplichtingen van de toekomstige aankopers onderling te regelen.

De laatstgenoemden zullen deze voorschriften tussen en tegen elkaar doen gelden, zonder dat zij zullen kunnen of zullen moeten de verkavelaars inzake roepen of enig recht op verhaal op hen uitoefenen.

Alle akten van verkoop zullen namens de comparante eigenares van de grond verleden worden door het ambt van Notaris Pierre De Maesschalck te Oostende.

Alle verplichtingen opgenomen in onderhavige akte en deze welke eruit zouden kunnen voortspuiten, verbinden de eigenaars van elke kavel, alsook hun erfgenamen, rechthebbenden en huurders, aan dewelke zij gehouden zijn zelfde verplichtingen ter uitvoering en eerbiediging op te leggen onder beding van sancties en schadevergoeding.

Betreffende de infrastructuur wordt nog bedongen wat volgt :

Elke kavel zal aangesloten worden op de leidingen van de drinkwatervoorziening.

Alle aflopen van de hoofdgebouwen welke op de kavels zullen worden opgericht zullen voorzien worden van een dubbele ontvangstput alvorens aangekoppeld te worden op de riolering.

Er zal een waterteller geplaatst worden per kavel en

één voor het gemeenschappelijk gebruik.

Ook voor het elektriciteitsverbruik zal er een teller per kavel en één voor het globaal verbruik worden voorzien. Voor gemeenschappelijk verbruik zal worden aangerekend het verschil tussen enerzijds het algemeen totaal verbruik en het totaal verbruik van alle privatieve kavels samengesteld.

De gasvoorziening mag voorzien worden. Alsdan zal tevens een teller voor privaat verbruik per lot en een teller voor gemeenschappelijk verbruik geplaatst worden.

De vergadering van de medeëigenaars zal zelf beslissen over de maatregelen te nemen in verband met de bewaking van het park.

Het beheer van de verkaveling wordt waargenomen door de heer Rainald Guyot de Mishaegen voornoemd of een door hem aan te duiden persoon tot op de datum dat alle privatieve kavels zullen verkocht zijn, met uitzondering gebeurlijk van de kavel bestemd voor de parkings.

Een exemplaar van voormeld huishoudelijk reglement, houdende alle bepalingen voorzien in de bijlage I van het koninklijk besluit van dertig oktober negentienhonderd drieenzeventig zal ter beschikking en ter inzage zijn van elke koper, huurder of gebruiker bij de beheerder van het park of zijn afgevaardigde.

De plannen van alle gebouwen of konstrukties op te richten op deze verkaveling, inbegrepen deze der gevels en de situatieplannen, zullen aan de kosteloze goedkeuring van de verkavelaar verplichtend onderworpen worden, vooraleer de aanvraag tot bouwvergunning op de gemeente nedergelegd wordt. Elke goedkeuring zal, om geldig te zijn, moeten ondertekend worden door de afgevaardigde van de verkavelaar.

De bouwaanvragen voor deze percelen moeten door de eigenaar van het perceel, de huurder voor een periode van meer dan negen jaar, de opstalhouder of de erfpachter of hun gevolmachtigde ingediend worden.

De bouwvergunning moet door de verpachter aangevraagd worden ingeval van inhuurneming voor een periode van minder dan negen jaar.

De verblijven mogen de bezonning van de aangrenzende percelen niet verhinderen.

Luifels en terrassen zijn toegelaten voor zover zij

aangepast zijn aan de grootte van het verblijf niet door harde materialen afgesloten zijn.

Het spreekt vanzelf dat een bouwvergunning vereist is voor alle verblijven die in het weekendverblijfpark gelegen zijn.

Het weekendverblijfpark moet tot stand komen door verkoop der percelen of door hun verhuring voor een periode van meer dan negen jaar, of door de vestiging van een opstalrecht of van een erfpachtrecht.

De inhuurnemingen voor een periode van minder dan negen jaar kunnen slechts door de eigenaars der percelen, de huurders voor een periode van meer dan negen jaar, alsmede de opstalhouders en erfpachters toegestaan worden.

Gezien de verkavelingsvergunning de toelating inhoudt dat het weekend verblijfpark in vier fasen wordt doorgevoerd, zal de komparante thans enkel de infrastructuurwerken verbonden aan deze eerste fase uitvoeren.

WIJZIGINGEN AAN DE KAVELS.

Het is de komparant ten allen tijde toegelaten om alle kavels te wijzigen, te splitsen of samen te voegen zonder voorafgaandelijk de goedkeuring van de mede-eigenaars te moeten vragen, of om bijkomende parkings te creëren indien de bevoegde overheid dit toelaat.

Dit recht is eeuwigdurend en overdraagbaar.

VOORBEHOUD.

Bovendien behoudt de comparante zich het recht van doorgang voor over alle wegenissen van het park, teneinde zich aldaar toegang te verschaffen tot een verdere fase of eventuele aanpalende parken.

Dit recht is eveneens overdraagbaar en eeuwigdurend.

BIJZONDERE BEPALING MET BETREKKING TOT DE PARKEERPLAATSEN.

De parkeerplaatsen zijn privaatief deel zonder aandeel in de gemene delen. Het aantal parkeerplaatsen is bepaald op minstens negentig. Dit aantal zal echter naar goeddunken kunnen vermeerderd worden door de komparante. De privaatieve parkings kunnen afzonderlijk van een lot bouwgrond verkocht worden.

Zolang deze parkeerplaatsen niet zijn verkocht door de komparante zullen zij nooit dienen tussen te komen in de geme- ne kosten van het park of welke andere kosten ook. De parkings zullen vrij kunnen gekozen worden door de kopers en de numme- ring van de parkings is niet verbonden aan de nummering van de privatieve loten bouwgrond. Bovendien, indien de overheid toelating geeft tot het oprichten van overdekte parkings of garages zal elke privatieve eigenaar van een standplaats het recht hebben deze op te richten zonder inmenging van de andere eigenaars.

De parkings nummers 41 tot en met 48 zijn bestemd voor de bezoekers.

AFSTAND AAN HET RECHT VAN NATREKKING - BOUWTOELATING

Ingeval de komparante of haar rechtsopvolger afstand doen aan het recht van netrekking en bouwtoelating geven aan een derde persoon, zal deze verzaking en bouwtoelating onmid- dellijk en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een einde nemen door het enkel feit van het in faling stellen, aanvraag tot concordaat of kennelijk onvermogen van de begun- tigde.

Deze clause is toepasselijk op elke verzaking van het recht van natrekking of bouwtoelating in onderhavige verkaveling zelfs al is niet uitdrukkelijk vermeld in de akte van afstand van het recht van natrekking of in de bouwtoelating.

De komparante verzaakt aan het recht van natrekking haar toebehorende ingevolge artikel 546 en 551 van het Burger- lijk Wetboek en geeft bouwtoelating aan de Naamloze Vennoot- schap "VILLABOUW FRANCIS BOSTOEN" om over het totale verblijf- park ter uitzondering van lot één, voorwerp van onderhavige verdelingsakte, alle constructies en infrastructuurwerken op boven en ondergrond uit te voeren, willende dat al deze werken in de meeste brede zin van het woord eigendom blijven van de NV Villabouw Francis Bostoën, voornoemd, met zetel te Destel- bergen, Dendermondsesteenweg, 306, onder de beperkingen zoals hiervoor bepaald.

VERKOOPSVORWAARDEN.

De komparante behoudt zich het recht voor van bepaalde bedingen van deze akte niet toe te passen of deze op elk ogen- blik te herroepen tegenover zekere kopers, zonder dat de ande- re eigenaars of kopers enig verhaal zouden kunnen hebben te- genover wie het ook zij.

De verkoopprijzen van de percelen, worden bepaald rekening houdend met de voorwaarden en bepalingen van het onderhavig lastenkohier.

Ingeval één of andere bepaling of voorwaarde van het onderhavig lastenkohier in haar wezen niet zou kunnen beschouwd worden als een werkelijke erfdiensbaerheid zou ze niettemin van kracht blijven, ten titel van persoonlijke verplichting ten laste van de kopers en hun rechthebbende in voordeel van de verkopers en hun rechtverkrijgenden, zelfs in dit geval blijven alle gebeurlijke voorzienene sancties toepasselijk.

Indien er tussen de in deze akte vermelde eigendommen en andere eigendommen gemeenschappen, erfdiensbaerheden of andere dergelijke zouden bestaan, zullen de kopers, alhoewel deze niet voorzien zijn en hun bestaan ook niet gekend is, deze mogen eerbiedigen of deze betwisten volgens hun goeddunken maar zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de komparante die daarvoor niet instaat en daartoe ook niet de minste waarborg verleent.

Alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsaanwijzing betreffende gelijk welk lot van het voormeld eigendom moet het bestaan van onderhavige verdelingsakte vermelden en de uitvoering van alle bedingen ervan opdragen aan de nieuwe rechthebbenden.

De goederen zullen worden verkocht in de staat en de gesteltenis waarin ze zich thans bevinden in hun afbakening en grenzen met al hun aktieve en passieve, zichtbare en niet zichtbare, bekend of onbekende, heersende en lijdende rechten en dienstbaerheden, waarmee zij zouden kunnen bevoor- en benadeeld wezen en voornamelijk deze kunnende voortspruiten uit de voormelde voorschriften, vrij aan de kopers, de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten en zich ervan te bevrijden, doch alles op hun kosten, last en gevaar, zonder tussenkomst, verantwoordelijkheid of beroep tegen de verkopers, en zonder waarborg betreffende de aangeduide oppervlakte of inhoud, zelfs indien het verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte oppervlakte meer dan een/twintigste zou bedragen. De komparante waarborgt ook niets omtrent de gesteldheid, de grond of de ondergrond noch materialen noch de uitgevoerde of nog uit te voeren werken op de percelen van voormeld eigendom worden door de komparante gewaarborgd.

De kopers zullen wat betreft de kavels nooit de bestemming van huisvader kunnen inroepen voor het vestigen of behoud van erfdiensbaerheden.

Alle bestaande bomen zullen mogen behouden blijven zelfs indien zij zich op een afstand van de scheidingslijn met aanpalende erven bevinden welke minder bedraagt dan deze voorgeschreven door artikel 35 van het Veldwetboek.

Het is de eigenaars of rechthebbenden van de kavels niet toegelaten bomen of gewassen te planten of vaste constructies op te richten op de grond boven de nutsleidingen, zodat deze ten allen tijde gemakkelijk bereikbaar kunnen zijn.

Afpaling.

Voor alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan betreffende de afbakening en de ligging van de verkochte gronden zal verwezen worden naar de voornoemde landmeter de heer Jozef Blomme, opmaker van het voormeld verkavelingsplan; zijn beslissingen zullen verplichtend en bindend zijn voor alle partijen.

Aard van de percelen.

De aankopers zullen de voormelde percelen moeten aanvaarden als uitsluitend bestemd voor week-endverblijfspark, zonder dat zij ooit zullen mogen beweren dat bij de verkoop van deze percelen enige andere bestemming was bedoeld, ter uitzondering van lot 1 dat is bestemd als café-restaurant-gelagzaal. Bijgevolg indien de kopers zouden wensen aan de percelen enige andere bestemming te geven en indien zij gelijk welke konstrukties op deze gronden zouden willen oprichten, zullen zij zelf de nodige stappen moeten doen ene gebeurlijk de nodige schikkingen treffen om hiervoor gebeurlijk toelating te bekomen van alle bevoegde instanties. Indien de kopers permanente woonst nemen op het park, gebeurt dat onder hun uitsluitende verantwoordelijkheid.

Zones.

De verkavelde eigendom omvat zoals gezegd enkel percelen grond bestemd voor weekendverblijfplaatsen.

Het is bijgevolg aan de aankopers en hun rechtsopvolgers verboden deze gronden te benuttigen of te laten benuttigen voor landbouw- handels-of nijverheidsdoeleinden of nog voor stapelplaatsen, voor ontuchthuizen, of voor ongezonde of gevaarlijke inrichtingen of welke andere uitbating ook.

Afsluitingen.

De kopers verplichten zich hun eigendom af te sluiten

zoals bepaald in de beroepen voorschriften gevoegd bij het advies van de gemachtigde ambtenaar, elke welkdanige andere afsluiting volledig uitgesloten zijnde.

De afsluitingen zullen op de scheidingslijn geplaatst worden. De kopers zullen verplicht zijn hun aandeel in de kosten van de reeds bestaande afsluitingen aan de betrokken geburen te betalen en dit op eerste, zelfs mondelinge verzoek.

Zij zullen verder samen met de betrokken geburen voor de onderhoud dienen te zorgen op gemeenschappelijke kosten.

Buiten de voormelde afsluiting zal elke eigenaar nog een afsluiting met draad mogen aanbrengen op zijn perceel waarvan de hoogte evenwel één meter niet zal mogen overschrijden.

Wegenissen.

Alle loten van de voormelde verkaveling hebben recht van uitweg naar aanpalende straten en wegen, over al de wegen welke in de verkaveling zullen worden aangelegd zoals aangeduid op het beroepen en hieraangehechte verkavelingsplan. Deze wegenissen zijn trouwens gemeen deel en onverdeelde mede-eigendom van alle eigenaars van een private kavel.

Het bedoeld recht van uitweg wordt gevestigd ten titel van erfdienstbaarheid, eeuwigdurend en onvergeld, respectievelijk in voordeel van elk kavel lastens de andere kavels.

Al de voormelde wegen worden aangelegd door en op kosten van de komparante. De kosten zullen opgenomen worden en begrepen zijn in de verkoopprijzen.

Waterafvoer.

De kopers zullen op hun grond alle regen-en andere waters moeten opvangen en laten weglopen, dit teneinde alle hinder of erfdienstbaarheid voor hun geburen uit te schakelen.

De kopers zullen op hun eigen kosten hieromtrent gebeurlijk sterfputten moeten maken.

De kopers zijn verplicht hun regen-en afvalwaters te laten aflopen in een dubbele ontvangstput zoals hiervoor gezegd.

Kosten.

Rechten en erelonen van de authentieke verkoopakte,

evenals deze van het opmetingsplan en de afbakening en bovendien een forfaitair bedrag als aandeel in de kosten van onderhavige akte zijn ten laste van de koper.

De eigenaars van elke kavel zullen jaarlijks moeten bijdragen in de gemeenschappelijke exploitatiekosten van de verkaveling, zoals de kosten van onderhoud en herstelling van de wegen, de wegeuitrusting, de gemeenschappelijke parkings, de afsluitingen en de beplantingen, de sport- en recreatie-infrakstructuur, de centrale voorzieningen, de gemeenschappelijke toegangen en ruimten, de leidingen, uitgezonderd deze van water, elektriciteit en gas, het verbruik van water en elektriciteit bestemd voor de gemeenschappelijke ruimten en diensten, zoals onder meer de vergoedingen voor het personeel van bewaking en voor het beheer, alle verzekeringskontrakten betreffende voormelde infrastructuur en het voormeld perceel en verder van alle zaken en volgens de bepalingen en bedingen voorkomend in het voormelde reglement van inwendige orde.

Deze bedingen zullen moeten aanzien worden als deeluitmakend van en als opgenomen in onderhavige akte. Bij ondertekening van iedere akte aankoop dient de koper een provisie te betalen voor de gemene kosten ten belope van tien duizend frank.

Huishoudelijk reglement.

Om betwistingen en moeilijkheden te vermijden en te voorkomen tussen toekomstige eigenaars van de privaatieve kavels, de betrekkingen van gebuurschap en medeigendom te regelen, de wijze van bestuur van de gemene delen en het aandeel van ieder in de gemene uitgaven te bepalen, heeft de komparante als volgt een huishoudelijk reglement opgesteld dat de rechten en verplichtingen van de toekomstige eigenaars en kopers bepaalt en waarnaar al diegenen zich zullen moeten gedragen die ten welke titel ook, eigenaar, medeigenaar of rechthebbende zullen worden van een privaatieve kavel van gezegd eigendom.

Het huishoudelijk reglement heeft betrekking op het genot van de goederen en de bijzonderheden van het gemeen leven.

Dit reglement geldt ten opzichte van de kopers van gezegd privaatieve kavels en van hun rechthebbenden en huurders, ten welke titel het ook zij.

Het heeft geen zakelijk statuut en mag gewijzigd worden onder de voorwaarden die er in vermeld staan. Deze moeten niet vastgesteld worden door de notaris en de akten zijn ook

niet onderworpen aan overschrijving.

De tekst van het huishoudelijk reglement is opgenomen op een staat "ne varietur" door komparante en Ons Notaris ondertekend en welke hieraan zal gehecht blijven en mede geregistreerd zal worden.

Bij iedere eigendoms-of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen de melding bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde wel kennis heeft van de basisakte en van de beslissingen genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten.

Dit algemeen huishoudelijk reglement dient aanzien te worden als een gemeen schema. Alle bedingen welke er in voorkomen dienen als niet beschreven aanzien, wanneer zij afwijken t de onderhavige akte of met hierna beroepen wetsbepalingen o wanneer zij handelen over zaken of rechten die in de onderhavige eigendom niet voorkomen.

Verklaringen.

Op de voormelde kavels mogen geen bouwwerken noch enige vaste of verplaatsbare inrichtingen, die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De aankopers zullen zelf alle bouwvergunningen moeten aanvragen en het nodige hiertoe doen, zonder enig recht op verhaal of op tussenkomst tegen de verkavelaars te kunnen doen gelden.

KOSTEN DER VERDELINGSAKTE

Het aandeel van de koper van een privaatief lot in de kosten van de verdelingsakte maken de eerste gemene last uit.

Deze belopen op :

- duizend vijfhonderd frank per lot
- drieduizend frank voor lot één
- tweehonderd frank per parking

BEWIJS VAN BURGERLIJKE STAD.

Ondergetekende notaris op zicht van de officiële stukken door de wete vereist bevestigt de juistheid van de komparante zoals hoger uitgedrukt.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering dezer kiezen de partijen woonst ter studie van de ondergetekende notaris.

WAARVAN_AKTE.

Verleden te Oostende.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing heeft de comparante en wij, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd megen. vanden *ijf* renvooien
te Oostende, Reg. I op *1 dec 1887*
boek 680. blad 33 vak 10
Ontvangen: *22/10*
De ontvanger (getekend): *H. ROOFS*

21

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

- Al wie in het park verblijft is gehouden zich naar dit reglement te gedragen.

- Op toegangs- en binnenwegen mogen geen voertuigen geparkeerd worden.

- Het laten spelen van radio's, platendraaiers en andere geluidstoestellen mag niemand storen en na twee en twintig uur is stilte geboden.

- Het verkeer van motorvoertuigen is verboden tussen twee en twintig uur en zeven uur, ter uitzondering voor wat betreft het verkeer bestemd voor lot 1.

- Eetwaren en dranken mogen alleen verkocht en gekocht worden in de daartoe aangewezen gebouwen op de kavel "1".

- In de verblijven mogen geen activiteiten plaatsgrijpen of goederen worden opgeslagen die het gevaar voor brand of de gevolgen van een brand kunnen vergroten.

- Gas-, petroleum-, elektrische en andere kook- en verwarmingstoestellen moeten derwijze opgesteld zijn, dat zij alle veiligheidswaarborgen bieden. Zij moeten staan op een goed geventileerde plaats, op een warmte-isolerende plaat.

- Krachtens artikel negenentachtig, achtste lid, van het Veldwetboek mag geen vuur gemaakt worden op minder dan honderd meter van huizen, bossen, heide, boomgaarden, hagen, korenakkers, stro, hooischelven en plaatsen waar het vlas te drogen ligt. Buiten de verblijven mogen vuren en komforen pas worden aangestoken nadat het terrein binnen een omtrek van ten minste een meter ontdaan is van alle takken, twijgen, dode blaren gras, enz.

Zodra zij aangestoken zijn, moeten zij onder permanente bewaking staan.

Kampvuren mogen in geen geval worden aangestoken zonder de uitdrukkelijke toestemming van de beheerders-sekretarissen.

Na uitdoving moeten de haarden zorgvuldig met zand of aarde bedekt of overvloedig met water begoten worden.

- De verblijven en de plaats er rond, alsook de installaties voor gemeenschappelijk gebruik moeten volkomen schoon gehouden worden.

- Het is verboden allerlei afval of vuilnis elders dan in de daartoe bestemde vuilniscontainers te werpen.

- De percelen mogen niet als bloementuin of moestuin worden aangelegd.

- Bij ongeval of schade aan de installaties van het park moet de exploitant of zijn gemachtigde onverwijld gewaar- schuwd worden.

HOOFSTUK I : ADMINISTRATIE

1) Algemeenheden :

De Algemene Vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars van het terrein.

De Algemene Vergadering behartigt de gemeenschappelij- ke belangen van alle mede-eigenaars.

Zij is slechts rechtsgeldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig zijn of bij aangetekend schrijven voor het bijwonen der Algemene vergadering uitgenodigd werden.

Uit de deliberaties van de Algemene Vergadering en de hierop volgende genomen besluiten, ontstaan de beslissingen genomen in naam van al de geïnteresseerde mede-eigenaars voor al de punten, op de dagorde vermeld.

Deze beslissingen gelden ook voor en tegenover de afwezig zijnden, de andersdenkenden en de onbevoegden.

De statutaire Algemene Vergadering wordt van ambtswege elk jaar gehouden in de loop der maand juli.

De uitnodigingen worden verzonden door de Administra- teur-sekretaris bij aangetekend schrijven, vijftien dagen voordat de algemene vergadering plaats heeft.

Zij worden rechtsgeldig verzonden aan het adres dat hiervoor door de mede-eigenaar aan de Beheerder opgegeven werd.

Alle punten van de dagorde dienen klaar en duidelijk in de uitnodiging vermeld te worden.

De statutaire Algemene Vergadering behandelt in het bijzonder de beheerskosten van het terrein, het uitgavebudget, het aanduiden van de raad van Beheer en de Afgevaardigde-Be-

heerder.

De deliberaties kunnen en mogen enkel betrekking hebben op de medegedeelde dagorde.

2) MANDATEN

Elke mede-eigenaar mag zich op de Algemene Vergadering laten vertegenwoordigen door een mandataris.

Nochtans mag een mandataris nooit meer dan één mede-eigenaar vertegenwoordigen met uitzondering van de beheerder-sekretaris.

Worden alléén aanvaard als mandataris :

- a) de beheerder-sekretaris
- b) Elke persoon met een zakelijk recht op het terrein of een gedeelte ervan.
- c) Elke meerderjarige, verwanten in rechtstreekse lijn met een bezitsrechthebbende of rechthebbende op vruchtgebruik.

Het mandaat moet eigenhandig geschreven zijn en opgevoerd volgens ontwerp vooraf goedgekeurd door de beheerder.

De mede-eigenaars van een in onverdeeldheid verworven perceel, zowel meerderjarig als minderjarig, de vruchtgebruikers en naakte eigenaars moeten een vertegenwoordiger aanduiden die in hun naam alle vergaderingen zal bijwonen en beslissingen nemen. Tot dergelijke vertegenwoordiging is aangeduid zal het stemrecht van de mede-eigenaar, vruchtgebruiker of naakte eigenaar, geschorst worden.

Zij hebben het volle recht om de vergadering bij te wonen met raadgevende stem op voorwaarde dat zij een vertegenwoordiger uit hun groep kiezen, welke stemming zal uitbrengen voor hun collectiviteit.

3) BERAADSLAGINGEN - STEMMING

De Algemene Vergadering kiest uit haar midden een Directie-Comité, bestaande uit :

- 1/ Een voorzitter
- 2/ Twee leden gekozen tussen de mede-eigenaars.

Zij worden gekozen bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor de duurtijd van één jaar. Ingeval van gelijkheid van uitgebrachte stemmen op een kandidaat is de oudste in jaren verkozen.

Het Directiecomité zal al dan niet in zijn schoot (mede-eigenaar of niet) een beheerder-sekretaris verkiezen, waarvan de funkties hierna gestipuleerd worden.

De beheerder-sekretaris, zo hij dit wenst, kan of ook indien de algemene Vergadering hem dit oplegt, een terreinbeheerder aanstellen. De beheerder-sekretaris kan ook zelf met deze funktie worden belast.

De vergoedingen van de beheerder-sekretaris en van de terreinbeheerder zullen worden door de de Algemene Vergadering vastgelegd worden, op voorstel van de voorzitter.

De beheerder-sekretaris kan alsdan in zijn functie behouden blijven.

Onverminderd alle maatregelen van het huidig statuut of van het Reglement van inwendige orde, welke met meer stiptheid de aanwezigheidsvoorwaarden op de algemene vergadering of de stemming behandelen, moet de Algemene Vergadering om geldig te beraadslagen, de helft plus één van de mede-eigenaars, bezittende de helft plus één van de eigendommen als stemmen totaal hebben.

Indien de Algemene Vergadering de eerste maal niet voldoet aan deze voorwaarden, zal een nieuwe Algemene Vergadering bijeengeroepen worden, welke alsdan geldig zal stemmen wat ook het aantal aanwezigen is.

De maatregelen met het oog op het algemeen beheer en het onderhoud van het terrein, door de Algemene Vergadering te nemen, zullen geschieden bij meerderheid van stemmen.

Ingeval van gelijkheid van stemmen is de stem van de Voorzitter doorslaggevend.

Alle besluiten met betrekking tot het recht van mede-eigenaarschap, de vergaderingen aan het gemeenschappelijk eigendom, aan het onroerend statuut en, in het algemeen alles wat relatief is aan reele rechten, moeten genomen worden met éénheid van stemmen.

De voor de Algemene Vergadering wettelijk uitgenodigde mede-eigenaars, welke de vergadering niet bijwonen of zich hierop niet geldig laten vertegenwoordigen, worden beschouwd als volledig in te stemmen met de door de Algemene Vergadering genomen besluiten.

Op de uitnodiging tot het bijwonen van de Algemene

R. J.
Q

29

Vergadering zullen speciaal die punten, welke algemeenheid van stemmen vereisen, vermeld worden.

Elke mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen als mede-eigenaar heeft.

De beraadslagingen van de Algemene Vergadering worden vastgelegd in een proces-verbaal, ingeschreven in een daartoe speciaal bestemd register. Het proces-verbaal van de zitting wordt getekend door de Voorzitter of door de mede-eigenaar, welke de functie van Voorzitter uitoefent, evenals door die mede-eigenaars welke de wens uitdrukken het Proces-Verbaal mede te ondertekenen.

De procuraties moeten aan het Proces-verbaal gehecht worden.

Elke mede-eigenaar heeft het recht het register in te zien of er kopij van te nemen, zonder ochtans het register te mogen verwijderen uit de plaats waar het zich, naar aanwijzingen van de Algemene Vergadering bevindt.

Consultatie van het register zal steeds moeten gebeuren in aanwezigheid van de beheerder-sekretaris, die als bewaarder van het archief is belast.

4) BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

Buiten de statutaire jaarlijkse algemene vergadering kan de Voorzitter een buitengewone Algemene vergadering bijeenroepen en dit zo dikwijls hij dit nodig acht voor de goede gang van zaken.

Een buitengewone Algemene vergadering dient eveneens bijeengeroepen op geschreven aanvraag, gericht aan de Voorzitter.

Deze aanvraag moet uitgaan van mede-eigenaars, welke samen minstens tien aandelen van mede-eigenaarschap bezitten.

De uitnodigingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden vijftien dagen voor de vergadering verzonden aan al de mede-eigenaars per aangetekend schrijven of door elk ander wettelijk middel.

De uitnodiging zal de dagorde vermelden.

5) BEVOEGDHEDEN

a) De VOORZITTER

De voorzitter van de Algemene Vergadering en twee leden, gekozen tussen de eigenaars, vormen het Direktiekomité. Zij worden gekozen voor de duurtijd van één jaar en zijn herkiesbaar.

Vallen onder de bevoegdheid van de Voorzitter :

- 1) Het vertegenwoordigen van de eigenaars in juridische aangelegenheden.
- 2) Het voorzitten van de statutaire en Buitengewone Algemene Vergaderingen en het toezicht houden van het acteren van het Proces-verbaal der vergaderingen in het daartoe bestemde register.
- 3) Het bijeenroepen en het voorzitten van het Direktiekomitee.

De beslissingen van dit komitee worden behouden bij meerderheid van stemmen.

b) De BEHEERDER-SEKRETARIS

Vallen onder de bevoegdheid van de beheerder-sekretaris :

In zijn hoedanigheid van sekretaris :

- 1) Het nazicht van het stemmen-aantal op de algemene vergadering teneinde vast te stellen dat deze geldig kan be-raadslagen.
- 2) Het verzenden van de uitnodigingen voor de algemene vergadering.
- 3) Opmaken van de verslagen van de algemene vergade-ring en van de zittingen van het direktiekomitee
- 4) Het voeren van de briefwisseling voor de gemeen-schap van eigenaars.
- 5) Het uitvoeren van taken in naam van de eigenaars.
- 6) Het bijhouden van de archieven en het ter beschik-king houden van deze tegenover de eigenaars.

in zijn hoedanigheid van beheerder

1) Het zorg dragen voor het algemeen welzijn, de supervisie over de installaties en de diensten voor de gemeenschap.

Het nemen van de nodige schikkingen en deze voorstellen aan het Direktiekomitee.

2) Het voorbereiden van het jaarlijks budget en het financieringsbudget en het voorleggen van deze beiden aan de algemene vergadering.

3) Het zorg dragen voor het behoud en de onderhoud van het gemeenschappelijk eigendom, het doen uitvoeren van eventuele herstellingen.

4) Het doen uitvoeren van de getroffen besluiten en het collecteren van de nodige fondsen.

5) Het uitvoeren van alle taken, hem (haar) opgedragen door de gemeenschap van eigenaars.

Vloeiën voort uit de bevoegdheid van het Direktiekomitee

1) Het behandelen der lachten vanwege de eigenaars.

2) Deelnemen aan de politiek en de zittingen van het direktiekomitee

3) Het uitvoeren van de taken, hem(haar) opgedragen door het direktiekomitee.

c) HUISMEESTER : (terreinmeester)

De beheerder-sekretaris heeft de bevoegdheid een huismeester aan te stellen. Deze zal de eerste maal gekozen worden door de grondeigenaar.

De huismeester zal per jaar aangenomen worden. Hij kan om gegronde redenen, van zijn functie ontslagen worden door het direktiekomitee bij aangetekend schrijven.

De diensten van de huismeester omvatten de volgende opdrachten ver verplichtingen :

1) De controle van de goede staat van de installaties voor brandbeveiliging.

2) De controle over het verkeer en het reglement hierop, binnen de afsluitingen van het terrein.

3) De controle over de grone en de sportzone.

4) Het onderhoud der gemeenschappelijke groene zone.

5) Het nazicht over het ophalen van, het huisvuil, voortkomende van de gemeenschap, met uitzondering nochtans van het restaurant.

6) Ingeval van afwezigheid der eigenaars, het aannemen van dringende poststukken.

7) De controle van de binnenkomende en uitgaande personen.

8) Het rapporteren aan de beheerder-sekretaris van elke inbreuk tegen de huidige reglementen.

De huismeester ontvangt zijn opdrachten alleen van de beheerder-sekretaris.

Het wordt de huismeester toegelaten binnen het terrein andere beroepen uit te oefenen.

Zijn salaris wordt de eerste maal vastgesteld door de grondeigenaar.

Later zal dit bevestigd worden, op het ogenblik dat alle percelen verkocht zijn, door de algemene statutaire vergadering.

HOOFDSTUK II : INKOMSTEN & UITGAVEN - WERKEN VERZEKERINGEN

1) Schade :

Schade veroorzaakt door een onroerend goed in de voorwaarden zoals voorzien door artikel 386 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de mede-eigenaars naar verhouding van hun deel in de mede-eigenaarschap in zoverre nochtans dat het hier gaat om gemeenschappelijke eigendom en zonder dat er door de mede-eigenaars schade kan ingeroepen worden ten opzichte van diegenen, waarvan de persoonlijke verantwoordelijkheid in het spel is .

2) Lasten :

Niemand kan de gemeenschappelijke lasten voor persoonlijk gebruik verhogen zonder uitdrukkelijk voorafgaande toelating hiervoor van de algemene vergadering verkregen te hebben.

R.S.
Q

Vallen ten laste van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel :

- de kosten en uitgaven met betrekking tot :

Het onderhoud en de herstellingen van al de elementen der infrastructuur, zoals wegen, openbaar waternet, elektriciteit, openbare verlichting. X

Het onderhoud, de aankoop, de herstellingen van het nodige materiaal voor de gemeenschap.

Het onderhouden der gemeenschappelijke delen.

De administratie

De vergoedingen of de wedden, toegekend aan de beheerder-sekretaris, de huismeester of elk ander bezoldigd persoon.

De verzekeringspremies, te voldoen voor het gedeelte van het terrein in gemeenschappelijk bezit.

De verzekeringspremies voor het personeel in vast dienstverband.

De taksen en sociale bijdragen.

De huidige opsomming is niet beperkend.

De eigenaars kunnen zich onder géén beding onttrekken aan hun verplichtingen, tussen te komen in de lasten en kosten van de gemeenschap.

Deze verplichting blijft bestaan, zelfs indien het vruchtgebruik aan derden zou toekomen of het eigendom zou verhuurd worden. De eigenaars behouden nochtans in het laatste geval het volle recht de lasten en kosten door te rekenen aan de huurder.

De kosten en lasten van het gemeenschappelijk bezit zullen door de eigenaars betaald worden binnen de tijd en op de wijze, zoals zal bepaald worden door de Algemene Vergadering. Bij aankoop van hun eigendom zal voor het eerste jaar een voorlopige som van worden betaald, welke eventueel door de eerste algemene vergadering kan worden gewijzigd.

De achterstallige contributies, welke een achterstand hebben van meer dan dertig dagen zullen, na waarschuwing vanwege de beheerder-sekretaris, verhoogd worden met een acht procent intrest, prorata temporis.

Inningskosten kunnen aangerekend worden aan de achterstallige eigenaar. Vanaf het ogenblik van in gebreke stellen heeft het direktiekomitee het volle recht bij de achterstallige eigenaar, de toevoer van water en van elektriciteit af te sluiten, zonder verhaal van de betrokken eigenaar, tot op het ogenblik van de volledige betaling van de achterstallige som.

Voor de regeling van de achterstallige contributies, dewelke voorrang hebben op alle andere schulden, blijft het perceel van elke eigenaar in borg.

Elke eigenaar is verplicht toegang en doorgang op zijn(haar) perceel toe te staan voor het aanbrengen van water, elektriciteit, telefoonleidingen, hetzelfde geldt voor elke dienst, in het algemeen belang genomen.

De eigenaar zal eveneens doorgang verlenen wanneer herstellingen noodzakelijk zijn.

3. Onkosten:

De kosten van behoud, onderhoud, herstelling, of vervanging voor gemeenschapsgoederen, het verbruik van water en elektriciteit voor de gemeenschappelijke gedeelten zullen door de eigenaars gedragen worden naar verhouding van hun eigendom in de gemeenschappelijke delen.

De kosten op de private gedeelten zullen berekend worden prorato van de stand van de betrokken "meetlasten".

Een provisie voor de gemeenschappelijke kosten dient gestort.

De algemene vergadering zal hiervan het bedrag vaststellen. De eerste maal zal dit geschieden door de grondeigenaar en is deze som bepaald door de grondeigenaar op duizend vijfhonderd frank

4. Uitvoering van herstellingen en werken

De herstellingen en werken aan de gemeenschapsdelen zijn onder te verdelen in drie kategorieren.

- 1) Dringende herstellingen
- 2) Niet dringende maar wel noodzakelijke herstellingen
- 3) Niet noodzakelijke werken

Het Direktiekomitee heeft het volle recht om zonder

voorafgaandelijke toestemming van de Algemene Vergadering alle dringende, noodzakelijke herstellingen te doen uitvoeren, zoals werken aan waterleiding, elektriciteit, de openbare verlichting en in het algemeen genomen aan alles wat ten goede komt aan het algemeen welzijn van de gemeenschap of eigenaars.

Het direktiecomitee beschikt over dezelfde volmachten zoals hierboven vermeld, ten opzichte van privatie eigendommen, vanaf het ogenblik dat de privateigenaar zijn eigendom in verval zou laten komen.

De niet dringende, maar wel noodzakelijke, evenals de niet noodzakelijke werken en herstellingen zullen beslist worden door de Algemene Vergadering.

5) ONTVANGSTEN

Mogelijke ontvangsten 'en inkomsten zullen toegekend worden aan de eigenaars in evenredigheid met hun aandeel als mede-eigenaar ten overstaan van de totaliteit.

6) VERZEKERINGEN

De verzekering tot betrekking tot de mede-eigenaarschap, het personeel, in dienst van de gemeenschap, risicoes van water- en elektriciteitsschade, het verhaal van derden en der burenen, ongelukken en schade voortkomende van brand, bliksem, stormschade, ontploffingen, zullen door een collectieve verzekeringspolis gedekt worden, en gemeenschappelijk onderschreven worden door alle mede-eigenaars en dit bij een verzekeringsmaatschappij door de coparante aan te duiden.

De eerste polissen zullen voor een duur van negen jaar onderschreven worden door de beheerder aangeduid in de verkaelingsakte.

Hetzelfde zal gelden voor alle risico's tegenover welke de algemene vergadering het nuttig zal oordelen verzekering te nemen.

Elke privaat-eigenaar is gehouden - en dit ten persoonlijke titel, een brandverzekering af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij aan te duiden door de comparante.

7) Verzekering Burgerlijke Verantwoordelijkheid :

De algemene vergadering zal beslissen welke risico's door een polis "Burgerlijke Verantwoordelijkheid" gedekt moeten worden, met name verhaal tegen geburen, de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars ten opzichte van ongelukken

overkomen aan derden, dit wil zeggen niet mede-eigenaars, de beheerder-sekretaris, de huismeester, alle personen belast met werkzaamheden aan gemeenschapsdelen.

De beheerder-sekretaris zal belast worden met de zorg van het dekken van al deze risico's.

De mede-eigenaars geven bij dit dokument mandaat aan de beheerder-sekretaris om in hun naam alle gemeenschappelijke polissen in hun naam mede te ondertekenen.

De beheerder-sekretaris wordt door dit dokument door de mede-eigenaars belast met het betalen der gemeenschappelijke verzekeringspremie.

De mede-eigenaars zijn eventueel gehouden hun medewerking hieromtrent te verlenen en alle akten en nodige dokumenten te ondertekenen met betrekking op de gemeenschappelijke polis(-sen) te ondertekenen, bij ontstentenis van hun handtekening wordt de beheerder sekretaris gemachtigd mede in hun naam te tekenen.

8) Rampen :

Ingeval van ongelukken, rampen, opgelopen schade, van welke aard dan ook, uitbetaald krachtens de gemeenschappelijke polis(sen), zal door de beheerder-sekretaris opdracht gegeven worden aan de uitbetalende verzekeringsmaatschappij deze gelden op de bankrekening van de coöperatieve eigenaarsvereniging te storten.

De algemene vergadering zal daarna bestemming aan deze geleden geven.

9. Algemene Voorwaarden :

Voor alle betwisting betreffende mede-eigenaarsschap zullen uitsluitend bevoegd zijn de Rechtbanken te Veurne en Nieuwpoort.

10) Inrichting en gebruik van de percelen

Inrichting van het perceel

Elke eigenaar mag zijn perceel aanleggen naar zijn eigen smaak en noodwendigheden met dien verstande nochtans dat het niet bebouwde gedeelte zoveel mogelijk groen zal worden ingeplant.

Bloemtuinen zijn zeker aan te bevelen, maar geen ver-

R. S.


32
plichting.

Het aanleggen van moestuinen, het bouwen of plaatsen van broeikasten is onder geen beding toegelaten.

Afwijkingen van deze clausule moeten voorgelegd worden aan de beheerder-sekretaris ; zo deze laatste niet akkoord gaat met de zienswijze van de eigenaar, heeft deze verhaal bij het direktiekomitee, dat in laatste instantie beslist.

Afval

Het is ten strengste verboden afval neer te leggen op de percelen of op de wegen.

Het afval moet privaat bijgehouden worden in plastieke of andere zakken van goede kwaliteit en speciaal gefabriceerd voor het opbergen van afval.

Deze afval zal door de private reinigheidsdienst op regelmatige tijdstippen, vast te stellen door de algemene vergadering, opgehaald worden.

Generale estetik

Het wordt bij het algemeen reglement ten strengste verboden op het perceel kleding, linnen, wasgoed, dekens, en diens meer op te hangen aan de voorzijde van het perceel.

Water - elektriciteit :

Er wordt bij dit algemeen reglement uitdrukkelijk toelating gegeven tot het betreden van de privatieve percelen aan de beheerder-sekretaris of de afgevaardigden van de betreffende administraties om de nodige herstellingen of controles uit te voeren.

Het verbruik van water en elektriciteit, zowel op de private gedeelten, als op deze der gemeenschap, zijn ten laste van de privaat-eigenaars.

Elk perceel zal over zijn eigen meterkasten beschikken waardoor elke eigenaar zijn privaat verbruik zal kennen.

De kosten van water en elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen zullen in evenredigheid gespreid worden over de totaliteit van de eigenaars.

Verantwoordelijkheid :

De eigenaars van de percelen zijn verantwoordelijk voor al de schade, welke zij zelf, hun kinderen, hun bezoekers, hun leveranciers, veroorzaken aan privaat of gemeenschappelijk eigendom.

De algemene vergadering der eigenaars kan eventueel op kosten van de schade-veroorzakende partij herstellingen laten uitvoeren, op kosten van deze laatste.

RS

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 1 - Voorafgaande

Het huidige reglement kan alleen gewijzigd worden door de algemene vergadering.

Artikel 2 - overdracht en verhuring van percelen

In geval van overdracht van percelen is de eigenaar gehouden dit in te schrijven of te verwijzen naar de basisakte in de verkoopakte, en ook naar de beslissingen van de algemene vergadering.

Ingeval van verhuring blijft de verhuurder ten persoonlijke titel verantwoordelijk voor al de plichten als eigenaar. Hij is gehouden in zijn verhuurakte de regels van het reglement van inwendige orde in te schrijven.

Artikel 3 - werken aan private eigendommen

Werken aan private eigendom dienen zodanig door de eigenaar uitgevoerd dat zij de algemene harmonie niet storen.

Tenzij, noodgevallend uitgezonderd, zal de eigenaar steeds trachten eventuele werken uit te voeren buiten hoogseizoen, bepaald van één juli tot éénendertig augustus.

Artikel 4 - uithangborden - reclame - huishoudelijke voorwerpen

Geen enkel uithangbord of reclame mag aangebracht worden op de private percelen, ter uitzondering van lot 1.

Uitzondering wordt hier gemaakt voor het aankondigen van een verkoop of verhuring. Dit zal echter moeten geschieden op een discrete wijze en zoals gebruikelijk.

Het wordt toegestaan linnen, wasgoed, dekens, enzovoort op te hangen. Dit zal echter geschieden langs de achterzijde van het huis en zodanig dat het geen afbreuk doet aan de algemene esthetiek.

Artikel 5 - afval - huishoudelijk vuil

Elke eigenaar zal zijn afval opbergen in een afgesloten plastic of andere zak van degelijke kwaliteit, zodanig dat het vuil deze zakken niet perforereert.

Deze zakken zullen in een vuilnisbak geplaatst worden, van een uniform model en alsdusdanig aangenomen door het direktie komitee.

Op de vuilnisbakken zal in witte verf het sektie- en het perceelnummer aangebracht worden.

Tijdens het hoogseizoen, tijdspanne welke zal vastgesteld worden door de algemene vergadering, zal het vuil afgehaald worden ter plaatse. Dit wil zeggen dat een daarvoor speciaal dienende wagen de vuilniszakken, geplaatst voor het huis, zal komen ophalen.

Deze tijdspanne voor hoogseizoen zal de eerste maal vastgelegd worden door de persoon hierna aangesteld door de grondeigenaars.

Buiten het hoogseizoen is elke eigenaar verplicht zijn vuilnisbak naar de ingang van het terrein te brengen en terug af te halen.

Artikel 6. - gevaarlijke stoffen - hinderlijke afvallen

Het is ten strengste verboden op het terrein gevaarlijke, ontvlambare of hinderlijke stoffen op een zulkdanige manier neer te leggen, dat zij een hinder voor de mede-eigenaars vormen.

Artikel 7. - Rust op het terrein

Elke eigenaar moet op zijn privaat eigendom kunnen genieten zoals een goede huisvader.

Elke eigenaar zal er dan ook over waken dat de algemene rust niet onnodig verstoord wordt door zijn familie, huurders, kinderen of bezoekers.

Abnormaal lawaai zal vermeden worden. Alle elektrische apparaten zullen ontkoerd worden en mogen in geen geval hinderlijk zijn.

De beheerder-sekretaris is gemachtigd elk vreemd rijtuig te weigeren.

Uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor wagens welke bezoekende gebrekkigen of invaliden vervoeren. De voertuigen welke dergelijke bezoekers vervoeren, moeten zich nochtans onmiddellijk na het afzetten van hun passagier van het terrein verwijderen.

R.S.
A

Artikel 8 - dieren

Het houden van dieren is toegelaten.

Honden moeten nochtans aan de leiband gehouden worden op de gemeenschappelijke of de private delen, tenzij deze laatste zodanig afgesloten zijn dat het dier niet kan uitbreken.

De eigenaars van honden zullen er zorg voor dragen hun dieren zoveel mogelijk buiten het terrein te luchten.

Artikel 9 - circulatie van voertuigen

Elk voertuig moet geparkeerd worden op de voorziene parkingruimten of op het privaat terrein, op zulkdanige manier dat de openbare wegen vrijblijven.

De bezoekers moeten hun wagen stallen op de daarvoor voorziene parkeerplaatsen.

De maximum toegelaten snelheid is binnen het terrein tien kilometer per uur.

Circuleren op het terrein na tien uur 's avonds en voor zeven uur 's morgens is verboden, ter uitzondering voor wat betreft het verkeer bestemd voor lot 1 van en naar het dienstgebouw.

De beheerder-sekretaris of de huismeester kunnen nochtans uitzonderingen op deze regel toestaan zo zij oordelen dat de rust door deze uitzondering niet wordt verstoord.

Circulatie van brommers, scooters, motorfietsen wordt niet toegelaten tussen tien uur 's avonds en zeven uur 's morgens. Afwijkingen op deze laatste regel mogen niet worden toegestaan, hetzij voor lot 1 zoals hiervoor gezegd.

Artikel 10 - vuren

Geen enkele vorm van vuur is toegelaten op de gemeenschappelijke delen. Het wordt enkel en alleen toegelaten private terreinen in daarvoor speciaal gebouwde en uitgeruste barbecue-ovens.

Artikel 11 - privatie brandbeveiliging

Elke huiseigenaar is verplicht binnenshuis een degelijk blusapparaat met schuim te bezitten.

Voor de eigen onmiddellijke beveiliging en deze der

buren zal elke eigenaar zich een gewone waterslang aanschaffen, uitgerust om onmiddellijk op zijn privaat waternet aan te sluiten.

Deze waterslang zal een zodanige lengte hebben, dat in geval van nood, elk deel van het huis onmiddellijk bespoten kan worden.

Verder moeten er emmers en een schop steeds beschikbaar zijn.

Artikel 12 - brievenbussen

Elke eigenaar zal een uniforme brievenbus hebben, waarvan het model is vastgesteld door de grondeigenaar.

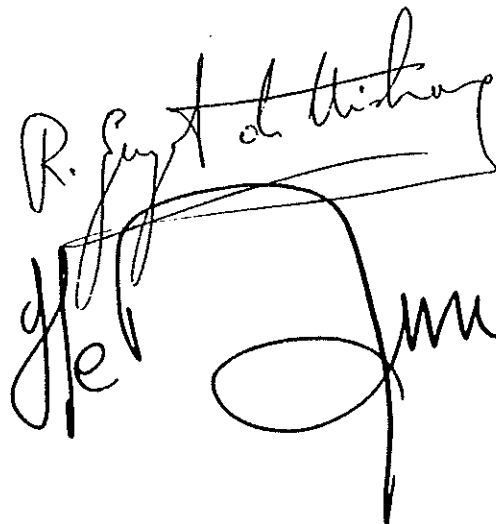
Deze brievenbussen zullen zich op een gelijke lijn aan de straatzijde (ingang) van het terrein bevinden.

Elke brievenbus zal buiten het sektie- en het perceel-nummer klaar en duidelijk leesbaar de naam van de eigenaar aangeven.

Artikel 13 - allerlei

Dit reglement kan door de algemene vergadering uitgebreid worden.

R.C.



R. Gijst de Wisthage
ghe
J. Muller

Deze regeling is goedgekeurd door de algemene vergadering van 1. 12. 1937
De voorzitter
H. ROOIJERS

H. ROOIJERS