

VAKANTIEPARK TER STREEP

Veld- en Langestraat
8434 Westende

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Het jaar negentienhonderd tweeënzeventig.

Op twee maart.

Voor ons, GUY VAN DER HOFSTADT, notaris te Brugge.

IS VERSCHENEN :

De Heer Leopold Fernand Antoine RONDELEZ, expert in immobiliën, geboren te Gent op twintig augustus negentienhonderd vijftewintig, wonende te Brugge, Sint-Andries, Stationlaan 40.

Gehuwd met Mevrouw Yolande Claeys, onder het beheer der scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris André Van Damme, destijds te Sint-Andries, op vierentwintig december negentienhonderd tweeënvijftig.

Dewelke ons uitgezet heeft:

Dat bij akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort op zestien december negentienhonderd eenenzeventig, en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op drieëntwintig december negentienhonderd eenenzeventig, boek 5210, nummer 3, de verdeling gemaakt werd van de verkaveling genaamd “Ter Streep”, gelegen te Westende.

Dat bij gezegde akte volgende bijlagen werden aangehecht:

1. het verkavelingsplan opgemaakt door de Heer Vyncke, architect-urbanist, te Brugge;
2. De verkavelingsvergunning van negentien juli negentienhonderd eenenzeventig, nummer 71/03, referentienummer Stedebouw V.66/32/R vanwege het college van burgemeester en schepenen der gemeente Westende.

Dat gezegde akte van verdeling onder artikel 16 der bijzondere voorwaarden bepaalt dat voor het lot 28, betiteld als “zone voor toerisme”, een bijzondere akte van verdeling zal opgemaakt worden.

Vervolgens heeft de verschijner ons, notaris, verzocht de akte van verdeling op te maken over het lot 28.

VOORAFGAANDE AANMERKINGEN BESCHRIJVING VAN HET GOED

Een blok grond gelegen te Westende tussen de Veld- en Langestraat, uitgevende in deze beide straten met een aan te leggen straat en wandelpad, thans gekend ten kadaster in de sectie B onder nummer 234/K, groot volgens meting één hectare zevenenzeventig centiare (volgens titel gekend onder de nummers 235, 236, 249/A en deel van nummer 234/E, 300/P3, 237, 238, 239, 240/E, 255, 256, 258/A, 254, 253, 250/C, 252, 232/A3 en 232/B2).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de Heer Rondelez, om deze samen met andere grond voor eigen rekening te hebben aangekocht jegens de Heer Thierry Marie Joseph Guyot de Mishaegen en zijn echtgenote Mevrouw Nicole Geneviève Marie Gravin de Beaufort, beiden zonder beroep, samenwonende te Brasschaat, blijkens akte verleden voor notaris Fernand De Vos, te Sint-Michiels, op vijf november negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven op het kantoor van grondpanden te Veurne op negentien november daarna, boek 4572, nummer 7.

De echtgenoten Thierry Guyot de Mishaegen – de Beaufort waren eigenaars van zelfde grond samen met andere eigendommen ingevolge de erfenis van mevrouw Germaine Marie Isabelle Ida Barones de Crombrughe de Loringhe, weduwe van de Heer Alfred Xavier Ridder de Theux de Meylandt et Montjardin, eigenares, wonende te Etterbeek, aldaar overleden op vijf januari negentienhonderd negenveertig, van wie zij de algemene legatarissen waren blijkens haar openbaar testament ontvangen door notaris Hubert Scheyven, te Brussel, de zeventiende november negentienhonderd achtenveertig, en geregistreerd.

Mevrouw de Theux de Meylandt et Montjardin, geboren Barones de Crombrughe de Loringhe, voornoemd, was van dit goed samen met de andere, eigenares geworden om haar aanbedeeld te zijn geweest in de akte verleden voor notaris Hubert Scheyven, te Brussel, op negen augustus negentienhonderd vijftienveertig, overgeschreven op het kantoor van

grondpanden te Veurne, op eenentwintig september daarna, boek 3078, nummer 4, houdende vereffening-verdeling tussen haar en 1) Mevrouw Geneviève Isabelle Marie Juliette Barones de Crombrugge de Looringhe, zonder beroep, echtgenote van de Heer Alfred Georges Albert Monod, te Londen, en 2) Mevrouw Guyot de Mishagen, voornoemde goederen hen toegekomen uit de erfenis van Mevrouw Marie Bernille Auguste Matthieu, in leven zonder beroep, weduwe van de Heer Baron Maurice Joseph Marie de Crombrugge de Looringhe, overleden te Brussel, de tweede juli negentienhonderd vierenveertig; welke Mevrouw Marie Matthieu, eigenares was van deze goederen, sedert meer dan dertig jaar.

VERKAVELINGSPLAN

De verschijner verlagende de voorschreven grond bij loten te verkopen dienstig tot weekendhuisjes, heeft door de Heer Vyncke, architect-urbanist, wonende te Brugge, het situatie- en verkavelingsplan laten opmaken, hetwelk aan deze zal gehecht worden na “ne varietur” ondertekend te zijn door de verschijner en ons, notaris.

VERKAVELINGSVERGUNNING

De verschijner heeft op negentien juli negentienhonderd eenenzeventig, nummer V66/324043, vanwege het college van Burgemeester en Schepenen der gemeente Westende, de verkavelingsvergunning verkregen voorzien door het nieuw artikel 56, paragraaf 1 der voornoemde wet. Deze vergunning werd gehecht aan de akte van verdeling opgemaakt door notaris Marc Swennen, te Nieuwpoort, op zestien december negentienhonderd eenenzeventig.

LASTEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING.

De verkavelingsvergunning is toegestaan onder de lasten en voorwaarden die erin voorkomen en luidende als volgt:

“ De bij het verkavelingsontwerp gevoegde stedenbouwkundige voorschotten zijn stipt na “te leven.

“Ieder genummerde constructie of perceel mag slechts bestond word voor één “woongelegheid.

“ De bestaande beplanting en niveau-verschillen in het middendeel (volkstoeerisme) zoals “opgegeven in het plan van de bestaande toestand en overgenomen in het “verkavelingsontwerp “zijn te behouden.

“Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op de percelen en rechtstreeks palen “aan een aangelegde en uitgeruste weg.

“Er kan slechts vergunning verleend, nadat de ontworpen wegen hun uitrusting en de “beplantingen door de gemeenteraad zijn goedkeuring.

“De voormelde wijziging van de legende gevoegd bij het verkavelingsplan luidt als volgt: “Het woord meergezinswoningen wordt vervangen door “dubbelwonen”, dit ingevolge “gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van de stedenbouw, de dato zesentwintig “augustus negentienhonderd eenenzeventig.”

UITVOERING

De verschijner heeft de noodzakelijke financiële waarborgen verschaft voor de uitvoering van de door de verkavelingsvergunning voorgeschreven werken, hetgeen blijkt uit een certificaat afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen der gemeente Westende, dertien december negentienhonderd eenenzeventig, welk certificaat en gehecht werd aan de akte van verdeling opgemaakt door notaris Marc Swennen, voornoemd, op zestien december negentienhonderd eenenzeventig.

LASTENBOEK DER VERKAVELING

Vervolgens heeft de verschijner het lastenboek opgemaakt bevattende de voorwaarden verbonden aan huidige verkaveling, welke voorwaarden de kopers van de onderscheidende loten zullen dienen te eerbiedigen, zonder enig verhaal te hebben tegenover de verschijner, ten welke titel ook .

A. VOORWAARDEN.

1. De kopers zullen onherroepelijk volmacht moeten geven aan de verschijner of zijn rechthebbenden, om indien hij zulks goedvindt, de verkaveling te wijzigen en naar zijn goeddunken en mits het akkoord van de bevoegde overheid, zonder voorafgaandelijke akkoorden toestemming aan de kopers te moeten vragen.

2. Het zal de kopers verboden zijn op het verkochte perceel een fabriek, winkel, spijshuis, drankslijterij, nijverheid, werkplaats of handel te stichten of op te richten of uit te oefenen met uitzondering nochtans van de kavel getekend op het plan als dienstgebouw. Dit verbod geldt uitsluitend tegenover de verkavelaar in wiens voordeel het bedongen wordt en geeft aan derden hoegenaamd geen rechten, indien verkavelaar aan de toepassing van dit beding verzaakt of de bepaling ervan wijzigt.

3. Ingeval van overtreding van deze verbodsbepaling zal de verkavelaar onverminderd zijn recht op schadevergoeding, het recht hebben de vernietiging van de verkoopsovereenkomst te vorderen.

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

Dienaangaande blijven de kopers en hun rechtsopvolgers onderworpen aan alle gemeentetaksen en reglementen en verhaalbelastingen. De vermelde verbintenis wordt door de verkavelaar aangegaan voor zichzelf en voor zijn eventuele rechtsopvolgers ten algemene titel.

Door infrastructuur wordt verstaan:

1. Hoofdleiding voor elektriciteit en gas, eigendom van de naamloze vennootschap "Intercom-Distributie West";
2. Hoofdleiding voor water, eigendom van de verkavelaar;
3. Wandelpaden op dit lot nummer 28, eigendom van de verkavelaar. De wandelpaden mogen ten allen tijde door het gemeentebestuur van Westende kosteloos overgenomen worden.

4. Alle aanslagen hoegenaamd gevestigd of te vestigen als tussenkomst in het aansluiten van elektriciteit, gas, riolering, waterleiding enzovoort, evenals het aanleggen van voetpaden en de toegang van het wandelpad tot de percelen, zullen ten laste van de verscheidene kopers zijn.

5. De kopers zullen de verkavelaar of rechtsverkrijgende niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten van scheidsmuren die zij zouden oprichten tussen de verkochte eigendom en deze aan de verkavelaar of rechthebbende nog toebehorende.

Zij zullen de waarde van de helft der kantgevels en scheidmuren langs de kant van de overblijvende eigendom van de verkavelaar slechts mogen eisen van deze laatste, ingeval hij daarvan gebruik maakt. Zij zullen deze waarde mogen verhalen tegen de toekomstige verkrijgers op het tijdstip en de wijze zoals deze daartoe zullen gehouden zijn, volgens de wetten en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de verkavelaar.

6. Op de te verkopen goederen bestaat een bouwverplichting binnen de drie maanden vanaf het verlijden der akte verkoop.

7. Vooraleer te beginnen bouwen moeten de plans van de gevelmuren, alsook van de afsluiting met de straat op schaal van twee centimeter per meter en door de kopers voor aanvaard getekend in driedubbel en met aanduiding van de te gebruiken bouwstoffen aan de goedkeuring van de verkavelaar onderworpen worden.

Deze heeft het recht er alle wijzigingen aan toe te brengen die hij nodig oordeelt en welke de kopers verplicht zijn te doen uitvoeren. De kopers zullen hoegenaamd geen de minste vergoeding kunnen eisen indien de verkavelaar de voorgelegde plans afkeurt of wijzigt.

De plannen moeten bij aangetekend schrijven aan de verkavelaar gericht die binnen de drie weken zijn goedkeuring of weigering zal laten kennen. Het uitblijven van antwoord geldt als weigering.

In voorkomend geval zullen zij voor anderen moeten zorgen. De kopers mogen aan het goedgekeurde plan, noch aan de uitvoering van de gevelmuren geen veranderingen meer toebrengen zonder toestemming van de verkavelaar.

8. Ingeval van overtreding door de kopers van de bepalingen van nummer 7 hierboven, zullen zij gehouden zijn ten titel van schadevergoeding aan de verkavelaar een boete te betalen gelijk aan de koopsom ten volle en zonder verdere rechtspleging dan bij aanbevolen brief eerbaar, zonder afstand van het recht van de verkavelaar de vernietiging van de verkoping te eisen.

Gezegde schadevergoeding zal gekoppeld zijn aan de index der kleinhandelsprijzen. Telkens deze index stijgt of daalt met vijf punten zal gezegde schadevergoeding met vijf ten honderd verhoogd of verlaagd worden. Als basis zal genomen worden het indexcijfer van de maand waarin de akte verkoop van de grond verleden werd.

9. Teneinde de betaling te waarborgen van de hiervoren bedoelde boete, zal het verkochte goed de verkoop gehypothekeerd blijven in voordeel van de verkavelaar voor het bedrag van de boete. De verkavelaar behoudt zich het recht zijn hypotheekrecht niet onmiddellijk op het hypotheekkantoor te doen inschrijven maar naderhand, ten allen tijde, wanneer hij het goed vindt, zonder de schuldenaar te moeten aanmanen, de inschrijving ervan te vorderen.

De kosten van inschrijving en doorhaling zijn te laste van de koper.

Ingeval van overlijden van de kopers, gaan de verplichtingen van de overledene over op zijn erfgenamen. Bij gebreke vanwege de schuldenaar van te voldoen van zijn verplichting zal de verkavelaar het recht hebben de verpande eigendom te doen verkopen overeenkomstig artikel 1560 van het gerechtelijk wetboek.

10. De inplanting van de percelen voor het bouwen van vakantiehuisjes zijn op het plan figuratief aangegeven en het staat de verkavelaar altijd vrij, deze inplanting te wijzigen.

11. De kopers en hun rechthebbenden zullen verbonden zijn door het feit zelve van de aankoop, in alle omstandigheden en meer in het bijzonder telkens een aanvullende akte nodig zou zijn, ingevolge voormelde wijzigingen of om het even welke andere oorzaak, op eerste verzoek van de verkavelaar kosteloos hun medewerking te verlenen voor de mede – ondertekening van aanvullende of wijzigende akte waarbij het statuut van de verkaveling geregeld wordt.

In dit verband en teneinde al hetgeen hier voorafgaat, zullen de kopers zo voor zich als voor hun rechtsopvolgers onherroepelijk volmacht dienen te geven aan de verkavelaar om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende verdelings- of basisakten tekenen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van hetgeen voorafgaat, zelfs zo dit niet uitdrukkelijk in de volmacht zou vermeld zijn.

12. Alle opgelegde voorwaarden, zoals imperatieve en verbodsbepalingen gelden zowel voor de kopers als voor hun rechtsopvolgers en de kopers verbinden zich af deze voorwaarden en bepalingen uitdrukkelijk aan hun rechtsopvolgers op te leggen.

13. Al deze voorwaarden zijn zonder invloed op de verkoopprijzen.

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

De voorwaarden opgelegd door de bevoegde openbare instanties en die vervat zijn in de verkavelingsvergunning en zijn bijlagen zijn de volgende, hier letterlijk weergegeven voor wat betreft lot nummer

Artikel 1. Zone losse bebouwing, zonder belang alhier;

Artikel 2. Zone A voor hovingen, zonder belang alhier;

Artikel 3. Zone voor atriumwoningen, zonder belang alhier;

Artikel 4. Zone B voor hovingen, zonder belang alhier;

Artikel 5. Zone voor volkstoerisme.

5.1. Bestemming open campus voor weekend of vakantiehuisjes;

5.2. Kavels: Het ganse terrein wordt in participatie evenredig met het aantal weekendhuisjes verdeeld en onder gemeenschappelijk beheer onderhouden.

Behalve de weekendhuisjes zelf blijft alle infrastructuur en grondaanleg in gemeenschap.

5.3. Inplanting. Is figuratief op plan aangegeven. De juiste afmetingbouwvergunning in de geest van het algemeen plan.

De maximumoppervlakte van de huisjes is zestig vierkante meter per bouwlaag.

5.4. Bouwhoogte: zie plan.

② = Twee bouwlagen maximum kroonlijsthoogte vijf meter vijftig.

② = Een bouwlaag maximum kroonlijsthoogte drie meter

5.5. Dakvorm: plat dak.

5.6. Materialen: witte of witgeverfde materialen.

Verder wordt er bedongen:

a) Dat de kopers van een lot uit voormelde verkaveling zonder verhaal zullen zijn tegen de verkavelaar wegens het aanvaarden of weigeren van een vraag tot wijziging van voormelde vergunning en voorwaarden.

b) Al de hierboven vermelde voorwaarden zowel algemene als stedenbouwkundige, zullen dienen gedragen en geëerbiedigd te worden door de kopers van de onderscheidene loten en zij zullen verplicht zijn deze voorwaarden op te leggen aan hun rechtverkrijgenden of latere eigenaars, zonder ooit enig verhaal, hetwelk ook, te hebben tegen te verkavelaar.

C. JURIDISCH STATUUT

A. Mede-eigendom en private eigendom.

Lot 28 bevat drieënzestig private percelen, ingedeeld als volgt:

1. Elf percelen in purper gekleurd, zijnde nummers 1, 2, 3, 4, 5, 46, 47, 48, 49, 20 en 51.

2. Eenenvijftig percelen in roze gekleurd, zijnde de nummers 6 tot en met 45 en 52 tot en met 62, met maximum één bouwlaag.

3. Dienstgebouw bestemd voor inplanting van Horecabedrijven, winkel en slaapplegheden voor bezoekers.

4. Twee stroken grond gelegen zuid-oost en noord-west van het hiervoren beschreven goed ingedeeld in vierenzeventig private parkeerplaatsen, met rood omlijnd.

B. Een zone in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in groen gekleurd bestemd voor groenaanleg en wandelpaden, verdeeld in vijfenzeventig/vijfenzeventigsten. In de mede-eigendom en gedwongen verdeeldheid zijn begrepen de hoofdleidingen voor water.

C. Aanbedeling gemene delen.

De elf percelen in purper gekleurd bezitten elk twee/vijfenzeventigsten in mede-eigendom, zij, samen tweeëntwintig/vijfenzeventigsten:

22/75

De eenenvijftig percelen in roze gekleurd bezitten elk een/eenenvijftigste, zij samen eenenvijftig/vijfenzeventigsten:

51/75

Het dienstgebouw: twee/vijfenzeventigsten:

2/75

Samen: vijfenzeventig/vijfenzeventigsten:

75/75

D. Groenaanleg en beplanting zullen voor de eerste maal geschieden door de zorgen van de verkavelaar, zonder medezeggenschap van de onverdeelde mede-eigenaars, maar op hun kosten met maximum duizend vijfhonderd frank voor een/vijfenzeventigste gemeen aandeel.

ALGEMENE BEPALINGEN

1. De verkavelaar kan in geen geval gehouden zijn een aandeel in de gemene kosten af te dragen uit hoofde van de niet verkochte percelen en de daaraan verbonden onverdeelde gerechtigheden.

2. Indien de kopers van de percelen in gemeen overleg beslissen van over te gaan tot het aanleggen van riolen, speelpleinen, vijvers enzovoort op de gemene delen, zal dit moeten geschieden op hun kosten mits goedkeuring van de bevoegde overheden, zonder enige tussenkomst van de verkavelaar.

3. De verkavelaar behoudt zich het recht voor, zolang alle percelen deel uitmakend van de huidige verkaveling niet verkocht zijn en voor zoverre de bevoegde overheden daartoe de nodige machtigingen en goedkeuringen verlenen:

a) de vorm, de oppervlakte en de maten van de niet verkochte percelen uit de verkaveling te wijzigen.

b) wijzigingen aan te brengen aan de bestemming van de niet verkochte percelen.

c) wijzigingen aan te brengen aan het aspect en de belangrijkheid van de nog op te richten gebouwen.

De kopers en hun rechthebbenden zullen verbonden zijn, door het feit zelve van de aankoop, in alle omstandigheden en meer in het bijzonder telkens een aanvullende akte nodig zou zijn, ingevolge voormelde wijzigingen of om het even welke andere oorzaak, op eerste verzoek van de verkavelaar kosteloos hun medewerking te verlenen voor de medeondertekening van aanvullende of wijzigende akten waarbij het statuut van de verkaveling geregeld wordt.

In dit verband en ten einde al hetgeen hier voorafgaat zullen de kopers, zo voor zich als voor hun rechtsopvolgers onherroepelijk volmacht dienen te geven aan de verkavelaar, om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende verdelingen of basisakten te tekenen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van hetgeen voorafgaat, zelfs zo dit niet uitdrukkelijk in de volmacht zou vermeld zijn.

KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige akte zijn ten laste van de kopers der onderscheidene loten.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van officiële stukken van de burgerlijke stand hem voorgelegd, de echtheid van de identiteit van de verschijner, zoals hiervoren geschreven.

WOONSTKEUS

Voor de uitwerking deze kiest de verschijner woonplaats ten kantore van de ondergetekende notaris te Brugge, Boomgaardstraat 11.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Brugge.

Na lezing tekende de verschijner met ons, notaris.

Handtekeningen: L. Rondelez, G. Van der Hofstadt, notaris.

Geboekt vier bladen, vijf verzendingen te Brugge IV, de 9 maart 1972. Boek 102, blad 49, vak 12. Ontvangen honderd vijftig frank. De Ontvanger, (get.): A. Vanbleu.

AANGEHECHT STUK: PLAN

Het jaar negentienhonderd tweeënzeventig.

Op zevenentwintig mei.

Voor ons, GUY VAN DER HOFSTADT, notaris te Brugge.

IS VERSCHENEN :

De Heer Leopold Fernand Antoine RONDELEZ, expert in immobiliën, geboren te Gent op twintig augustus negentienhonderd vijftewintig, wonende te Brugge Sint-Andries, Stationlaan 40;

- Gehuwd met Mevrouw Yolande Claeys, onder het beheer der scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris André Van Damme, destijds te Sint-Andries, op vierentwintig december negentienhonderd tweeënvijftig.

Dewelke ons uitgezet heeft dat bij akte verleden voor de ondergetekende notaris, op twee maart negentienhonderd tweeënzeventig, een akte van verdeling werd opgemaakt betreffende een blok grond te Westende, tussen de Veld- en Langestraat, uitgevende in deze beide straten met een aan te leggen straat en wandelpad, thans gekend ten kadaster in de sectie B onder nummer 234/K, groot één hectare negenenzeventig are twee centiare volgens plan bijlage nummer 7 onder vermeld.

Dat gezien de veranderingen aan de stedenbouwkundige voorschriften, namelijk door het verkrijgen van de collectieve bouwvergunningen, deze akte moet gewijzigd worden als volgt:

1. Hoofdstuk “B. Stedenbouwkundige voorwaarden”: te schrappen de paragraaf 5.4. Bouwhoogte: “Twee bouwlagen maximum kroonlijsthoogte vijf meter vijftig” is als onbestaande te aanzien.

2. Hoofdstuk “C. Juridisch Statuut”: moet als volledig ongeschreven aanzien worden met uitzondering van de laatste alinea, zijnde: “D. Groenaanleg”.

3. Zelfde akte dient “mutatis mutandis” in het algemeen aangepast te worden als volgt:

“De kopers zullen geen eigenaars zijn van een privaat aandeel in de grond maar wel van een aandeel in onverdeeldheid en verplichte mede-eigendom in deze grond die kavel 28 vormt”.

En terstond heeft de verschijner volgende stukken neergelegd om aan deze akte te worden gehecht:

BIJLAGE 1- Een collectieve bouwvergunning tot het bouwen van vijf vakantiewoningen, dragende het nummer 72.05.46, goedgekeurd door het gemeentebestuur van Westende, op zestien februari negentienhonderd tweeënzeventig.

BIJLAGE 2- Een bouwplan opgemaakt door de Heer architect Jan De Clerck, te Veurne, op drieëntwintig december negentienhonderd eenenzeventig, goedgekeurd door het Schepencollege van Westende op zestien februari negentienhonderd tweeënzeventig.

BIJLAGE 3- Een collectieve bouwvergunning voor het bouwen van achtenzestig vakantiewoningen, dragende het nummer 72.17.53, goedgekeurd door het gemeentebestuur van Westende op dertien maart negentienhonderd tweeënzeventig.

BIJLAGE 4- Een bouwplan opgemaakt door zelfde architect Jan De Clerck, op drieëntwintig december negentienhonderd eenenzeventig, en door het gemeentebestuur van Westende goedgekeurd op dertien maart negentienhonderd tweeënzeventig.

BIJLAGE 5- Een inplantingsplan opgemaakt door zelfde architect Jan De Clerck en goedgekeurd door het gemeentebestuur van Westende op dertien maart negentienhonderd tweeënzeventig. Dit plan draagt de nummering van de vakantiewoningen van 1 tot en met 73 alsook de private parkeerplaatsen.

BIJLAGE 6 – Een plan opgemaakt door de Heer Gerard, landmeter te Nieuwpoort, op negentien mei negentienhonderd tweeënzeventig, dragende de geleidelijke verwezenlijking van de vakantiewoningen nummers 1 tot en met 10, alsook van het dienstgebouw en de inplanting der parkeerplaatsen.

BIJLAGE 7 – Een opmetingsplan van het perceel nummer 28, opgemaakt door de Heer Gerard, landmeter wonende te Nieuwpoort, op drieëntwintig mei negentienhonderd tweeënzeventig en vermeldende een totale oppervlakte van zeventienduizend negenhonderd en twee vierkante meter.

BIJLAGE 8 – Een plan opgemaakt door de Heer Gerard, voornoemd, op drieëntwintig mei negentienhonderd tweeënzeventig, zijnde het algemeen ontwerp voor kavel 28 nopens vakantiewoningen met terras, dienstgebouw, parkeerplaatsen, wegje en wandelpaden.

Op te merken is dat de verdere inplanting der vakantiewoningen, nummers 11 tot en met 73 eventueel het voorwerp zal uitmaken van latere neer te leggen plannen die met deze akte een geheel zullen vormen.

Voor het overige wordt er verwezen naar voorberoepen akte van verdeling verleden op twee maart negentienhonderd tweeënzeventig.

Onmiddellijk daarop heeft de verschijner ons het volgende uiteengezet voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van hetgeen volgt:

1. Dat de hiervoren beschreven grond hem toebehoort ingevolge de aankoop ervan gedaan jegens de Heer Thierry Marie Joseph Guyot de Mishaegen en zijn echtgenote Mevrouw Nicole Geneviève Marie Gravin de Beaufort, beiden zonder beroep, samenwonende te Brasschaat, blijkens akte verleden voor notaris Fernand De Vos, te Sint-Michiels, op vijf november negentienhonderd vijftenzestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op negentien november daarna, boek 4572, nummer 16.

2. Dat deze grond bestemd is voor het bouwen van drieënzeventig vakantiewoningen en een dienstgebouw, alsook voor het aanleggen van vijftenzeventig parkeerplaatsen.

3. Dat de verschijner om de politiek van de regering te volgen inzake besteding van de vrije tijd, bevordering van de bouw en bestrijding van de grondspeculatie, de privatieve eigendommen zal verkopen met verplichting binnen de zes maanden na de datum van de verkoopakte, een gans voltooide vakantiewoning te bouwen.

4. Dat de privatieve eigendom van een vakantiewoning eveneens meebrengt een privatieve parkeerplaats en een onverdeeld aandeel in het vakantiepark.

5. Dat ten einde een juridische basis te kunnen geven van deze verdeling van privatieve en gemene eigendom, de verschijner ons verzocht heeft authentieke akte te verlenen van zijn wil om het complex “Vakantiepark Ter Streep” te stellen onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig artikel 577 bis, **thans de artikelen 577-2 en volgende** van het Burgerlijk Wetboek.

6. Dat de verschijner hiermede een reglement opmaakt betreffende de rechten en verplichten van de eigenaars, die er zich zullen moeten naar voegen zowel op huidig tijdstip als in de toekomst, en dewelke ook zullen genomen worden in de algemene vergaderingen der eigenaars.

Bij gebrek aan vermelding daarvan in deze akten, iedere eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of zelfs betrekker, heeft de verplichting zich in alle punten toe voegen naar de voorschriften welke huidige akte bevat.

Dit uiteengezet zijnde, heeft de verschijner ons verklaard als volgt het reglement van mede-eigendom en woningstatuut op te maken van het “Vakantiepark Ter Streep”, gelegen te Westende.

ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. – Gebruik makende van het recht voorzien bij **de artikelen 577-3 tot en met 577-14** van het Burgerlijk Wetboek (**ingevoegd als artikel 577bis** bij wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, **gewijzigd en aangevuld bij wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf**) heeft de eigenaar, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelen al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring en het onderhoud.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige, tenzij uitzondering hierna bepaald, zijn zij onveranderlijk bij gebrek aan akkoord onder de mede-eigenaars, bekomen met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen, dat tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore der hypotheeken van de toestand van het onroerend goed.

Artikel 2. – Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbende, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

Artikel 3. – Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

Artikel 3bis. – Vereniging van mede-eigenaars (nieuw)

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van Vakantiepark Ter Streep**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

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

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Ontbinding van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

TITEL I : ZAKELIJK STATUUT

(latere wijzigingen zijn voor overschrijving vatbaar)

SECTIE I: PRIVATIEVE EIGENDOM

Artikel 4. – De privatieve delen zijn drieënzeventig vakantiewoningen en één dienstgebouw.

Elke privatieve kavel omvat het gebouw met fundering, vloer, dak, buitenmuren, terras, leidingen van water, gas en elektriciteit vanaf de tellers, afvoerbuizen voor huishoudelijke waters tot de aansluiting op de riool en de verharding van de genummerde parkeerplaats.

Artikel 5. – De nummering van de privatieve kavels wordt als volgt gedaan: 1 tot en met 73: vakantiewoningen; 74-75: dienstgebouw.

De figuratieve inplanting van elk gebouw is aangeduid op plan, bijlage 5 en van elke parkeerplaats op plan bijlage 8.

Het dienstgebouw 74-75, waar iedere handel verboden is, mag nooit gesplitst worden en moet steeds als één enkel privaatieve kavel aanzien worden.

Ten titel van erfdiensbaarheid wordt hier bedongen dat een strook grond rond het dienstgebouw ter uitsluitelijk genoten gebruik blijft van het dienstgebouw. Deze strook is op het plan bijlage 6 in groene kleur aangeduid. Onderhoud en beplantingen ervan vallen uitsluitelijk ten laste van kavel 74-75.

Bij elke verkoopakte van een vakantiewoning zal de erbijgaande parkeerplaats bepaald worden die steeds aan die kavel gehecht blijft en nooit afzonderlijk mag worden verkocht.

Terrassen, parkeerplaatsen en de strook grond rond het dienstgebouw mogen nooit afgesloten of omheind worden.

Artikel 6 : Plans.

Er wordt verwezen naar de plans en documenten waarvan sprake hierboven en aangehecht. Deze plannen vormen één geheel met deze akte en het ene dient om het andere aan te vullen.

Een verschil van vijf ten honderd in de afmetingen van de plaatsen en deze vermeld op de plans zijn aangenomen door de koper.

Deze plannen aan de kopers op te leggen voor het bouwen van de vakantiewoningen mogen door de verkoper-verschijner, in deze, ten allen tijde voor de niet verkochte kavels gewijzigd worden, zonder tussenkomst van de eigenaars der reeds verkochte kavels. Deze gewijzigde plannen zullen op het hypotheekkantoor overgeschreven worden een aanzien worden als integrerend deel uit te maken van deze basisakte.

De oppervlakte van elke vakantiewoning, terras niet inbegrepen, zal nooit minder dan dertig vierkante meter of meer dan zestig vierkante meter mogen bedragen.

Artikel 7 – Speciale voorwaarden.

1° Voor het geval er veranderingswerken zouden aangebracht worden aan de binneninrichting van de vakantiewoningen dienen deze uitgevoerd te worden volgens de technische procedures van het gebouw, en dient het vreedzaam genot van de andere eigenaars of huurder geëerbiedigd en niet gestoord te worden. Dit alles onder het toezicht van de Heer Architect Jan De Clerck, te Veurne, zoniet door een architect aan te duiden door de syndicus.

2° De verschijner heeft het recht wijzigingen te brengen aan de plans, die hem zouden gevraagd worden door de bevoegde overheid, ofwel door de maatschappijen die het water, gas en elektriciteit leveren, zo het kunstzinnige van het gebouw ofwel de degelijkheid of verbetering van het gebouw betreft, inzake de plaatsing van water- gas- en elektriciteitsapparaten. Al deze werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst.

SECTIE II: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM

Artikel 8 – Het gemeenschappelijk eigendom is verdeeld in vijfenzeventig/vijfenzeventigsten behorende tot de vakantiewoningen en het dienstgebouw in evenredigheid van één/vijfenzeventigste voor elke vakantiewoning en twee/vijfenzeventigsten voor het dienstgebouw, en omvat het perceel ten hoofde beschreven en afgebeeld op plan bijlage nummer 7.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privaatieve delen er ook mogen gebeuren voor verbetering, verfraaiing of anderszins, zelfs ook door verschil in oppervlakte der privaatieve delen.

Artikel 9- Gemeenschappelijke eigendom.

De gemeenschappelijke eigendom van het onroerend goed omvat namelijk:

a) de volledige oppervlakte van de grond, inbegrepen bebouwde en verharde oppervlakten;

b) alle leidingen voor aanvoer van water, gas en elektriciteit voor zoveel deze niet de eigendom wordt van distributiemaatschappijen of de gemeente Westende; en de riolen.

c) de wandel- en voetpaden en toegangspad tot iedere vakantiewoning;

d) alle groenaanleg en parkeerversiering met uitzondering van deze van kavel 74-75;

e) parklantaarns voor zoveel deze de eigendom niet zijn van de elektriciteitsmaatschappij of van de gemeente;

f) de eventuele collectieve antennen voor televisie- en radiodistributie;

Deze opsomming is uitdrukkelijk en niet beperkend.

Zijn dus gemeenschappelijke delen, al de delen vastgehecht als delen tot het geheel, behorend of aanhorig tot de delen hiervoren beschreven, evenals al de delen welke door de wet of de gebruiken als gemeenschappelijk zijn beschouwd en die niet tegenstrijdig zijn met tegenwoordige akte.

Artikel 10 - Reële Rechten.

De verdeling van de gemeenschappelijke delen kan nooit gevraagd of geëist worden.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de vakantiewoningen en parkeerplaats waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorende tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op een appartement, een bergplaats of een voorraadkamer, bezwaart : rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel 11 – Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn vakantiewoning en parkeerplaats binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarden niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars.

Het is aan ieder eigenaar van een vakantiewoning verboden deze in verschillende woningen onder te verdelen.

TITEL II: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

(latere wijzigingen zijn niet voor overschrijving vatbaar)

SECTIE I : BEDIENING EN BEHEER VAN HET VAKANTIEPARK.

Artikel 12 – De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het vakantiepark voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

(oud) Artikel 13 – Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al of niet verkozen onder de mede-eigenaars; hij is belast met het algemeen toezicht over het vakantiepark en namelijk over de uitvoering van de herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen, of zaken.

Indien de syndicus afwezig is of ingebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal vijfenzeventigsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie aan de oudste toe.

Voor alle betrekkingen met derden, private personen, maatschappijen, openbare diensten, rechtbanken, zal de algemene vergadering der eigenaars geldig vertegenwoordigd worden door de syndicus.

Vanaf heden tot de algemene vergaderingen van het jaar negentienhonderd tweeëntachtig zal het de functie van de syndicus waargenomen worden door de Heer Willem Balduck, optiker, wonende te Veurne, Markt 18, mits een jaarlijkse vergoeding van vijfhonderd (500) frank per één/vijfenzeventigste aandeel, elk jaar aan te passen aan de index van januari op basis van index september negentienhonderd tweeënzeventig.

(nieuw) Artikel 13 – Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 14 – Alle beheerkosten vastgesteld door de syndicus, mits rekenschap te geven, zijn gemeenschappelijke kosten.

(oud) Artikel 15 - Indien de syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoeding van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

(nieuw) Artikel 15 - De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

(oud) Artikel 16 – De syndicus moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, gebeurlijk op eigen hand te werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

(oud) Artikel 17 – De syndicus zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het vakantiepark, de daken, riolen en leidingen.

(nieuw) Artikel 16-17- De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

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

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

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

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn

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

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

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

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

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 18. – De syndicus onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uit brengen aan de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen. Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 19 – De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor, afgesloten op eenendertig december. Hij biedt om het jaar aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de syndicus zal een voorschot worden gestort door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden; het wordt voorlopig bepaald op tweeduizend frank.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaar de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar in gebreke zou blijven het voorschot aan de syndicus te storten binnen de maand, zal hij een dubbele sanctie oplopen.

1) Een boete gelijk aan tien ten honderd van het achterstallig of verschuldigd bedrag met minimum van honderd frank, welk in het reservefonds zal gestort worden ;

2) De syndicus zal de bedeling van gas, elektriciteit en water afsluiten door de distributiemaatschappij;

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de syndicus, in naam van alle mede-eigenaars, de syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, mag de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intrest opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken, vermeerderd met één half ten honderd.

Gedurende de periode waarin één of meer mede-eigenaars in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien de vakantiewoning van een in gebrek blijvende eigenaar verhuurd is met een huurovereenkomst, heeft de syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De syndicus heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijke kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bezorgd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de syndicus gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van water, gas en elektriciteit zou dienen, zal hij strafrechtelijk vervolgd worden.

Artikel 20 – De syndicus is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE II : ALGEMENE VERGADERING.

(oud) Artikel 21 – De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig behoorlijk uitgenodigd werden. Bij enkele meerderheid van stemmen, duidt zij haar voorzitter aan die in functie blijft tot de volgende vergadering. Hij is herkiesbaar. De beheerder treedt op als secretaris. Zij benoemt eveneens twee commissarissen die gelast worden met het nazicht der regelingen en verslag uit te brengen op de volgende vergadering.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten, welke op de dagorde staan. Zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

(nieuw) Artikel 21 - Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

(oud) Artikel 22 – De algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden elk jaar in februari op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die er de functie van waarneemt, aangeduid.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de syndicus, zo dikwijls als het nodig is. Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste één/vierde van de stemmen bezitten.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

(nieuw) Artikel 22 - De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de tweede helft van de maand september.

(oud) Artikel 23- De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren bij aangetekende brief.

(nieuw) Artikel 23 – De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 22 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 24 – De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde.

(oud) Artikel 25 – De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, welk aantal vijftienveertigsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij tegenwoordig zijn, alleen met raadplegende stem.

Evenwel, indien hij van de mede-eigenaars volmacht heeft gekregen, zal hij er toe gehouden zijn in hun plaats te stemmen. Met uitzondering van de syndicus mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen

indien hij zelf geen mede-eigenaar is. Evenwel mag een gehuwd mede-eigenaar door zijn echtgenoot of bloedverwant in rechte lijn vertegenwoordigd worden.

In het geval van openvallen van een nalatenschap of andere wettelijke oorzaak zullen de gerechtigden een vertegenwoordiger mogen aanduiden die in hun naam zal stemmen.

(nieuw) Artikel 25- Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

(oud) Artikel 26 – De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

(nieuw) Artikel 26 – De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

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

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

(oud) Artikel 27 – De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij vijftienste bezitten.

De vergadering beslist geldig welke ook het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars weze, tenzij bijzondere bepalingen spruitende uit de wet of huidige reglement.

(nieuw) Artikel 27 – Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 28 – De beheerrekeningen van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd.

(nieuw) Artikel 28bis - De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

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

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

(oud) Artikel 29 – De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de commissarissen, de syndicus en de eigenaars, die zulks vragen.

Ieder mede-eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus, die het bezwaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

(nieuw) Artikel 29 - De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

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

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

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

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

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

(nieuw) Artikel 29bis – In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de

algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

SECTIE III: VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

Artikel 30 – Principe.

Er bestaan particuliere meters voor gas, elektriciteit en water voor elke vakantiewoning en eventueel voor de gemeenschappelijke delen.

Het verbruik van particuliere meters valt ten laste van de privatieve eigendom. Het verbruik van de collectieve meters valt ten laste van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 31 – Bijdragen.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel.

Ingeval van vrijwillige of gedwongen, in der minne of gerechtelijk verkoop van een vakantiewoning, zal de vroegere eigenaar tegenover de mede-eigendom verplicht blijven zijn gedeelte in de gemene uitgaven te betalen tot op de dag van de notificatie aan het beheer van de afstand of verdeling.

Deze betekening zal per aangetekend schrijven geschieden en zal onder andere volgende aanduidingen bevatten:

- a) datum van de akte en naam van de notaris die ze ontvangen heeft;
- b) volledige identiteit (naam, voornamen, beroepen woonplaats) van de koper of overnemer;
- c) datum van de ten laste neming door hem van de gemene uitgaven en belastingen.

Het beheer zal slechts verplicht zijn de provisie door de overdrager of verkoper gestort, vrij te maken, na volledige aanzuivering van zijn rekeningen met haar en het storten van een nieuwe provisie door de koper.

Artikel 32 – Samenstelling .

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk.

1. Het aanleggen en onderhoud van het park alsmede de aankoop en onderhoud van nodige machines (gazonmaaiers en dergelijke) alaam en benodigdheden;
2. Onderhoud en vervanging van infrastructuur, eigendom van gemeenschap;
3. Stadswater, voor de dienst van het park alsook eventueel elektriciteit voor de verplichting ervan;
4. Reinigen, onderhoud en herstel van de private parkeerplaatsen voor zoveel dit het gevolg is van een normaal gebruik;
5. De vergoeding van de syndicus en eventueel huisbewaarder;
6. Het buitenschilderwerk van de privatieve eigendom, zijnde de vakantiewoningen, dit om een zekere standing en harmonie aan het complex te geven.

De algemene vergadering alleen bepaalt tijdperk der schilderweken die altijd in het wit dienen uitgevoerd te worden, zoals verder bepaald in artikel 47, alinea 1.

7. De aankoopkosten van de benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van de gemeenschappelijke delen, en, in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

8. De verzekeringspremies van polissen door de verschijner om later door de syndicus in het gemeenschappelijk belang afgesloten.

9. In het algemeen alle kosten dienend tot het gemeenschappelijk welzijn.

(nieuw) Artikel 32bis – Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

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

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

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

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

SECTIE IV: HERSTELLINGEN

Artikel 33 – De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- a) dringende herstellingen,
- b) onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen,
- c) niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Deze twee laatste categorieën herstellingen dienen te geschieden onder toezicht van de Heer architect Jan De Clerck te Veurne, of zijn opvolger aangeduid door de syndicus.

Dringende herstellingen.

Artikel 34 – Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water – of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen. Te dien einde is iedere eigenaar verplicht een sleutel van zijn vakantiewoning te overhandigen aan de syndicus.

Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Artikel 35 – Deze herstellingen worden besloten door de raad van mede-eigendom, zo die werd opgericht en bij ontstentenis, door de algemene vergadering beslissend bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een genoegen of een verbetering meebrengen.

Artikel 36 – Deze werken en herstellingen zullen worden besloten door de raad van mede-eigendom, zo die werd opgericht en bij ontstentenis, door de algemene vergadering beslissend bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

SECTIE V: BELASTINGEN – VERANTWOORDELIJKHEID EN LASTEN.

Artikel 37- De drieënzeventig vakantiewoningen zijn gegroepeerd in dertien blokken van vier, vijf, zes of zeven woningen en wel als volgt: Blokken van : 1 tot en met 5; 6 tot en met 10; 11 tot en met 16; 17 tot en met 21; 22 tot en met 27; 28 tot en met 33; 34 tot en met 39; 40 tot en met 61; 62 tot en met 66; 67 tot en met 73.

Onderhouds- en herstellingskosten van de platformen van elke blok zullen afgedragen worden door de eigenaars van die blok, elk voor een gelijk deel.

Artikel 38- Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met vijfenzeventigsten in de gemeenschappelijk delen van het onroerend goed.

Artikel 39 – De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

Artikel 40 – In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik of misbruik zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 41 – In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel acht.

SECTIE V : VERZEKERING

Artikel 42 – De verzekering, zowel van privaatieve zaken, als van gemeenschappelijke zaken, zal door alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de verschijner en syndicus, tegen brand, tegen bliksem, ontploffingen alsook tegen ongevallen die op de gemeenschappelijke delen kunnen gebeuren; het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eerste verzekering is afgesloten voor tien jaar door de verschijner in deze bij de “Belgische Lloyd”, gevestigd te Antwerpen, Mechelsesteenweg 127, polisnummer 1.621.264, en de eigenaars van de vakantiewoning zullen hem de premien terugbetalen in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

Nadien zal de syndicus instaan voor de betaling van de premiën en de terugbetaling aan de gemeenschappelijke kas.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de syndicus deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

Een polis is ook afgesloten bij zelfde verzekeringsmaatschappij tegen de burgerlijke verantwoordelijkheid voor lichamelijke en stoffelijke schade (polis 5.340.507).

Een polis zaken afgesloten worden om de verantwoordelijkheid te dekken in zake werkongevallen welke kunnen overkomen aan het personeel in dienst en werkzaamheid aan de gemeenschappelijke delen.

Al de premies dezer polissen maken gemeenschappelijke last uit dewelke zullen afgedragen worden door de mede-eigenaars in verhouding van de mede-eigendom welke zijn bezitten in de onverdeeldheid.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn de verzekeringspolissen afgesloten door de verschijners in deze of syndicus voort te zetten.

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar des polissen, dit op zijn kosten.

Artikel 43 – Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van gelijk welk feit van één der mede-eigenaars zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 44 – In geval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaar, aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hem geen enkel nadeel kunnen berokkenen, hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

TITEL III – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 45 – Er wordt tussen de mede-eigenaars overgaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Zolang alle kavels niet verkocht zijn heeft de verschijner in deze opdracht om de nodige maatregelen te nemen om de tucht en goede orde te verzekeren.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genoemd “Boek van Beheer” door de syndicus bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in 't zicht in het dienstgebouw moeten neergelegd worden en het zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden, doch zonder verplaatsing.

Artikel 46 – In geval van vervreemding van vakantiewoning, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hen uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I: ONDERHOUD.

Artikel 47 – Het buitenschilderwerk, inbegrepen de ramen, lijsten, deuren, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus, en voor de eerste maal in april negentienhonderd vijfenzeventig.

Wat de andere werken of versiering in betrekking tot de private delen betreft, waarvan de harmonie van het park en woningen aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Hierdoor wordt er ondermeer begrepen het plaatsen van gordijnen die van buiten af zichtbaar zijn. Deze gordijnen moeten noodzakelijk van effen kleur zijn zonder tekeningen en van dezelfde kleur voor iedere blok vakantiewoningen zoals volgt:

Blokken van : 1 tot en met 1 tot en met 5; 6 tot en met 10; 11 tot en met 16; 17 tot en met 21; 22 tot en met 27; 28 tot en met 33; 34 tot en met 39; 40 tot en met 61; 62 tot en met 66; 67 tot en met 73.

Voor het dienstgebouw is er vrije keuze.

SECTIE II : UITZICHT

Artikel 48 – De mede-eigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en buitendeuren geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes en andere voorwerpen mogen plaatsen.

Artikel 49 – Alleen het drogen van klein lijflinnen, badpakken, handdoeken is toegelaten, maar enkel van negentien uur tot negen uur.

Nochtans mag dit slechts gebeuren bij middel van kleine verplaatsbare droogrekken, die na het toelatingsuur binnenhuis dienen gebergd te worden. Het spannen van draden is niet toegelaten.

Artikel 50 – Enkel tuinmeubels mogen buitenhuis in het park gebruikt worden, om na gebruik onmiddellijk binnenhuis gebergd te worden of geplaatst op esthetische wijze op de terras.

Artikel 51 – In geen geval mogen er bergruimten in het park geplaatst worden, zelfs ook niet bij of tegen de vakantiewoningen.

Artikel 52 – Het achterlaten van allerlei voorwerpen buiten de vakantiewoningen is niet toegelaten, ook niet op de parkeerplaatsen.

Artikel 53 – Buitenhuis zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van kledingstukken, reinigen van meubels, het poetsen van schoenen, enzovoort. Tapijten en beddengoed zullen slechts mogen uitgeborsteld en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering aangeduid.

Artikel 54 – Het is volstrekt verboden gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden; de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten geschieden; tenzij andere leidingen door de distributiemaatschappij zouden goedgekeurd worden.

Artikel 55 – Vuilnisemmer moet in de bergplaats blijven. Alle afval dient in de vuilnisemmer gedeponerd en het deksel steeds gesloten. Model van vuilnisemmer en dienst van afhaling zullen geregeld worden in gemeen overleg door de verschijner of syndicus met het gemeentebestuur van Westende.

Artikel 56 – De verdeling van briefwisseling zal geschieden in gemeenschappelijk akkoord tussen de Postdiensten en de syndicus.

Eventueel kan ieder eigenaar verplicht worden een brievenbus aan zijn privaatief eigendom te plaatsen; al deze brievenbussen zullen van gelijk model zijn, te bepalen door de syndicus.

Artikel 57 – De mede-eigenaars evenals de huurders of bewoners zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar een beslissing van het college zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke vijftig frank per dag zal bedragen, te beginnen met de betekening der beslissing en het bedrag van deze dwangsom zal het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van het college te nemen met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

In het park dienen de dieren aan leiband gehouden te worden.

SECTIE III : RUST – ZEDELJKHEID.

Artikel 58 – De eigenaars en huurders, de bedienden en andere bewoners van het complex zullen zich altijd moeten gedragen op een burgerlijke en eerlijke wijze en van hun rechten genieten als een goed familievader en nooit geen aanstoot geven door kledij, gedrag, opinie-uiting, discussies enzomeer.

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

Artikel 59 – Een vakantiewoning mag slechts door een enkel gezin met maximum zeven personen betrokken worden. In het vakantiepark, niet toegankelijk voor het publiek, zullen nochtans bezoekers of vrienden van residenten geduld worden maar enkel tussen negen en tweeëntwintig uur.

De eigenaar of huurder die ze ontvangt is alleen verantwoordelijk tegenover de gemeenschap van de handelingen van dezer.

Artikel 60 – De eigenaars, huurders en rechthebbenden mogen vrij in het park wandelen of zitten. Nochtans is er aan iedere vakantiewoning een zone voorbehouden voor haarbewoners; - zone welke zich uitstrekt over de ganse breedte van het terras op een lengte van vier meter, waarvan zij uitsluitelijk gebruik hebben. Deze bepaling schept geen enkelprivatief eigendomsrecht, maar wordt aanzien in een loutere gedoogzaamheid van het onverdeeld eigendom ten voordele van de privatieve eigendommen. In geen enkel geval mag die zone gesloten of omheind worden.

Artikel 61 – Eigenaar en huurder mogen zelf, noch anderen abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en televisieapparaten is toegelaten, door de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of nacht.

Indien elektrische apparaten worden gebruikt die storingen meebrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestel welke deze stoornissen uitschakelen, op zulke wijze dat zij de goede ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag geplaatst worden met uitzondering van degene welke nodig zijn voor het gemeenschappelijk onderhoud, apparaten voor het reinigen, de koelinstallaties, evenals huishoudelijke apparaten zijn toegelaten.

Artikel 62 – Voertuigen, moto's, bromfietsen en fietsen mogen het domein niet betreden en mogen enkelgeplaatst worden op de parkeerplaatsen. Caravans worden in geen geval toegelaten. Gevaarlijke spelen, voorwerpen, wapens en dergelijke zijn ten strengste verboden in het volledige complex evenals het aanleggen van kamp- en open vuur en het wegwerpen van brandende sigaretten en dergelijke.

Artikel 63 – Buitenantennen voor televisie en radio mogen op vakantiewoningen nooit geplaatst worden.

Artikel 64 – Voor verwarming en koken dient er enkel gas gebruikt te worden, ter uitsluiting van alle petroleumproducten en elektriciteit. De algemene vergadering van eigenaars mag dit artikel niet veranderen zonder voorafgaandelijke toestemming van de distributiemaatschappij "Intercom" en van de gemeente Westende bekomen te hebben.

Gebruik van petroleumproducten is ten allen tijde uitdrukkelijk verboden, zonder mogelijke wijzigingen daaraan door de algemene vergadering, tenzij met eenparigheid van de vijfenzeventig stemmen.

Artikel 65 – Overnachten in wagens of andere voertuigen en tenten is niet toegelaten op het ganse complex, parkeerplaatsen inbegrepen.

Artikel 66 – De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievrader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Artikel 67 – De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

Artikel 68 – De parkeerplaats zal slechts samen met de vakantiewoning mogen verhuurd worden.

Artikel 69 – In het ganse complex mag er geen handel gedreven noch beroep uitgeoefend worden. Het leuren, uitdelen en het verspreiden van monsters, reclamefolders en publicitair materieel is ten strengste verboden. Leveranciers worden toegelaten met een handwagentje.

Artikel 70 – Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van de vakantiewoning een plaat aan te brengen welke de naam van de bewoner van de woning vermeldt, volgens model door de syndicus te bepalen.

Artikel 71 – In de vakantiewoning zal geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen binnengebracht worden, meer bijzonder campinggas of andere gassen in flessen, petroleumproducten, houtskool en dergelijke.

De bewoner zullen er over moeten waken dat geen waren of de waren in staat van ontbinding achtergelaten worden.

SECTIE IV : ALGEMENE SCHIKKINGEN.

~~—(oud) Artikel 72— In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de syndicus, zullen de moeilijkheden, betreffende het woningstatuut of reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen, bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank in welke ambtsgebied de eigendom gelegen is.~~

~~—De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten bij een meerderheid van de twee/derden der vertegenwoordigde of tegenwoordige stemmen.~~

(nieuw) Artikel 72. – opgeheven.

Artikel 73 – De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigd sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven worden, bij weigering aan betaling, aan de bevoegde rechtbank of scheidsrechter onderworpen.

Artikel 74 – Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor diegene die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten, een afschrift ervan ontvangen hebben, en dat zij ten andere rechtens alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het weer welk gedeeltelijke van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspuiten, zijn getreden.

Artikel 75 – In elke overeenkomst of contract betreffende en gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank van het “Vakantiepark Ter Streep”, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechts zal gekozen worden in het dienstgebouw.

Artikel 76 – De mede-eigenaars worden geacht wel te kennen :

a) De beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, aanvullende de beschikkingen van het burgerlijk wetboek betreffende de mede-eigendom :
- wet tot dewelke zij zich kunnen wenden voor al hetgeen in tegenwoordige akte niet uitdrukkelijk is voorzien.

b) De voordelen en de nadelen spruitende uit de overeenkomst gedaan bij tegenwoordige akte en de voor en nadelen spruitende uit de mede-eigendom.

De algemene vergadering der mede-eigenaars begint vanaf heden te bestaan; zij mag vergaderen en beraadslagen volgens de regels hiervoren voorzien om alle beslissingen te nemen en al te doen wat noodzakelijke en nuttig zal zijn aan de gemene belangen.

Artikel 77 – Alle briefwisseling, mededeling en sommatie zullen gericht worden aan de syndicus, die woonst kiest in het dienstgebouw.

OVERGANGSBEPALING

Artikel 78 – De verschijner is niet verplicht tussen te komen in gelijk welke verzekeringspremie noch in gelijk welke andere gemeenschappelijke kosten of lasten.

Hij neemt deel aan de algemene vergadering en beschikt er over een aantal stemmen gelijk aan het aantal niet verkochte één/vijfenzeventigste onverdeelde aandelen.

Bijvoegsel aan “REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE” sub SECTIE III :
UITZICHT.

Artikel 79 – Alle telefoonleidingen zullen in de grond moeten geplaatst worden.

Artikel 80 – Er mogen aan de vakantiewoningen zonneblinden aangebracht worden. Nochtans zullen model en kleur deze door de verschijner bepaald worden zolang hij onverkochte aandelen bezit en daarna door de syndicus.

Beide bepalingen kunnen maar gewijzigd worden bij eenparige beslissing van de vijfenzeventig stemmen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Brugge

Na lezing tekenden de verschijners met ons, notaris.