



KANTOREN VAN NOTARISSEN

PAUL DALLE

LEOPOLD II LAAN 147- 8670 KOKSIJDE - OOSTDUINKERKE

en

JESSICA VERHAEGHE

CALLAERTSWALLEDREEF 39- 8470 GISTEL

VERKAVELINGSAKTE

VAKANTIE PARK

ZEE & POLDER

te

Middelkerke (Westende)

Lombardsijdeaan 153

Promotor : BVBA Zee & Polder

f:\pd\bazee&polder

HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGEN.

Op zeventien september.

Voor Ons, Meesters Paul DALLE, notaris met standplaats te Koksijde (Oostduinkerke) en Jessica VERHAEGHE, notaris met standplaats te Gistel.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA TOUR-CAMP' ,
met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Kortrijksestraat 308.

RPR 0442.680.482; BTW nummer BE 442.680.482.

Opricht op aakte verleden voor notaris Agnes Porters te Middelkerke (Westende) op eenendertig december negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig januari negentienhonderd eenennegentig onder nummer 910921-410.

Statuten gewijzigd bij aakte verleden voor notaris Jessica Verhaeghe te Gistel op drieëntwintig december tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien januari tweeduizend en zes, onder nummer 20060113/0013283.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 25 van de statuten door haar zaakvoerder de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Het Waterhuis", met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Kortrijksestraat 308; RPR nummer 0876.572.865; BTW nummer BE 876.572.865.

Opricht op aakte verleden voor notaris Jessica Verhaeghe te Gistel op negenentwintig september tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien oktober daarna, onder nummer 2005.10.19/0146410.

Waarvan de statuten tot op heden niet werden gewijzigd, doch waarvan de maatschappelijke zetel werd verplaatst naar huidig adres, bij beslissing van de zaakvoerder van twee juni tweeduizend en acht, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig juni daarna, onder nummer 2008.06.25/0094018.

Tot gezegd mandaat benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering de dato zeventien maart tweeduizend en acht, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen april daarna onder nummer 08052626.

Deze hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de heer Franky Oscar VANHEE, rijksregisternummer 64.09.10 267-64, identiteitskaart nummer 590 1916859 68, bestuurder van vennootschappen, geboren te Oostende op tien september negentienhonderd vierenzestig, wonende te 8020 Oostkamp, Kortrijksestraat 308, tot gezegd mandaat benoemd bij de oprichting van de vennootschap, gepubliceerd als voormeld; tot vaste vertegenwoordiger van de BVBA Het Waterhuis in de BVBA Tour-Camp aangesteld bij voormelde beslissing van de buitenwone algemene vergadering de dato zeventien maart tweeduizend en acht, gepubliceerd

als voorvermeld.

Hierna ook genoemd 'de comparante onder I' en 'De Grondeigenaar';

2. De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'ZEE & POLDER', met maatschappelijke zetel te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 39.

RPR (Veurne) 0875.637.806; BTW nummer BE 875.637.806.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Johan De Cuman te Kortemark op tien augustus tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig augustus daarna onder nummer 05122685.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 13 van de statuten door haar zaakvoerder de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Haeghemeersch", met zetel te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 44; RPR Veurne nummer 0867.554.142; BTW nr BE 867.554.142.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Johan De Cuman te Kortemark op zeventwintig september tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf oktober daarna, onder nummer 04142412.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 13 van de statuten door haar zaakvoerder, de heer Wim Firmin VERHAEGHE, bestuurder van vennootschappen, geboren te Roeselare op negen november negentienhonderd drieënzestig, rijksregister nummer 63.11.09 203 01; identiteitskaart nummer 195 0018119 56, wonende te Kortemark, Wilgenlaan 39, tot gezegd mandaat genoemd bij de oprichting van de vennootschap, gepubliceerd als voormeld; handelende in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, tot gezegd mandaat benoemd bij de oprichting van de vennootschap, gepubliceerd als voormeld.

Hierna ook genoemd 'de comparante onder II' en 'De Promotor';

I. De comparanten zetten ons, notarissen, vooreerst uiteen dat zij eigenaar zijn van :

GEMEENTE MIDDELKERKE - 10^e Afdeling (WESTENDE)

1. Een kompleks omvattende gebouwen op en met grond, gelegen Lombardsijdelaan 153, volgens titel en recente kadastrale legger gekadastraerd Sectie B nummers 327/B/25, 327/M/25, 327/N/25, 301/Y/5, voor een oppervlakte van vijf hectare veertig are negenentachtig centiare (5 ha 40 a 89 ca).

Palende of bepaald hebbende :

- noord aan de vennootschap Mimmivan, te Dentergem; Tyvaert Walter te Middelkerke en Danneels Liliane te Middelkerke;
- noord-oost aan Dutrieue Jean-Pierre en Vandenhoutte Daniëlle te Gent; Moons

Benedikt en Peers Liliane te Wommelgem; Kestens Bart en Desmet Anja te Ninove; Vanherstraeten Pierre en Vandenbosch Marie Jeanne te Beersel; Boone Urbain te Evergem en deelgenoten; de vennootschap Noordzeeparken te Middelkerke; Ester Gerard en Renier Nicole te Middelkerke; het Domein van het Vlaams Gewest, Agentschap voor Natuur en Bos, te Brussel;

- zuid-oost aan de Vereniging Natuurpunt Beheer, te Mechelen;

- zuid-west aan de Bamburgstraat; het Domein van de Gemeente Middelkerke te Middelkerke;

- noord-west aan Legein Suzanna te Middelkerke en deelgenoten; Simoen Bernard en Hosten Chantal te Middelkerke; de vennootschap Week End te De Panne; Vitse Bartholomeus en Wynen Olivia te Middelkerke; Loones Wilfried te Middelkerke; Van Meurs Gabriël en Miny Vivienne te Middelkerke; de vennootschap Tour Camp te Middelkerke en deelgenoten.

2. De vier/zesde onverdeeld in volle eigendom in de bedding van een aangelegde uitweg, uitgevend op de Lombardsijdelaan, volgens titel en recente kadastrale legger gekadastraerd Sectie B nummer 327/Y/19 met een oppervlakte volgens meting en kadaster van tweeënveertig are tweeënzeventig centiare (42 a 72 ca).

Palende of bepaald hebbende :

- noord-oost aan Vanhee Andreas en Leemans Mariette, te Wommel; de WVEM te Torhout; Vanhee Gerard en Steegmans Claire te Leopoldsburg; Casier Monique te Middelkerke, en deelgenoten; Smulders Hubert en Geens Anna te Sint-Genesius-Rode; Defour Francine te Roeselare; Vrijzen Marcel en Meus Elisa te Leopoldsburg;

- zuid-oost : de vennootschap Mimmivan te Dentergem en de vennootschap Tour-Camp te Middelkerke

-zuid-west : Van Meurs Gabriël en Miny Vivienne te Middelkerke; Velle Esmeralda te Middelkerke; Verweirder Johan te Westende;

- noord-west aan de Lombardsijdelaan.

Plan

Zoals deze uitweg voorkomt op het opmetingsplan opgemaakt door landmeter Etienne Gerard te Nieuwpoort op drieëntwintig april negentienhonderd negenenzestig, gehecht aan een proces-verbaal van toewijzing opgemaakt door notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op tweeëntwintig september negentienhonderd negenenzestig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "BVBA Tour-Camp" is er eigenares van als volgt :

1. Het goed onder 1 hoort haar toe om het te hebben aangekocht van de VZW 'Koninklijke Belgische Touring Club', te 1040 Brussel, bij akte verleden voor notaris Jean-Marie Lahaye te Poperinge op vier mei negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twintig mei daarna, boek 10270 nummer 12.

De VZW 'Koninklijke Belgische Touring Club' was er eigenares van om de gebouwen zelf te hebben opgericht op de grond aangekocht van de heer Joseph Uyttenhove en zijn echtgenote mevrouw Laura Dewulf, te Koekelare, bij akten verleden voor notaris Maurice Quaghebeur te Oostende op twintig juli negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vier augustus daarna, boek 4531 nummer 29 en op twee augustus negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig augustus daarna, boek 4877 nummer 2.

2. De vier/zesde onverdeeld in volle eigendom in het goed onder 2 zijn aangekocht als volgt :

- a) één/zesde onverdeeld van de heer Johan Gerard Verweider, te Middelkerke (Westende);
- b) één/zesde onverdeeld van de heer Gerard Gentil Velle, te Middelkerke (Westende);
- c) één/zesde onverdeeld van mevrouw Ivette Gilberte Leona Vanraepenbusch, te Oostende;
- d) één/zesde onverdeeld van de heer Hilaire August Eduard Louis Declercq, en zijn echtgenote mevrouw Elisabeth Emiliana Colpaert, te Oudenburg;
bij akte verleden voor notaris Jessica Verhaeghe te Gistel, op negen mei tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig mei daarna, onder formaliteit 62-T-24.05.2006-09608.

Oorspronkelijk hoorde zelfde goed onder grotere oppervlakte toe aan de heer Alfons Defraeye, ingevolge aankoop :

- deels van mevrouw Marie Mathieu, echtgenote van de heer Maurice de Crombrugghe, te Brussel, bij akte verleden voor notaris Henri Vander Heyde, te Leffinge, op tien maart negentienhonderd eenentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftwintig maart daarna, boek 1742 nummer 30;
- deels ingevolge gift onder levenden van zijn ouders de heer Bruno Fraeye, ook geschreven Defraeye, en mevrouw Nathalia Vynck, te Westende, bij akte verleden voor notaris Egide Deeren te Nieuwpoort op zestien mei negentienhonderd eenentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op eenentwintig juni daarna, boek 1851 nummer 3.

De heer Alfons Defraeye is overleden te De Panne op zes januari negentienhonderd achtenzestig.

Ingevolge zijn eigenhandig testament, gedagtekend te Westende op zeventien december negentienhonderd vijftenzestig, neergelegd onder de minuten van notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op tweeëntwintig februari negentienhonderd achtenzestig, na bevelschrift van de heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne op vijf februari negentienhonderd achtenzestig, is zijn nalatenschap toegefallen aan : 1) de heer Oscar Meeze, te Wezembeek-Oppem; 2) de heer René Meeze, te De Panne; 3) mevrouw Gabriëlle Meeze, te Malines-sur-Meuze; 4) mevrouw Marguerite Meeze, te Vorst; 5) de heer Bruno Meeze, te Dilbeek; 6) de heer Romain Meeze, te Bredene; 7) de heer Hubert Meeze, te Sint-Jans-Molenbeek; 8) de heer Fernand Meeze, te Steenokkerzeel; 9) mevrouw Monique Meeze, te Koningslo-Vilvoorde; 10) mevrouw Sonia Meeze, te Brussel; 11) mevrouw Lucienne Meeze, te Nieuwpoort; 12) de heer Pierre Meeze, te Sint-Jans-Molenbeek; 13) de heer Gustaaf Meeze, te Sint-Jans-Molenbeek; 14) mevrouw Berthe Nieuwenhuysen, te Ganshoren; 15) de heer Achiel Pieters, te Brussel; 16) mevrouw Maria Pieters, te Destelbergen; 17) mevrouw Mariette De Groote, te Gent, 18) mevrouw Helena De Groote, te Gent; 19) de heer Alfons De Groote, te Wondelgem; en 20) de heer Edgard De Groote, te Gent.

Gezegde erfgenamen hebben zelfde goed, met andere goederen, als volgt verkocht bij proces-verbaal van toewijzing, opgemaakt door notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op tweeëntwintig september negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op tweeëntwintig oktober daarna, boek 4996 nummer 21 :

- Eén/zesde gemeen en onverdeeld in de bedding van de aangelegde uitweg aan de echtgenoten Gustaaf Desaeyere - Yvonne Van Gele, te Westende;

De echtgenoten Gustaaf Desaeyere - Yvonne Van Gele hebben zelfde één/zesde aandeel verkocht aan de echtgenoten Jean Vorsters - Patricia Heirewegh, te Middelkerke (Westende), bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op achtentwintig juni negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftien juli daarna, boek 5929 nummer 1.

De echtgenoten Jean Vorsters - Patricia Heirewegh hebben zelfde één/zesde aandeel verkocht aan de echtgenoten Johan Verweirder - Hilde Hessels, te Middelkerke (Westende), bij akte verleden voor notaris Agnes Porters te Middelkerke (Westende) op achtentwintig februari negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achtentwintig april daarna, boek 5512 nummer 45.

De heer Johan Verweirder en mevrouw Hilde Hessels zijn uit de echt gescheiden bij vonnis verleend door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne op vierentwintig mei negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven in de registers van de Burgerlijke stand te Middelkerke op eenentwintig juni negentienhonderd drieënnegentig.

Bij akte verleden voor notaris Agnes Porters te Middelkerke (Westende) op zestien

oktober negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tien december daarna, boek 9492 nummer 31, inhoudende de bevestiging van hun akte overeenkomst echtscheiding bij onderlinge toestemming verleden voor notaris Agnes Porters te Middelkerke (Westende) op vierentwintig maart negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op één juni daarna, boek 7721 nummer 16, werd dit één/zesde onverdeeld aandeel toebedeeld aan de heer Johan Verweider, voornoemd onder 2 a).

- Eén/zesde gemeen en onverdeeld in de bedding van de aangelegde uitweg aan mevrouw Andrea Goethaels, te Oostende.

Mevrouw Andrea Goethaels heeft zelfde één/zesde aandeel verkocht aan de echtgenoten Gerard Velle - Emerana Bossy, te Diksmuide, bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op zeven juli negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig juli daarna, boek 4039 nummer 18.

Mevrouw Emerana Bossy is overleden te Oostende op eenendertig maart negentienhonderd eenennegentig.

De heer Gerard Velle en mevrouw Emerana Bossy waren gehuwd onder het stelsel van de algemene gemeenschap van goederen ter uitzondering van de roerende of onroerende goederen die de aanstaande echtgenoten bij het aangaan van het huwelijk bezaten of die ze later zouden verkrijgen ingevolge erfenis, legaat, of een andere kostenloze titel, en die aldus eigen zouden blijven, verleden voor notaris Georges Masureel te Koekelare op zes juni negentienhonderd zestig.

Ingevolge akte wijziging huwelijkskontraat verleden voor notaris Pierre Maere te Diksmuide op tien oktober negentienhonderd negentachtig, gehomologeerd, is de huwelijks-gemeenschap, omvattende voormeld één/zesde onverdeeld in gezegd goed, toegevallen aan de overlevende echtgenoot, de heer Gerard Velle, voornoemd onder 2 b).

- Twee/zesde gemeen en onverdeeld in de bedding van de aangelegde uitweg aan de heer Jean-Pierre Goethaels en mevrouw Ivette Vanraepenbusch te Oostende.

De heer Jean-Pierre Goethaels en mevrouw Ivette Vanraepenbusch zijn uit de echt gescheiden ingevolge vonnis verleend door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op negentien juli negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven in de Registers van de Burgerlijke stand te Middelkerke op zevenentwintig september negentienhonderd tweeëntachtig.

De twee/zesde onverdeeld in gezegd goed werden naar aanleiding van deze echtscheiding niet verdeeld noch toebedeeld, zodat zij nog toebehoorden, aan de heer Jean-Pierre Goethaels en mevrouw Ivette Vanraepenbusch ieder voor de onverdeelde helft.

Mevrouw Ivette Vanraepenbusch, voornoemd onder 2 c) heeft haar één/zesde onverdeeld aandeel verkocht aan de VZW Tour-Camp bij voormelde akte verleden voor notaris Jessica Verhaeghe te Gistel op negen mei tweeduizend en zes.

De heer Jean-Pierre Goethaels is op heden nog eigenaar van één/onverdeeld zesde deel.

- Eén/zesde gemeen en onverdeeld in de bedding van de aangelegde uitweg aan de heer en mevrouw Hilaire Declercq - Elisabeth Colpaert, te Oudenburg (Westkerke), voornoemd onder 2 d).

- Eén/zesde gemeen en onverdeeld in de bedding van de aangelegde uitweg aan de heer en mevrouw Rogier Defour - Noëlla Desandere, te Roeselare, tot wiens, of hun erfopvolgers, patrimonium dit een/zesde aandeel op heden nog behoort.

II. Vervolgens delen de comparanten, de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA Tour-Camp', grondeigenaar, en de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder', Promotor, ons notarissen, mee dat zij het voornemen hebben op het geheel van gezegde grond een vakantiepark op te richten, hetwelk zij zullen stellen onder het regime van de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid.

III. De comparanten delen ons, notarissen, dienaangaande mee dat aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Tourcamp', comparante onder I, betreffende gezegde grond een verkavelingsvergunning voor weekendverblijfplaats werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op twaalf februari tweeduizend en acht, en dat aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder', comparante onder II, en Promotor, betreffende gezegde grond een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van vakantiewoningen werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op zestien september tweeduizend en acht.

IV. Toelating tot bouwen - Verzaking aan het recht van natrekking

En vervolgens verklaart de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA Tour-Camp' aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder', beide vennootschappen vertegenwoordigd als gezegd :

1) toelating te geven tot bouwen op de haar toebehorende grond en onverdeelde aandelen in de grond;

2) in het voordeel van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder' te verzaken aan het recht van natrekking op de haar toebehorende grond en onverdeelde aandelen in de grond.

Diensvolgens :

- zal de grond eigendom blijven van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA Tour-Camp';

- zullen de konstrukties opgericht op de grond welke voor de geheelheid in volle eigendom toebehoort aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA Tour-Camp' toebehoren aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder';

- zullen de konstrukties welke de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder' desgevallend zou aanbrengen op de aangelegde uitweg, welke ten belope van vier/zesde onverdeeld in volle eigendom toebehoort aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA Tour-Camp', ten belope van zelfde vier/zesde onverdeeld in volle eigendom toebehoren aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder'.

V. Hierna verzoeken de comparanten ons, notarissen :

1) De situering vast te stellen vast te stellen van het domein '**VAKANTIEPARK ZEE & POLDER**' :

GEMEENTE MIDDELKERKE - 10^e Afdeling (WESTENDE)

Het '**VAKANTIEPARK ZEE & POLDER**', gelegen Lombardsijdelaan 153, volgens titels en recente kadastrale legger gekadastréerd Sectie B nummers 327/B/25, 327/M/25, 327/N/25 en 301/Y/5 voor een oppervlakte van vijf hectare veertig are negenentachtig centiare (5 ha 40 a 89 ca), omvattende tevens vier/zesde onverdeeld in de bedding van de uitweg naar de Lombardsijdelaan, gekadastréerd Sectie B nummer 327/Y/19 met een oppervlakte volgens meting van tweeënveertig are tweeënzeventig centiare (42 a 72 ca).

Palende of gepaald hebbende :

- noord-oost aan : Vanhee Andreas en Leemans Mariette, te Wommel; de WVEM te Torhout; Vanhee Gerard en Steegmans Claire te Leopoldsburg; Casier Monique te Middelkerke, en deelgenoten; Smulders Hubert en Geens Anna te Sint-Genesius-Rode; Defour Francine te Roeselare; Vrijzen Marcel en Meus Elisa te Leopoldsburg; de vennootschap Mimmivan te Dentergem; Tyvaert Walter te Middelkerke en Danneels Liliane te Middelkerke; Dutrieue Jean-Pierre en Vandenhouwe Daniëlle te Gent; Moons Benedikt en Peers Liliane te Wommelgem; Kestens Bart en Desmet Anja te Ninove; Vanherstraeten Pierre en Vandenbosch Marie Jeanne te Beersel; Boone Urbain te Evergem en deelgenoten; de vennootschap Noordzeeparcken te Middelkerke; Ester Gerard en Renier Nicole te Middelkerke; het Domein van het

Vlaams Gewest, Agentschap voor Natuur en Bos, te Brussel;

- zuid-oost aan de Vereniging Natuurland Beheer, te Mechelen;

- zuid-west aan de Bamburgstraat; het Domein van de Gemeente Middelkerke te Middelkerke;

- noord-west aan Legein Suzanna te Middelkerke en deelgenoten; Simoen Bernard en Hosten Chantal te Middelkerke; de vennootschap Week End te De Panne; Vitse Bartholomeus en Wynen Olivia te Middelkerke; Loones Wilfried te Middelkerke; Van Meurs Gabriël en Miny Vivienne te Middelkerke;

- zuid-west (de uitweg) aan Van Meurs Gabriël en Miny Vivienne te Middelkerke; Velle Esmeralda te Middelkerke; Verweirder Johan te Westende;

- noord-west (de uitweg) aan de Lombardsijdelaan.

2) Het statuut vast te stellen omvattende basisakte met reglement van medeëigendom en van orde, met betrekking tot het domein '**Vakantiepark Zee & Polder**', op te richten op het geheel van gezegde grond.

VI. Te dien einde overhandigt de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder', Promotor, ons, notarissen, volgende documenten om aan onderhavige akte te worden gehecht :

1. De verkavelingsvergunning voor verkaveling weekendverblijfplaats, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op twaalf februari tweeduizend en acht, onder aanvraagnummer 35011/15900/V/VO707/1; dossiernummer Stedenbouw 5.00/35011/1221.1;

2. De stedenbouwkundige vergunning tot bouwen van vakantiepark met 156 vakantie-woningen, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op zestien september tweeduizend en acht, onder aanvraagnummer 35011/15900-/B/2008/114; dossiernummer Stedenbouw 1435/08/WD/AV;

3. Het verkoopbaarheidsattest overeenkomstig artikel 130 § 1 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, afgeleverd door de Gemeente Middelkerke op twee april tweeduizend en negen

4. De door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op zestien september tweeduizend en acht goedgekeurde plannen, opgemaakt door het Architectenbureau BVBA Vyvey te Nieuwpoort, omvattende :

a) het plan nr 01/04 (1/2) : Situering perceel in de Gemeente;

b) het plan nr 01/04 (2/2) : Liggingplan;

c) het plan nr 02/04 : Inplantingsplan vakantiewoningen; Aanduiding opname foto's; aanduiding afbraak;

- d) het plan nr 03/04 : Vakantiewoning - Grondplannen;
- e) het plan nr 04/04 : Vakantiewoning - Gevels en Doorsnede.

5. Kopie van het plan betreffende de aangelegde uitweg, opgemaakt door landmeter Etienne Gerard te Nieuwpoort op drieëntwintig april negentienhonderd negenzestig;

6. De bodemattesten, afgeleverd door OVAM op twintig april tweeduizend en negen.

7. De beschrijving van het Vakantiepark 'Zee & Polder', met de beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen, en de verdeling van deze laatste.

8. Het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde.

VII. En vervolgens verzoeken de comparanten onder I, de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA Tour-Camp' handelende als eigenaar van de grond, en de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'Zee & Polder', handelend als Promotor, beiden vertegenwoordigd als gezegd, ons, notarissen, overeenkomstig de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek, de **basisakte** op te stellen met het reglement van medeëigendom en het reglement van orde betreffende het **'Vakantiepark Zee & Polder'**.

VIII. Uit voormelde, aangehechte stukken volgt dat het Vakantiepark Zee & Polder omvat :

- honderd zesenvijftig percelen bestemd voor vakantiewoningen;
- autostaanplaatsen;
- recreatieinfrastructuur;
- toegangswegen, groenperken en groenaanleg.

De nadere omschrijving van de gedeelten in privatieve en de gemeenschappelijke delen en de toekenning van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan elk privaat perceel worden hierna vermeld onder de hoofding 'Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen'.

IX. De toegangsweg naar de Lombardsijdelaan

Zoals hiervoor vermeld behoort de toegangsweg slechts ten belope van de vier/zesde onverdeeld aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'BVBA Tour-

Camp'. Bijgevolg behoort deze toegangsweg ook slechts ten belope van vier/zesde onverdeeld tot de gemeenschappelijke delen van het domein 'Vakantiepark Zee & Polder', waarin ieder privaat perceel van het domein zijn gerechtigheid heeft overeenkomstig het in onderhavige basisakte eraan toegekende aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Aldus blijven de huidige eigenaars van de overige twee/zesde onverdeeld van deze toegangsweg, zijnde op heden de heer Jean-Pierre Goethaels en de heer en mevrouw Rogier Defour - Noëlla Desandere, zoals hiervoor vermeld in de oorsprong van eigendom, welke in onderhavige basisakte niet optreden, onverminderd eigenaars van gezegde onverdeelde twee/zesde in gezegde toegangsweg.

X. Afstand wegenis

Behalve de wegenis die op privaat percelen gelegen is, zoals dit voorkomt op het aangehechte plan '02/04 inplantingsplan vakantiewoningen', en op de opmetingsplannen van de percelen, en welke aldus privaat deel uitmaakt van de percelen waarop ze gelegen zijn, heeft de wegenis van het Vakantiepark 'Zee & Polder' gemeenschappelijk statuut.

Indien een Overheid (Staat, Provincie, Gemeente) deze wegenis zou wensen over te nemen, zal deze, door het feit zelf van het verzoek hiertoe van betrokken Overheid, onttrokken worden aan het gemeenschappelijk statuut, en privaat statuut verkrijgen, vatbaar voor overdracht aan betrokken Overheid.

De overdracht aan betrokken Overheid houdt in dat betrokken Overheid verder zelf zal instaan voor de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van deze wegenis.

Ingeval van verzoek door betrokken Overheid om de wegenis te verwerven wordt deze van rechtswege geacht nooit tot het gemeenschappelijk statuut behoort te hebben, en ab initio privaat statuut gehad te hebben.

De comparanten ten deze zullen tot het verrichten van deze overdracht dan ook volledig alleen kunnen optreden, uitsluitend zelf alleen verschijnen in alle te verlijden akten, en alleen alle akten en stukken ondertekenen welke hiertoe noodzakelijk zijn, zonder optreden of tussenkomst, welke ook, van de mede-eigenaars in het Vakantiepark.

XI. Statuut electriciteitscabine en gascabine

In het domein is de oprichting van een electriciteitscabine en van een gascabine voorzien.

Het perceel met de cabine heeft gemeenschappelijk statuut.

Indien evenwel de electriciteit of gas leverende Instelling het perceel en/of de cabine

in privatieve eigendom wenst te verwerven worden deze van rechtswege geacht nooit gemeenschappelijk statuut gehad te hebben, doch vanaf de aanleg privaat statuut gehad te hebben, zodat uitdrukkelijk enkel onderhavige grondeigenaar en Promotor zullen dienen op te treden voor de vervreemding, zonder enige verdere tussenkomst van de eigenaars van privatieve percelen in het domein.

De eventuele kosten of vergoeding zullen dan ook uitsluitend gedragen worden, eventueel toekomen, aan de grondeigenaar en de Promotor.

XII. Leidingen

De kabels en leidingen, eventuele technische apparatuur zoals algemene verdeelkast en meters, toebehorend aan nutsmaatschappijen zoals TMVW, INFRAX (water, gas, voeding TV net, hoogspanningsleidingen), waaromtrent deze maatschappijen uitdrukkelijk eigendomsvoorbehoud maken, blijven hen aldus volledig in eigendom toebehoren, en behoren uitdrukkelijk niet tot de gemeenschappelijke delen van het Vakantiepark.

XIII. Algemene voorwaarden en lasten - erfdiensbaarheden.

A. Erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden in vorige akten

De verkrijgers van rechten in het Vakantiepark Zee & Polder, en hun rechtsopvolgers zijn, ter volledige ontlasting van hun rechtsvoorgangers, gehouden door alle erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden, welke ook, voortspuitende uit vorige akten, in zoverre ze nog van toepassing zijn, rekening houdend met de verleende verkavelingsvergunning en bouwvergunning, goedgekeurde plannen, en de bedingen in onderhavige akte.

De aandacht wordt uitdrukkelijk gevestigd op navolgende bedingen, opgenomen in voorgaande eigendomstitels :

1. In de voormelde akte aankoop verleden voor notaris Jean-Marie Lahaye te Poperinge op vier mei negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twintig mei daarna, boek 10270 nummer 12, en houdende aankoop door de comparante onder I van de grond volgens titel gekadastreerd Sectie B nummers 327/B/25, 327/M/25, 327/N/25 en 301/Y/5, staat bedongen wat volgt :

"De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben toegestaan in voor- of nadeel van de bij deze verkochte goederen en geen kennis te hebben van andere erfdiensbaarheden dan degene die in onderhavige akte zijn vermeld.

"Hij verwijst evenwel naar de bijzondere erfdiensbaarheden en lasten, beschreven in de akte verleden voor de notaris Maurice Quaghebeur te Oostende op twintig juli negentienhonderd vijftenzestig, waarin letterlijk het volgende staat vermeld :

"II. Droit de passage perpétuel et gratuit, pour personnes, animaux et voitures sur une

parcelle de terrain de vingt mètres de long sur dix mètres de large, cadastré section B partie du numéro 327/L/12 contenant en superficie d'après mesurage deux ares. Cette partie formant partie d'un chemin projeté sur les terrains des vendeurs, tenant du Sud sur vingt mètres au terrain prédécrit, du Nord-Ouest au terrain ci-après décrit sous III et de tous autres côtés aux vendeurs.

"III. Droit de passage perpétuel et gratuit, pour personnes, animaux et voitures à partir de la parcelle décrite sous II, vers l'Avenue de Lombardsyde sur un terrain ayant à front de la dite Avenue une largeur de dix-huit mètres qu'il conserve sur une profondeur de cent mètres pour s'élargir ensuite régulièrement pour atteindre une largeur de cinquante-huit mètres après une nouvelle profondeur de septante-cinq mètres quinze décimètres, cadastré ou l'ayant été section B partie du numéro 327/X/17 pour une contenance de quarante-six ares cinquante-six centiares.

"Origine de propriété.

"Les biens prédécrits sous I et II appartiennent aux vendeurs par acquisition envers M. Thierry Guyot de Mishaegen et son épouse Madame Nicole de Beaufort à Brasschaat, par acte du notaire Jacques Ghyoot à Ostende du vingt-neuf décembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au Bureau des hypothèques à Veurne le vingt-trois janvier mil neuf cent cinquante-sept, volume 3782 n° 35.

"Et le droit de passage sur le bien décrit sous III a été concédé à perpétuité aux vendeurs par Monsieur Alphonse Defraeye, jardinier, à Westende, par acte du notaire Georges Masureel à Koekelare, le sept mai mil neuf cent cinquante-sept, transcrit comme dessus le vingt-quatre du même mois, volume 3805 n° 19".

2. In de voormelde akte aankoop verleden voor notaris Jessica Verhaeghe te Gistel op negen mei tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vierentwintig mei daarna, onder formaliteit 62-T-24.05.2006-09608, en houdende aankoop door de comparante onder I van de onverdeeld vier/zesde in de bedding van de aangelegde uitweg volgens titel gekadastreerd Sectie B nummer 327/Y/19, staat bedongen wat volgt :

"14. De kopers worden nadrukkelijk gewezen op de hierna letterlijk aangehaalde passage uit het proces-verbaal van toewijs verleden voor notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort op tweeëntwintig september negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op tweeëntwintig oktober negentienhonderd negenenzestig, boek 4996 nummer 21 :

"A) Bijzondere voorwaarden

"....

"3. Uit een akte vestiging van erfdenstbaarheid tussen de heer Alfons Defraeye en de echtgenoten Joseph Uyttenhove-Dewulf te Koekelare, verleden voor notaris Georges Masureel, te Koekelare, in date van zevende mei negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op vijftentwintig mei daarna, boek 3.805 nummer 19, is er letterlijk overgeschreven hetgene volgt :

"a. De verschijners, enerzijds, voornoemde Alphonse Defraeye, eigenaar van het kadastraal perceel nummer 327/H/13 der sectie B gelegen te Westende verklaart er in toe te stemmen dat voormeld perceel bezwaard wordt met een recht van doorgang voor alle gebruik eeuwig en onvergeld ten voordele van de aanpalende eigendommen van de verschijners anderzijds, voornoemde echtgenoten Uyttenhove-Dewulf. Deze doorgang zal een breedte hebben van achttien meter aan de Lombardsijdelaan tot op een honderd meter diepte en verder geleidelijk verbreden tot aan de oostgrens van het bezwaarde perceel waar de breedte achtenvijftig meter zal bedragen.

"b. De verschijners anderzijds voornoemde echtgenoten Uyttenhove-Dewulf verlenen eveneens recht van doorgang voor alle gebruik, eeuwig en onvergeld, op hunne percelen gelegen te Westende, in de Sectie B en meer bijzonderlijk op de noord-westhoek van het perceel nummer 327/L/12.

"Zoals dit recht van doorgang onder a. en b. hierboven afgebeeld staat op het grondplan opgemaakt door de gezworen landmeter Theophiel Berny te Torhout, de zestiende maart lestleden op een blad papier bekleed met fiskale plakzegel tot beloop van twintig frank door de verschijners en ons notaris "Ne Varietur" getekend om samen met dees ter registratie aangeboden te worden en alhier aangehecht te blijven.

"Er is tussen de verschijners overeengekomen dat de aan te leggen wegen als openbare wegen moeten aanzien worden en dat niemand de toegang of het gebruik ervan mag verhinderen of versperren".

"B) Ieder lot bevat daarenboven een/zesde gemeen en onverdeeld in de bedding van de aangelegde uitweg afgebeeld op het hierbij gevoegde plan onder last deze weg af te staan aan de gemeente Westende, en dit gratis en onvergeld op een eerste verzoek van gezegd bestuur".

De toekomstige kopers en eigenaars van privatieve percelen in het Vakantiepark Zee & Polder worden zo voor zichzelf als hun rechtsopvolgers, te welke titel ook, uitdrukkelijk gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen spruitende uit voormelde bedingen, voor zover deze nog van toepassing zijn.

B. Voorschriften opgelegd door de Publieke Overheden en de Promotor

1. Voorschriften opgelegd door de Publieke Overheden

De voorschriften door de Publieke Overheden uitgevaardigd en die in de verkavelingsvergunning, de bouwvergunning en de plannen voorkomen, worden aan de Promotor en de kopers van de loten overeenkomstig de wet opgelegd.

Deze voorschriften moeten door de Promotor, de kopers van de privatieve, en hun rechtsopvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de Bevoegde Overheden.

Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn

enkel van bestuurlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de Bevoegde Overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de grondeigenaar, de Promotor, of hun rechtsopvolgers en zonder verhaal tegen hen.

De Promotor, en zijn rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers te welke titel ook, en de navolgende eigenaars van privatieve percelen in het domein 'Vakantiepark Zee & Polder', en hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers te welke titel ook, verbinden er zich uitdrukkelijk toe en zijn er uitdrukkelijk toe gehouden, de voorschriften opgelegd door de Publieke Overheden stipt op te volgen en hieromtrent steeds te goeder trouw en als een goed huisvader te handelen.

De aandacht wordt er tevens uitdrukkelijk op gevestigd dat volgens de verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning :

- het Vakantiepark Zee & Polder gelegen is binnen het Gewestplan 'Oostende-Middenkust', vastgesteld bij Koninklijk Besluit van zesentwintig januari negentienhonderd zevenenzeventig, met als bestemming :

* het gedeelte van de toegangsweg naar de Lombardsijdelaan vanaf de Lombardsijdelaan tot op een diepte van 50 meter vanaf de Lombardsijdelaan : *'woongebied'* ;

* alle overige kadastrale percelen, en het overige gedeelte van de toegangsweg naar de Lombardsijdelaan : *'gebied voor verblijfsrecreatie'* ;

- de aan onderhavige akte gehechte verkavelingsvergunning, vergunning verlcemt tot *'verkaveling van een weekendverblijfplaats'* ;

- de aan onderhavige akte gehechte stedenbouwkundige vergunning, de oprichting vergunt van een *'vakantiepark met vakantieoningen'* .

De Promotor en ondergetekende notarissen vestigen er dan ook uitdrukkelijk de aandacht op dat volgens de huidige stand van de wetgeving permanente bewoning en domiciliëring juridisch niet zijn toegestaan

2. Voorschriften en erfdienstbaarheden opgelegd door de Promotor

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

De Promotor bevestigt bij deze uitdrukkelijk dat het Vakantiepark Zee & Polder één harmonisch geheel uitmaakt.

Aldus wordt in deze ook uitdrukkelijk bevestigd dat alle groene zone, nuts- en recreatieinfrastructuur uitdrukkelijk ten dienste is van het gehele Vakantiepark Zee & Polder.

De privatieve percelen en de toegangspaden naar de percelen welke zich op privatieve percelen bevinden, kunnen worden bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang voor leidingen en nutsvoorzieningen indien de Promotor deze aldus aanlegt of de nutsmaatschappijen dit vorderen.

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

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

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

Zij kunnen te allen tijde gewijzigd, vervolledigd of vervallen verklaard worden door Openbare Verordeningen.

De verkrijgers van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een privaat perceel in het Vakantiepark Zee & Polder, en hun rechtverkrijgenden, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen in onderhavige akte en haar bijlagen, en eventuele wijzigingen. Zij verplichten zichzelf en hun rechtverkrijgenden om bij vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een privaat perceel in het Vakantiepark Zee & Polder de eerbiediging en naleving ervan op te leggen.

3. Oppervlakten van de privatieve percelen

Het wordt door de comparanten uitdrukkelijk gesteld dat de oppervlakte van de percelen niet gewaarborgd wordt, en het verschil in oppervlakte, al overtrof het één/twintig-

ste in meer of in mindere oppervlakte, is in voordeel of nadeel van de koper, zonder verhaal tegen de Promotor of verkoper.

Welke betwistingen ook die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte, en/of de scheidingslijnen van de verkochte privatieven, zullen beslecht worden door de architect, opsteller van de plannen, handelende als scheidsrechter.

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

4. Algemeen plan van het Vakantiepark

Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplanting opgelegd door de aan huidige akte aangehechte plannen, voor zover deze door de Bevoegde Overheden niet gewijzigd worden, moeten in acht nemen.

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

De Promotor behoudt zich tevens uitdrukkelijk het recht voor zowel de plannen zo van het Vakantiepark, en dit zowel wat betreft oppervlakte, indeling en verdeling van de private en de gemeenschappelijke gedeelten, als van het aantal en de vorm van de percelen, als ook van het type, het aantal van de op te richten konstrukties, het aantal en de ligging van de percelen bestemd voor woningen, en autostaanplaatsen, te wijzigen, en autobergplaatsen of bergplaatsen op te richten, ook op ruimte welke op de aangehechte plannen thans geheel of ten dele als gemeenschappelijke ruimte zou zijn voorzien, wanneer hij een wijziging nodig of nuttig acht. Hij kan dienaangaande volledig vrij oordelen en beslissen. Hij heeft het recht daartoe de nodige werken uit te voeren of te laten uitvoeren, op zulke wijze dat de private hiervan zo weinig mogelijk hinder ondervinden.

Aan deze nieuw gecreeerde autostaanplaatsen, autobergplaatsen of bergingen kan door de Promotor op zijn uitsluitend initiatief en beslissing privaat statuut verleend worden, aldus vatbaar voor verdere vervreemding door hemzelf. Aan private autostaanplaatsen en autobergplaatsen of bergingen zullen geen aandelen in de gemene delen worden toegekend. Zij worden verbonden met de woning waaraan zij in de eerste vervreemdingsakte toegewezen worden.

Indien er wijzigingen aan het domein nodig zijn die de private rechten van de eigenaars niet wijzigen inzake de oppervlakte van de door hen aangekochte percelen, geeft de koper onherroepelijk volmacht aan de comparanten ten deze om deze wijziging uit te voeren en zo nodig alle nodige wijzigende verkavelingsakten op te maken en te ondertekenen.

5. Wegens

a) Alle private percelen zullen toegang hebben tot bestaande of te ontwerpen wegen

zoals deze op de plannen voorkomen.

b) De wegen worden belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van het gehele domein en aan al wie door de Promotor of zijn rechtsopvolger het genot en gebruik van nuts-, en/of sport- en recreatieinfrastructuur wordt verleend.

c) De toegangspaden tot de woningen zijn geheel of ten dele op de private percelen gelegen. Zij behoren aldus voor het gedeelte van het perceel waarop zij gelegen zijn, in volle eigendom tot gezegd perceel.

De toegangspaden worden eeuwigdurend en onvergeld belast met een erfdienstbaarheid van doorgang en toegang voor de percelen waartoe ze volgens het aan onderhavige akte aangehechte verdelingsplan of later wijzigend verdelingsplan toegang verlenen. Het is betrokken eigenaars dan ook uitdrukkelijk verboden deze toegangspaden af te sluiten, er een poortje op aan te brengen, of de doorgang op enige wijze te belemmeren.

Onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gedeelte van deze toegangspaden dat op private percelen gelegen is, is in gelijke mate te dragen door en ten laste van de percelen waartoe ze toegang verlenen

d) De wegeniswerken en alle nutsinfrastructuur (leidingen van water, gas, electriciteit, afvoerleidingen, openbare verlichting, eventueel televisiedistributie, telenet en/of telefoon) zullen op initiatief van de Promotor uitgevoerd worden.

6. Aansluitingen nutsvoorzieningen

De aansluiting van ieder privaat perceel op water, gas, electriciteit, teledistributie, telenet, zal op initiatief van de Promotor of een derde uitgevoerd worden. De aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de kopers.

7. Omheiningen en afsluitingen

De omheining en afsluiting van de percelen wordt door de Promotor aangebracht en dient aldus, dit zowel voor wat betreft plaats (inplanting), soort (hout, metaal, haag), als het voorkomen zelf (uniformiteit), behouden te blijven zoals door de Promotor aangebracht.

Er mag dan ook op geen enkele wijze door een eigenaar een afsluiting, omheining of haag aangebracht worden, op enige andere plaats dan door de Promotor is voorzien en aangebracht.

8. Onderhoud private percelen (tuinen en toegangspaden op private percelen)

De eigenaars staan in voor het goede onderhoud van hun tuinen.

De syndicus kan, na een schriftelijke aanmaning welke zonder gevolg is gebleven, het onderhoud van de tuin laten uitvoeren op kosten van de nalatige eigenaar.

De algemene vergadering kan steeds, met het oog op de uniformiteit en het goede uitzicht van het Vakantiepark, met gewone meerderheid van stemmen beslissen om het onderhoud van alle tuinen gezamenlijk door een aangestelde, onder toezicht van de syndicus, op kosten van de medeëigendom, te laten verrichten.

9. Erfdienstbaarheid nutsvoorzieningen

De leidingen voor de nutsvoorzieningen worden zoveel als mogelijk onder de wegen en toegangspaden aangebracht. Indien leidingen ten dele ook op (onder) privatieve percelen (tuinen, toegangspaden) zijn aangebracht geldt dit als een blijvende erfdienstbaarheid ten laste van betrokken perceel. Het is betrokken eigenaars dan ook uitdrukkelijk verboden op de grondstrook waaronder de leiding zich bevindt, als zone 'non aedificandi', constructies op te richten.

10. Verdeling kosten

Alle kosten in verband met het domein zelf : algemeen beheer, nuts- en recreatieinfrastructuur, worden door alle privatieven bestemd voor bewoning op een gelijke wijze, gezien het nut geacht wordt gelijk te zijn, gedragen, zoals dit door de Promotor of door de eerst aangestelde syndicus zal worden vastgesteld.

De eerste brandverzekering van de woningen wordt door de Promotor en voor zijn rekening afgesloten. De eigenaars zijn gehouden er hun aandeel in te betalen vanaf de voorlopige oplevering.

De kosten in verband met het domein zullen gedragen worden door de eigenaars van de woningen, ter uitzondering van de grondeigenaar en de Promotor, behoudens voor de woningen welke door hen voor hun rekening zouden verhuurd worden.

11. Aanleg van het Vakantiepark in fasen

Gezien de omvang van het project zal het Vakantiepark Zee & Polder in de tijd in fasen worden aangelegd. Deze zullen één ondeelbaar esthetisch en juridisch geheel van het ene Vakantiepark Zee & Polder vormen.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk op gewezen dat zowel bepaalde wegenis, parkeerplaatsen, als de recreatie- en groenzone's als deel van latere fasen in de tijd, op later tijdstip

dan de fase waarin de door de verkrijger verworven woning gelegen is, kunnen gerealiseerd worden.

De eigenaars van de woningen zullen dan ook de ongemakken van de realisatie of de niet onmiddellijke beschikbaarheid van de aan te leggen wegenis, parkeerplaats, groenzones en recreatieinfrastructuur dienen te verdragen. Zij ontzeggen zich uitdrukkelijk het recht op welkdanige vordering tot vergoeding of schadevergoeding hieromtrent ook tegenover de comparanten ten deze of de door hen aangestelden.

XIV. DECREET BETREFFENDE DE BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING

De comparante onder I, grondeigenaar, verklaart dat er voor zover haar bekend, op onderhavig onroerend goed geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De comparante onder I, grondeigenaar, verklaart eveneens dat zij geen kennis heeft van verontreiniging van de bodem van onderhavig goed die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de Overheid in dit verband kan opleggen.

Betreffende onderhavig goed werd voor ieder kadastraal perceel op twintig april tweeduizend en negen een bodemattest afgeleverd, welke gehecht zijn aan onderhavige akte, en waarvan de inhoud luidt als volgt :

"2. Inhoud van het bodemattest

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

"Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

"Opmerkingen :

"1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met de melding van de overdracht.

"2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling : www.overdracht.ovam.be.

"3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

"Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet ".

XV. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Overeenkomstig artikel 36 bis van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en een betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, zullen de postinterventiedossiers die door de veiligheidscoördinator zullen overgedragen worden, worden onderver-

deeld in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemene delen en in een gedeelte dat betrekking heeft op de privatieve delen van het Vakantiepark.

De comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, beslissen overeenkomstig artikel 49 bis van voormeld Koninklijk Besluit hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen, aan de syndicus toe te vertrouwen. Aldus zal het postinterventiedossier betreffende de gemene delen zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het door ieder belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot overdracht tussen opeenvolgende eigenaars beperkt tot overdracht van het postinterventiedossier betreffende de privatieve delen.

XVI. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

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

XVII. VOLMACHT.

De comparanten ten deze, vertegenwoordigd als gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen met de mogelijkheid zowel gezamenlijk als afzonderlijk te handelen en op te treden, aan navermelde personen, te weten :

- 1) De Heer Wim Verhaeghe, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8610 Kortemark, Wilgenlaan 39;
- 2) Mevrouw Benedicte Dalle, notarieel juriste, wonende te 8670 Koksijde, Abdijstraat 76;
- 3) De Heer Dries Lecluyse, jurist, wonende te 8670 Koksijde, Strandlaan 311 (bus 1);
- 4) de Heer Wim Maes, notarieel jurist, wonende te 8670 Koksijde, Abdijstraat 76;
- 5) Mevrouw Sieglinde Masscheleyn, bediende, wonende te 8630 Veurne, Hanssenslaan 48;
- 6) Mevrouw Christine Vandecasteele, bediende, wonende te 8630 Veurne (Beauvoorde), Kwadestraat 30;

Ten einde met betrekking tot het Vakantiepark Zee & Polder :

1) alle wijzigende, aanvullende of verbeterende basisakten, verkavelingsakten, splitsingsakten te doen opstellen en te ondertekenen;

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

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

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

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

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

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

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

Alle huurovereenkomsten af te sluiten.

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

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

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig Euro (50,00 Eur).

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te KOKSUDE (OOSTDUINKERKE), ten kantore.

Datum als ten hoofde is gemeld.

En na gedane voorlezing en toelichting van de akte, hebben de comparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met ons, Notarissen, getekend.

I. BESCHRIJVING EN LIGGING VAN HET VAKANTIEPARK ZEE & POLDER

Zoals hiervoor uiteengezet wordt het Vakantiepark Zee & Polder opgericht te:

GEMEENTE MIDDELKERKE - 10° Afdeling (WESTENDE)

Het 'VAKANTIEPARK ZEE & POLDER', is gelegen Lombardsijdelaan 153, volgens titels en recente kadastrale legger gekadastraerd Sectie B nummers 327/B/25, 327/M/25, 327/N/25 en 301/Y/5 voor een oppervlakte van vijf hectare veertig are negenen-tachtig vierkante decimeter (5 ha 40 a 89 dm²), omvattende tevens vier/zesde onverdeeld in de bedding van de uitweg naar de Lombardsijdelaan, gekadastraerd Sectie B nummer 327/Y/19 met een oppervlakte volgens meting en recente kadastrale legger van tweeënveertig are tweeënzeventig centiare (42 a 72 ca).

Palende of bepaald hebbende :

- noord-oost aan : Vanhee Andreas en Leemans Mariette, te Wemmel; de WVEM te Torhout; Vanhee Gerard en Steegmans Claire te Leopoldsbuurg; Casier Monique te Middelkerke, en deelgenoten; Smulders Hubert en Geens Anna te Sint-Genesius-Rode; Defour Francine te Roeselare; Vrijsen Marcel en Meus Elisa te Leopoldsbuurg; de vennootschap Mimmivan te Dentergem; Tyvaert Walter te Middelkerke en Danneels Liliane te Middelkerke; Dutrieue Jean-Pierre en Vandenhouwe Daniëlle te Gent; Moons Benedikt en Peers Liliane te Wommelgem; Kestens Bart en Desmet Anja te Ninove; Vanherstraeten Pierre en Vandenbosch Marie Jeanne te Beersel; Boone Urbain te Evergem en deelgenoten; de vennootschap Noordzeeparcken te Middelkerke; Ester Gerard en Renier Nicole te Middelkerke; het Domein van het Vlaams Gewest, Agentschap voor Natuur en Bos, te Brussel;
- zuid-oost aan de Vereniging Natuurpunt Beheer, te Mechelen;
- zuid-west aan de Bamburgstraat; het Domein van de Gemeente Middelkerke te Middelkerke;
- noord-west aan Legein Suzanna te Middelkerke en deelgenoten; Simoen Bernard en Hosten Chantal te Middelkerke; de vennootschap Week End te De Panne; Vitse Bartholomeus en Wynen Olivia te Middelkerke; Loones Wilfried te Middelkerke; Van Meurs Gabriël en Miny Vivienne te Middelkerke;
- zuid-west (de uitweg) aan Van Meurs Gabriël en Miny Vivienne te Middelkerke; Velle Esmeralda te Middelkerke; Verweider Johan te Westende;
- noord-west (de uitweg) aan de Lombardsijdelaan.

II. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET VAKANTIEPARK ZEE & POLDER

Het Vakantiepark Zee & Polder omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle medeëigenaars zal toebehoren, ieder voor een gedeelte.

1. Het Vakantiepark Zee & Polder wordt verdeeld in volgende prywatieve delen :

a) Honderd zesenvijftig percelen bestemd voor eengezinsvakantiewoningen, op en met grond en privatieve tuin.

Deze worden genummerd één tot en met honderd zesenvijftig (1 - 156), zoals deze nummering voorkomt op het hieraangehechte inplantingsplan nr 02/04.

Ieder van deze privatieve percelen met woning omvat :

- In privatieve en uitsluitende eigendom :

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

- In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd aandelen in de gemene delen van het Vakantiepark.

b) Honderd zesenvijftig privatieve autostaanplaatsen

Deze worden genummerd één tot en met honderd zesenvijftig (1 - 156), zoals deze nummering voorkomt op het hieraangehechte inplantingsplan nr 02.

Ieder van deze privatieve autostaanplaatsen omvat :

- In privatieve en uitsluitende eigendom :

De autostaanplaats zelf.

- In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Aan de privatieve autostaanplaatsen worden geen aandelen in de gemene delen toegekend. Zij worden verbonden met de woning waaraan zij in de eerste vervreemdingsakte toegewezen worden

2. Het Vakantiepark Zee & Polder omvat de volgende gemeenschappelijke delen :

- a. de hoofdwegen, en de voetwegen welke niet op privatieve percelen gelegen zijn;
- b. de beplanting op de gemeenschappelijke delen, en de groene zones;
- c. de omheining van het Vakantiepark en de eventuele afsluiting van de toegang;
- d. de openbare verlichting;
- e. de hoofdleidingen van water, gas, electriciteit, desgevallend telefoon, telenet, distributie, afvoer, voor zover deze geen eigendom zijn van de respectievelijke dienstverlenende maatschappijen of vennootschappen, en desgevallend de waterpomp;
- f. de riolering;
- g. de recreatieinfrastructuur;
- h. het perceel met de opslagruimte 'vuilnis';
- i. het perceel met de hoogspanningscabine electriciteit en met de cabine gas; zij wordt evenwel geacht ab initio privaatief statuut te hebben indien de energie leverende maatschappij deze in privatieve eigendom wenst te verwerven;
- j. de meterput 'waterteller';
- k. de parkeerplaatsen met gemeenschappelijk statuut, ten dienste van bezoekers, zoals deze aldus zijn aangeduid op het plan nr 02/04;

Deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

Het onderhoud van deze gemeenschappelijke delen valt ten laste van de gemeenschap en is onderhevig aan een jaarlijkse bijdrage te bepalen door de Promotor en naderhand de syndicus.

Het onderhoud van de beplanting op de private percelen, ook als deze de buitengrens van het domein uitmaken, dient door de eigenaars van de desbetreffende percelen te geschieden, onder voorbehoud van wat onder XIII.B.8 hiervoor, hieromtrent nader is vermeld.

3. Verdeling van de gemeenschappelijke delen :

De gemeenschappelijke delen van het Vakantiepark Zee & Polder worden onderverdeeld in :

VIJFTIEN DUIZEND ZESHONDERD / VIJFTIEN DUIZEND ZESHONDERDSTEN (15.600/15.600 sten).

Deze worden als volgt toebedeeld :

- **Ieder van de percelen bestemd voor woning : honderd (100) aandelen**, hetzij $156 \times 100 =$

15.600 ---

- aan de autostaanplaatsen bestemd voor **privatieve vervreemding**, genummerd 1 tot en met 156, worden zoals hoger vermeld **geen aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend**; zij worden verbonden aan de woning waaraan zij in de eerste vervreemdingsakte toegewezen worden.

Opmerking :

Zoals hiervoor uiteengezet is het de Promotor toegelaten percelen samen te voegen of te splitsen. Aan ieder perceel bestemd voor bewoning zullen steeds honderd aandelen in de gemene delen toegekend worden. De Promotor heeft eveneens het recht meer of minder parkeerplaatsen te creëren, parkeerplaatsen om te vormen tot autobergplaatsen of bergplaatsen, autostaanplaatsen en/of autobergplaatsen bestemd voor **privatieve vervreemding** op te richten. Aan parkeerplaatsen, autobergplaatsen en bergingen vatbaar voor **afzonderlijke vervreemding** zullen geen aandelen in de gemene delen toegekend worden. Zij zullen verbonden worden met de woning waaraan zij bij de eerste vervreemding toegewezen worden.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK 1 : RECHTSPERSOONLIJKHEID

Artikel 1 : Rechtspersoonlijkheid

a) De vereniging van medeëigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid** mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van ten minste één kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de **benaming** "Vereniging van medeëigenaars van het Vakantiepark Zee & Polder te Middelkerke (Westende)".

c) Zij heeft haar **zetel** in het domein.

d) De vereniging van medeëigenaars kan geen ander **vermogen** hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar **doel**, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het Vakantiepark Zee & Polder;

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS

Artikel 2 : Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zijn deze delen die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één privaat perceel, of die gemeen zijn ingevolge de wet of de gebruiken.

a) De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke gedeelten **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere medeëigenaars en bewoners.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen.

Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijk delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, genomen met een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de medeëigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

Artikel 3 : Privatieve delen

Privatieve delen zijn deze delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

Het zijn de woningen met het medegaande perceel, autostaanplaatsen, autobergplaatsen, bergingen, hetzij alle percelen waaraan afzonderlijke aandelen in de gemene delen zijn toegekend, alsmede desgevallend het perceel met elektriciteitscabine indien de elektriciteit leverende maatschappij dit in eigendom wenst te verwerven.

a) Elke medeëigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van medeëigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Een medeëigenaar mag geen uitwendige **wijzigingen** aanbrengen aan het door de verkavelaar opgelegde woontype, noch aan de door de Promotor opgerichte parkeerplaats, autobergplaats, berging.

Het is wel toegelaten aan de woningen een veranda aan te bouwen, mits toelating

hiertoe van de Promotor, overeenkomstig het plan terzake opgemaakt of op te maken door de architect van het Vakantiewoningenpark, uitdrukkelijk overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door de Gemeente, en met konstruktie in dezelfde materialen als de woning.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De medeëigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist.

Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijk delen. In geval van afwezigheid, is de medeëigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een **medeëigenaar** mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere medeëigenaars.

De woningen zijn bestemd voor **bewoning**, doch mogen ook voor een **vrij beroep** worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de bewoners van het domein.

Handelsactiviteiten zijn enkel toegelaten mits een uitdrukkelijke schriftelijke toestemming hiertoe van de Promotor, zolang hij nog eigenaar is, met betrekking tot de hem nog toebehorende woningen, en naderhand van de syndicus, na beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 4 : Eigendomsrecht

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, moet de medeëigenaar aan de notaris kennis geven van de naam en het adres van de syndicus, die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling maar nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling maar nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen, ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling

maar nadien opeisbaar wordt.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, **draagt de nieuwe eigenaar** het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uitredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het **werkkapitaal** dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt opgemaakt door de syndicus;

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijk gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de syndicus.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van geld, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van wegenis, de algemene verlichting, de reparatie of de vernieuwing van de sportinfrastructuur.

Artikel 5 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of van een persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de medeëigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De medeëigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en aan de besluiten van de algemene vergadering.

c) De woningen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover medeëigenaars van het domein te verzekeren.

HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 6 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

- a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.
- b) Hiertoe behoren ondermeer alle **onderhouds- en bewaringskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan de gemeenschappelijk delen, de **administratiekosten** ervan en van de vereniging van medeëigenaars, **de kosten van verbruik** met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.
- c) Tenzij de **belastingen** op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.
- d) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het domein of door aangestelden van het domein, is eveneens een gemeenschappelijke last.
- e) Ook de **kosten bij heropbouw** behoren daartoe.

Artikel 7 : Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars **naar evenredigheid van de respectievelijke waarde** van elk privaatief : dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader beschreven in de basisakte, voorafgaand.

b) De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de medeëigenaars. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) De gemeenschappelijke lasten kunnen de Promotor niet ten laste worden gelegd voor de door hem nog niet bij notariële akte verkochte percelen, tenzij deze door verhuring in gebruik zouden zijn. De verzekering van de opgerichte doch nog niet bij akte vervreemde woningen zal wel door hem gedragen worden.

Artikel 8 : Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een **provisie** vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de medeëigenaars te vragen,

na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De medeëigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn **algemene rekening van uitgaven en inkomsten** aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om de provisie voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de medeëigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een medeëigenaar **weigert** om de provisie, de aanvullende provisie of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van medeëigenaars.

De sommen die de ingebreke gebleven medeëigenaar schuldig is, zullen een intrest van één procent (1%) per maand teweegbrengen voor de vereniging.

Indien een kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

Artikel 9 : Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de Promotor en naderhand van de syndicus, voor alle medeëigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars. De algemene vergadering kan beslissen in de verzekering ook een bedrag voor de inboedel op te nemen.

Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke medeëigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig blijken, voor het afsluiten van de verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de Promotor voor de duur van de

werken. Ieder van de medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering**, af te sluiten op voorwaarde de premies ervan zelf te betalen.

Artikel 10 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van medeëigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging of vernietiging** is, of vernietiging van een gedeelte van het domein, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle medeëigenaars gelegd.

Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de wederopbouw een meerwaarde verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van medeëigenaars.

Indien het een **gehele vernietiging** is van het domein, moet de vergoeding aangewend worden tot de wederopbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling, lopen na verloop van deze termijn.

De medeëigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van medeëigenaars afstaan aan de andere medeëigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld

door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde kontant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed (domein) niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van medeëigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van de eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4 : ALGEMENE VERGADERING

Artikel 11. Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De **gewone** algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen, op dag en uur nader bepaald in de basisakte, of door de eerste algemene vergadering.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een **bijzondere** algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 12. Plaats van de vergadering

De algemene vergadering wordt gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, of in de omgeving, aangeduid in de oproeping.

Artikel 13. Lid van de algemene vergadering

a) **Iedere eigenaar** van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

b) Bij verdeling van het vruchtgebruik van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote-eigenaar, of bij een gewone **onverdeeldheid**, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 14. Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer medeëigenaars, die ten minste **één/vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de **rechter** vragen de bijeenroeping te vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de **agenda** bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

Artikel 15. Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en een stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn. De voorzitter, secretaris en stemopnemer vormen samen het **bureau**.

Het bureau zal ook optreden als beheerraad, tenzij andere beslissing terzake door de algemene vergadering.

De beheerraad heeft tot taak toezicht uit te oefenen op het beheer van de syndicus en, de door hem aan de algemene vergadering voor te leggen rekeningen te verifiëren.

De voorzitter stelt de periodiciteit van de vergaderingen vast, dit minstens twee maal per jaar.

Artikel 16. Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer **meer dan de helft** van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij **ten minste de helft** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet 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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 17. Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijk delen betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijk delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling en de lasten van de medeëigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

d) De algemene vergadering beslist met **éénparigheid** van stemmen van alle medeëigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed (domein);
- over de ontbinding van de vereniging;

Artikel 18. Stemrecht - vertegenwoordiging

a) Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal **stemmen** dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Iedere medeëigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, lid van de algemene vergadering.

c) De **syndicus kan niet als lasthebber** van een medeëigenaar worden aangesteld.

Hij heeft wel het recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit

geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) 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 medeëigenaars beschikken.

In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde binden advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

Artikel 19. Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde **agenda** zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 20. Aanwezigheidslijst

Er wordt een **aanwezigheidslijst** opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 21. Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 22. Notulen

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vereniging wordt bewaard.

HOOFDSTUK 5 : SYNDICUS

Artikel 23. Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** door de Promotor, tot de eerste algemene vergadering.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een medeëigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan

worden verlengd. Hij is **herbenoembaar**.

De syndicus moet beroepssyndicus zijn of aangestelde van een beroepssyndicus.

§

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus **ontslaan**. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een **uittreksel** uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling van de benoeming, bevat het uittreksel de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 24. Bevoegdheden

De syndicus heeft tot **opdracht** :

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dag(en) of telkens er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing dient genomen te worden;

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register;

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren);

e) het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de medeëigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten - het innen van het "werkkapitaal" en, het "reservekapitaal");

f) de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

g) de lijst van schulden voor te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 1 BW;

h) aan elke persoon, die het domein bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen, schriftelijk zijn vragen en opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit;

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekend brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elke nieuw besluit van de algemene vergadering. (die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren);

k) de syndicus licht de andere medeëigenaars onverwijld in, nadat hij van een medeëigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel;

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen;

m) personeel aan te werven;

n) verzekeringscontracten betreffende de gemeenschappelijke delen te sluiten;

o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist;

Algemene opmerking : Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen beslissingen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 25. Aansprakelijkheid - delegatie

De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 26. Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat kosten zijn ten laste van de vereniging.

De bezoldiging zal overeenstemmen met het barema dat de beroepsfederatie terzake oplegt.

Artikel 27. Persoonlijk - tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de vergadering daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK 6 : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 28. Ontbinding

a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om het even welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van een gebouw of van de groep van gebouwen (domein), heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 29. Vereffening

a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van medeëigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Die akte bevat :

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

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

Artikel 30. Algemene bedingen

Het reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere privatieve kavels, of voor al wie hierop om het even welk recht zou bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze deze dienen te eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld door het enkel feit van eigenaar, bewoner of houder te zijn van om het even welk recht, met betrekking tot een kavel, in alle rechten en verplichtingen die eruit kunnen voortvloeien.

In alle akten zullen de partijen keuze van woonst dienen te doen in het Gerechtelijk Arrondissement waar het domein gelegen is; bij gebrek aan woonstkeuze zal deze geacht worden gedaan te zijn in het domein zelf.

Geschillen betreffende onderhavige akte, het reglement van medeëigendom of het reglement van orde, alsmede alle geschillen waarin de Promotor of de grondeigenaar betrokken worden, dienen verplichtend te worden voorgelegd voor een Belgische Rechtbank, en in eerste aanleg voor de Rechtbank van het arrondissement waar het domein gelegen is.

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

REGLEMENT VAN ORDE

Er wordt een huishoudelijk reglement (Reglement van Orde) vastgesteld, bindend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan steeds worden gewijzigd door de algemene vergadering van medeëigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de uitgebrachte stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 1. Algemeen Principe.

Het Vakantiepark Zee & Polder wordt door de Promotor opgevat als een standingvol residentieel domein.

De hierna volgende bepalingen (toelatingen en verbodsbepalingen) worden op basis van dit principe vastgesteld en ook bij ontbreken van uitdrukkelijke bepaling dient dit steeds als leidraad te dienen.

Artikel 2. Conceptie

Het Vakantiepark omvat woningen met tuin, autostaanplaatsen, recreatieinfrastructuur, toegangswegen, groenperken en groenaanleg.

Oprichting van tuinhuisjes is in principe niet toegelaten. De oprichting ervan is enkel toegelaten mits de schriftelijke toestemming hiertoe door de Promotor en naderhand de algemene vergadering, en desgevallend de bevoegde Stedenbouwkundige Overheid.

Behoudens de hiervoor vermelde gebouwen en konstrukties zullen er geen andere toegelaten worden zonder het akkoord van de Promotor of naderhand de algemene vergadering, beslissend met vier/vijfde van de stemmen, en toelating van de bevoegde Stedenbouwkundige Diensten.

De konstrukties zullen conform zijn met wat door de Promotor wordt opgelegd, behoudens wat in vorige alinea is gezegd.

Alle leidingen zullen zoveel mogelijk ondergronds worden aangelegd, en elke kavel bestemd voor bewoning dient verplichtend aangesloten op electriciteit, water, gas, en afvoer, en indien door de Promotor voorzien, distributie, en telefoonaansluiting.

Artikel 3. Onderhoud

De woningen en gebouwen en de percelen (tuinen) zullen zich steeds in staat van goed onderhoud dienen te bevinden.

De groenaanleg op de private percelen aangebracht zal door de respectievelijke eigenaars onderhouden worden, ook wanneer deze percelen de buitengrens van het domein vormen.

De syndicus kan steeds, na een schriftelijke aanmaning welke zonder gevolg is gebleven, het onderhoud laten uitvoeren op kosten van de nalatige eigenaar. Desgevallend kan hij deze melden dat hij met een vaste periodiciteit voor dit onderhoud zal instaan (bijvoorbeeld voor het onderhoud van het grasperk).

De algemene vergadering kan ook steeds, met het oog op de uniformiteit en het goede uitzicht van het Vakantiepark, met gewone meerderheid van stemmen beslissen om het onderhoud van alle tuinen gezamenlijk door een aangestelde, onder toezicht van de syndicus, op kosten van de medeëigendom, te laten verrichten.

Het onderhoud van het overige van het domein en van de toegangspaden welke zich op privative percelen bevinden, zal dienen te gebeuren op initiatief en onder toezicht van de syndicus.

Artikel 4. Uitzicht

Het buitenaanzicht van de woningen, evenals hun ramen en deuren dienen steeds het uniforme kleur door de Promotor bij de konstruktie aangebracht te behouden.

Behoudens uitdrukkelijke toelating van de Promotor, en naderhand van de algemene vergadering, zijn alle bovengrondse tanks, van welke aard ook, wasdroogstelsels, niet door de Promotor opgerichte garages, en alle andere niet voorziene konstrukties verboden. Veranda's zijn toegelaten mits dit toegestaan is door de bevoegde Stedenbouwkundige Diensten, en de Promotor, en na de eerste algemene vergadering, door de algemene vergadering.

Alle aan de buitenzijde van de woningen zichtbare gordijnen dienen uniform van gebroken witte kleur te zijn.

De omheining en afsluiting van de percelen wordt door de Promotor aangebracht en dient aldus, dit zowel voor wat betreft plaats (inplanting), soort (hout, metaal, haag), als het voorkomen zelf (uniformiteit), behouden te blijven zoals door de Promotor aangebracht.

Er mag dan ook op geen enkele wijze door een eigenaar een afsluiting, omheining of haag aangebracht worden, op enige andere plaats dan door de Promotor is voorzien en aangebracht.

Kweken van groenten is niet toegelaten; het is eveneens niet toegelaten op voor derden zichtbare wijze was te drogen te hangen op het perceel.

Artikel 5. Toegankelijkheid wegen

Zoals ook in de basisakte onder XIII.B.5 uitdrukkelijk opgenomen dienen de toegangspaden tot de woningen, ook het gedeelte dat zich op privatieve percelen bevindt, steeds vrij en ongehinderd toegankelijk te blijven.

Artikel 6. Verkeer van voertuigen

Alleen personenwagens worden in het Vakantiepark toegelaten, met uitsluiting van utilitaire voertuigen.

Er wordt slechts één personenwagen per perceel op het park toegelaten, deze dienen geparkeerd op de eigen privatieve parkeerplaats. Andere wagens dienen op de parkeerplaatsen voor bezoekers, indien deze door de Promotor zijn voorzien, of buiten het park, achtergelaten te worden.

Het is niet toegelaten wagens op de percelen te parkeren indien op het perceel geen parkeerplaats is aangelegd, noch op de wegen te parkeren; een uitzondering kan door de syndicus worden toegestaan voor beperkte duur (laden en lossen).

Binnen het domein mag de snelheid van de voertuigen niet meer dan tien kilometer per uur bedragen.

Het is niet toegelaten met het voertuig van het ene naar het andere perceel te rijden.

Alle overdreven geluid van rijdende of stilstaande motorvoertuigen of bromfietzen moet vermeden worden en mag geen hinder zijn voor de overige bewoners.

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

Wat de voertuigen betreft geldt de Belgische wegcode. De voetgangers hebben evenwel voorrang op de voertuigen.

Artikel 7. Huisdieren

Bij wijze van gedoogzaamheid is het toegelaten aan de bewoners kleine huisdieren te houden.

Honden worden in principe niet toegelaten buiten het perceel. Buiten het perceel dienen honden aan de leiband gehouden te worden; in ieder geval mogen honden niet alleen achtergelaten worden buiten de woning, zelfs indien ze vastgebonden zijn.

Is het dier hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating voor het dier door de algemene vergadering ingetrokken worden bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken worden zal het feit van zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, aanleiding kunnen geven tot een schadevergoeding,

op voorstel van de syndicus te bepalen door de algemene vergadering, vanaf de betekening van de beslissing, en het bedrag van deze boete zal ten goede komen aan de vereniging van medeëigenaars, onverminderd de beslissing te nemen door de algemene vergadering bij drie/vierde meerderheid van de uitgebrachte stemmen het dier ambtshalve te laten weghalen door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

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

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

De Promotor of de syndicus kan voor bepaalde plaatsen of lokalen de toegang met dieren ontzeggen.

Artikel 8. Rust

De bewoners van het park zullen te allen tijde hun woning bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het domein op geen enkel ogenblik wordt gestoord door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt, het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het domein niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van dag of nacht.

Indien in het park elektrische apparaten worden gebruikt die stoornis teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornis doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de woningen geplaatst worden met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel 9. Handel, vrij beroep

Er mag in het Vakantiepark geen handelsactiviteit uitgeoefend worden behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating door de Promotor of in de door de Promotor hiertoe voorziene gebouwen.

De woningen zijn bestemd voor residentiële bewoning. Onder voorbehoud van het in de basisakte vermelde verbod op domiciliëring en permanente bewoning mag er ook een vrij beroep in uitgeoefend worden mits dit geen stoornis medebrengt voor de andere bewoners.

Artikel 10. Reklame - Affiches 'Te Koop'

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame of affiches 'Te Koop' op de gevels, vensters, deuren van de woningen aan te brengen, behoudens deze aangebracht door een Openbaar Ambtenaar.

Het is toegelaten naast de ingangdeur van de woning een plaat aan te brengen, met de naam, en desgevallend het beroep, van de bewoner.

Artikel 11. Opslag van stoffen

Er mag in het domein geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel 12. Schoonmaken

Het onderhouden en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Artikel 13. Water - gas - elektriciteit

Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of volgens de afrekening door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de distributiemaatschappijen, dit zowel voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen van het Vakantiepark, zullen door de Promotor onderschreven worden.

Artikel 14. Televisieantenne

Indien door de Promotor in het Vakantiepark een teledistributienet wordt aangelegd is de aansluiting op de gemeenschappelijke kabel verplicht. Het is tevens toegelaten private schotelantennes te plaatsen, mits gelijkvormigheid terzake.

De Promotor, en naderhand de algemene vergadering, kunnen hieromtrent verordeningen uitvaardigen met het oog op het goede uitzicht en de standing van het Vakantiepark.

Artikel 15. Algemene bedingen

Het reglement van orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere privatieve kavels, of voor al wie hierop om het even welk recht zou bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze deze dienen te eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld door het enkel feit van eigenaar, bewoner of houder te zijn van om het even welk recht, met betrekking tot een kavel, in alle rechten

en verplichtigen die er kunnen uit voortvloeien.

Geschillen betreffende onderhavige akte, het reglement van medeïgendom of het reglement van orde alsmede alle geschillen waarin de grondeigenaar of de Promotor betrokken worden dienen verplichtend voorgelegd te worden voor een Belgische Rechtbank, en in eerste aanleg voor de Rechtbank van het arrondissement waar het Vakantiepark gelegen is.

Ingeval van onderhavige akte, het reglement van medeïgendom en het reglement van orde een vertaling wordt afgeleverd zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheid tussen de teksten zal alleen de nederlandstalige tekst rechtsgeldig zijn.