

r. : 19739  
at. : 28/10/92  
ard : Verhuizingsoak  
r : 8468

**STATUUT VAN HET VAKANTIEVILLA-PARK "POPULIERENHOF"  
te 8420 DE HAAN (Klemskerke)**

**HET JAAR NEGENTIENHONDERD TWEEëNNEGENTIG.**

Op achtentwintig oktober

Voor mij, Meester Johan LAHAYE, Notaris ter standplaats Oostende.

**VERSCIJNT**

Mevrouw Rita Monique VANHOUTTE, huisvrouw, geboren te Oostende op drie maart negentienhonderd negenenveertig en haar echtgenoot de Heer Noël Gabriel Roger KETERS, produkt-manager, geboren te Middelkerke op drie november negentienhonderd vierenveertig, beiden wonend te 8420 DE HAAN, Grotestraat, 25, gehuwd onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkskontrakt verleden voor notaris Jacques Bossuyt te Klemskerke op twintig juni negentienhonderd zeventig, niet bevestigd noch gewijzigd.

Hierna de "grondeigenaar" genoemd.

Mevrouw Rita VANHOUTTE is eigenares van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE DE HAAN, eerste afdeling KLEMSKERKE:**

Een geheel van gronden met toegang tot de Grotestraat en bestaande woning, thans bekend op het kadaster sekte A, perceel nummer 34 F voor de grond (gekend als Grotestraat + 25) met een oppervlakte van ZEVENENVIJFTIG AREN en nummer 44 M voor de woning (gekend als Grotestraat 25) met een oppervlakte van TWEE AREN ZESENZESTIG CENTIAREN. (Zij totaal groot 59a 66ca).

Volgens de titel van de rechtsvoorganger bekend als een hofstede Kloosterstraat 21, sekte A, nummers 24/L/2, 44/B, 34, 33/A en delen van nummers 43/A, 45/U, 24/K/3 en 41/A voor een oppervlakte volgens meting van ACHTENVIJFTIG AREN TACHTIG CENTIAREN.

De heer Noël KETERS komt hier tussen in het kader van artikel 215 Burgerlijk Wetboek voor zover onderhavige akte en statuut de echtelijke woning betreft, ten einde hiermee zijn volle akkoord te betuigen.

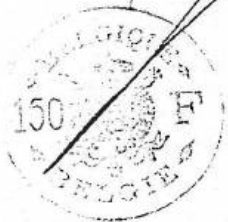
**HERKOMST VAN EIGENDOM**

Het goed hing oorspronkelijk af van de algemene gemeenschap van goederen (ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Notaris

15072592

Eerste blad

n.v.



Antoine VAN HOESTENBERGHE te Jabbeke op negenentwintig september negentienhonderd tweeënveertig) die heeft bestaan tussen de echtgenoten Albert VANHOUTTE handelaar en zijn echtgenote Mevrouw Farailde CROES, te Klemskerke, om hen te zijn toegeslagen bij proces-verbaal van notaris Henri THOMAS te Brugge de dato één juli negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het toenmalig enig hypotheekkantoor te Brugge

Mevrouw Farailde CROES is overleden te Brugge op tien november negentienhonderd éénentachtig nalatend als enige wettelijke en reservataire erfgename haar dochter, Mevrouw Rita VANHOUTTE voormeld onder voorbehoud van de rechten toekomend aan haar echtgenoot voornoemd ingevolge de gifte onder echtgenoten vervat in voormeld huwelijkskontrakt, zij één vierde in volle eigendom en één vierde in vruchtgebruik.

Mijnheer Albert VANHOUTTE is testamentloos overleden te Oostende op zes maart negentienhonderd zesentachtig, nalatend als enige wettelijke en voorbehouden erfgename haar dochter, Mevrouw Rita VANHOUTTE voormeld, aan wie voormeld goed aldus is toegeslagen voor de totaliteit.

#### **IDENTITEITSATTEST.**

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van comparanten in deze op zich van de officiële dokumenten van de burgerlijke stand.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Voor zoveel als nuttig en nodig wordt hier verwezen naar de vermelding in voormeld Proces-Verbaal van toewijs van Meester Henri THOMAS de dato één juli negentienhonderd drieënvijftig, waarin volgende erfdienstbaarheden worden aangehaald, door de comparanten op te leggen aan alle toekomstige eigenaars in het park, voor zover ze nog toepasselijke zijn.

" 5. Kopen twee en vier zullen ten eeuwigen dage en onvergeld uitweg moeten verlenen voor mensen, dieren en akkergetuig aan koop drie, ten einde te geraken aan de Steenweg van De Haan naar Vlissegheem, zoals aangeduid op het bijgaand plan."

" 6. Alle door de verkopers of de vorige eigenaar toegestane rechten van doorgang zullen door de kopers moeten eerbiedigd worden, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid, zoals getekend op het plan.

Er wordt hier dienaangaande bijzonder vermeld dat de aanpa-

lende eigendommen volgens bijgaand plan toebehorend aan de heer Camille Dauw (thans Deryckere-Vandenberghe Jean, Grotestraat, 51 te DE HAAN) uitweg hebben langs koop twee."

### **VERKOPEN / ERFPACHT**

De grondeigenaar kan overgaan tot het eenvoudig verkopen of vervreemden van, maar ook tot het toestaan van een erfpacht op de woonkavels, zijnde de vakantievilla's met de private grondkavel en parkeerplaats, en eventueel ook van een onverdeeld aandeel in de infrastructuur en aanverwante uitrusting van het park als aanhoorigheid van elke grondkavel.

Hierbij wordt door Mevrouw Rita VANHOUTTE gepland als basis van onderhavig onroerend statuut en tot realisatie van het project van het vakantievilla-park "Populierenhof" een erfpacht toe te staan op al of een gedeelte van de te creëren percelen ten voordele van de gemeenschap van aanwinsten die bestaat tussen haarzelf en haar echtgenoot, de Heer Noël KETERS, of nog aan derden die tot het bouwen van vakantievilla's op de ontworpen loten zouden overgaan. Deze erfpacht zal kunnen worden verleend voor een maximale duurtijd van negenennegentig jaar.

De erfpacht zal niet worden verleend op het hierna bepaalde lot met het woonhuis Grotestraat 25, waarvan de gebouwen aan Mevrouw Rita VANHOUTTE blijven toebehoren.

Het jaarlijks bedrag van de cijns zal in de specifieke akte worden bepaald, welke cijns jaarlijks op de verjaardag van de ingang van het kontrakt van volle recht en zonder enige verwittiging zal aangepast worden aan de evolutie van de index der konsumptiegoederen van het rijk.

Indien overgegaan wordt tot het verlenen van voormelde erfpacht, zullen alsdan alle opstallen, installaties en konstrukties op de aan te duiden gronden of percelen voor de duur van de erfpacht afhangen van voormelde gemeenschap of gemeenschappelijk vermogen van de echtgenoten Noël KETERS - Rita VANHOUTTE, of van de kontrakterende derde, terwijl de grond uitsluitend zal blijven toebehoren aan Mevrouw VANHOUTTE.

### **VERKAVELINGSPLAN - VERKAVELINGSVERGUNNING**

Zullen na goedkeuring van de verkaveling aan onderhavige akte worden toegevoegd om er één geheel mee uit te maken, samen het onroerend statuut vormend :

11252591  
Tweede blad  
V.P.  


- 1) Een kopie van een verkavelingsvergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente DE HAAN met bijgevoegde advies van de gemachtigde ambtenaar van Ruimtelijke Ordening en het advies van het Bestuur der Wegen.
- 2) Een kopie van de bouwvergunning van zelfde Schepencollege met bijgevoegd advies van het Bestuur der Wegen.
- 3) Een plan van de verkaveling, voorzien van de goedkeuringsformule van het Schepencollege met vermelding van de verkavelingsvoorschriften.
- 4) Een plan met de type-woning, voorzien van de goedkeuringsformule van voormeld Schepencollege.

De voorwaarden en verwijzingen die hierin vermeld staan worden niet in deze akte herhaald en maken dus deel uit van het STATUUT van het Park.

Zij hebben echter een zuiver stedenbouwkundige en verordenende waarde en krijgen geen civielrechtelijke rechtsgrond door hun opname in huidige akte. Dit heeft onder andere tot gevolg dat niemand - onverschillig of hij niet dan wel rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken is bij of rechten bezit in het park - zich zal kunnen verzetten tegen het doorvoeren door de comparante in deze of diens rechtsoptolger van eventuele afwijkingen of wijzigingen door de overheid toegestaan.

Op voormelde basis zouden aldus door de grondeigenaar op de grond buiten de kavel van het bestaande woonhuis, dat een afzonderlijk lot blijft, elf (11) private woonkavels gecreëerd worden, benevens een aantal parkeerplaatsen, al dan niet aan de woonkavels verbonden.

## **BASISSTATUUT**

Algemene regels en principes die bij het opmaken van het statuut van het park voorstaan en deze verantwoorden:

### **A. FUNKTIES EN PREROGATIEVEN VAN DE GRONDEIGENAAR:**

De Grondeigenaar heeft het initiatief genomen op voorbeschreven gronden het vakantievilla-park te laten oprichten, hij zal de uitrustingswerken en nutsvoorzieningen en accommodaties laten aanleggen en vakantievilla's laten bouwen op de verkavelde loten, eventueel zoals voormeld, gekoppeld aan een verkoop of erfpacht.

Na het toestaan van de erfpacht op of de verkoop van de verka-

velde bouwloten en eventueel van de parkeerplaatsen al dan niet aan de vakantievilla's verbonden, zal de overige grond blijven toebehoren aan de aktuele eigenaar. Mogelijks kan zelfde grondeigenaar een aandeel van de wegdekken, infrastructuurwerken, nutsvoorzieningen, en allerhande die op deze resterende gronden of erin geplaatst zijn blijvend als aanhorigheid verbinden aan de verschillende bouwloten. Zelfde voorzieningen, welke worden aangelegd ten gerieve van alle woonkavels, het bestaande woonhuis inbegrepen, en de rechten van gebruik, doorgang, zicht en andere, door onderhavig statuut gecreëerd, zullen in ieder geval deze grond ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid blijven bezwaren. De grond waarop de wegenis en infrastructuurwerken zijn aangebracht en die thans eigendom blijft van de aktuele grondeigenaar, zal door deze ten allen tijde vrij mogen worden afgestaan aan een derde mits aan deze laatste het respekt op te leggen van alle verplichtingen en erfdiensbaarheden spruitend uit onderhavig statuut, terwijl de kosten van onderhoud, beheer en vervanging van de nutsvoorzieningen en de infrastructuur zullen verhaald worden op de verkavelde loten behorend tot dit park, naar rato van één eenheid per vakantievilla en twee eenheden voor de bestaande woning, Grotestraat 25 .

Anderzijds kan de grondeigenaar ook alle of een deel van zijn taken, rechten of prerogatieven overdragen aan een door hem aan te duiden firma of persoon, zodat in het statuut overal waar de grondeigenaar is genaamd, gezegde firma of persoon op ieder ogenblik op verzoek van de grondeigenaar, haar plaats kan innemen.

Tenslotte zal de grondeigenaar bij eenvoudige eenzijdige verklaring voor notaris de grond drager van de infrastructuur gemeen kunnen maken aan de vakantievilla's die aldus elk een gelijke fraktie zullen verwerven in gezegde grond, zoals in de infrastructuurwerken en aanhorigheden zelf, terwijl de bestaande woning Grotestraat 25 dan twee frakties verwerft.

## B. EENHEID VAN HET PROJEKT:

De nadruk wordt gelegd op de eenheid van het projekt dat een homogene leefgemeenschap moet worden en op de continuïteit van het beleid. Daarvoor is onontbeerlijk een efficiënt en genoegzaam gemandateerd <sup>beheer</sup> bestuur over de gemeenschappelijke diensten en accomodaties, met mogelijkheid tot verdere verbetering en voortdurende aanpassing van de diensten, dit alles doordrongen van een zorg voor groen, rust en privacy. ~~Het beheer is in handen van de verkouder~~

~~De verkouder is gelast of de door hem aangestelde derde is gelast met het beheer.~~

Derde blad

0262594



*Taak als beheerder*

### **C. BEHEERDER GELAST MET HET BESTUUR:**

Teneinde gezegd doel te bereiken wordt de grondeigenaar of de door hem aan te duiden derde aangesteld als beheerder welke enkel zal kunnen worden ontslagen op voorstel van de commissaris van de verkaveling hierna vermeld en alleen om zwaarwichtige redenen waarover zal worden geoordeeld door de Vrederechter.

Indien de grondeigenaar of de door hem aangeduide derde ontslag heeft gegeven als beheerder of ontslagen werd om zwaarwichtige redenen, zal de beheerder worden aangesteld door de vergadering van de woonkavels beslissend met meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde woonkavels beslissend met een eenvoudige meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde woonkavels, hiertoe regelmatig opgeroepen. Daarbij heeft elke vakantievilla één stem en het woonhuis Grotestraat,25 twee stemmen.

De remuneratie van de beheerder is bepaald op vierduizend frank (4.000 F) per vakantievilla en per jaar, geïndexeerd op basis van de index december negentienhonderd negenentachtig.

*1* De beheerder krijgt het zelfstandig bestuursrecht toegewezen over de gemeenschappelijke accommodaties en diensten van het park, het onderhoud en het herstel hiervan, de eventuele vervanging, verbetering en aanpassing van de infrastructuur en de uitrusting ten dienste van de verschillende woonkavels en parkeerplaatsen.

De beheerder put zijn ruime machten uit het uitdrukkelijk mandaat dat hij verkrijgt van de gemeenschappelijke organen en van alle eigenaars door het feit zelf van het ondertekenen van hun aankoopakte en hun aansluiting bij onderhavig statuut. Dit mandaat is daarboven onherroepelijk en bezit volgende kenmerken:

- a) Het mandaat wordt verstrekt in het "algemeen belang" van alle woonkavels en de organisatie van het leven binnen het park;
- b) Het mandaat maakt deel uit door onderschrijving door alle eigenaars van een wederzijds kontrakt waaraan enkel kan worden verzaakt met het akkoord van alle kontraktanten in toepassing van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek;
- c) Het mandaat kan niet door enkele eigenaars worden herroepen daar het mandaat zelf een ondeelbare opdracht inhoudt.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat bij terugtrekking van dit individueel mandaat schadevergoeding en intrest zal verschuldigd zijn door de rechter te bepalen volgens de geleden schade, zowel voor de

gemandateerde als voor de eigenaars, tenzij de herroeping gebeurde om gegronde reden en namelijk door de fout van de gemandateerde zoals voormeld.

4d. De beheerder beschikt over een ruime zelfstandige bevoegdheid in het beheer van het park en kan optreden tegenover de eigenaars en de bewoners van de residentie tot handhaving van de orde en de rust en telkens de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars het vereisen.

1e. Ook naar buiten toe, tegenover derden, kan de beheerder handelen en al dan niet in rechte optreden ter vertegenwoordiging van de eigenaars in iedere materie die raakt aan de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. *anderen*

Op beide vlakken, zowel tegenover de eigenaars, bewoners enerzijds, als tegenover derden anderzijds, kan hij optreden in of buiten enige gerechtelijke procedure, zonder voorlegging te moeten doen van enige voorafgaandelijke beslissing van een de eigenaars, maar alleen op basis van zijn benoeming en onderhavig statuut.

#### D. BINDENDE DERDENBESLISSINGEN - COMMISSARIS .

Teneinde de controle over het beheer en onderhoud van het park te organiseren, het statuut zelf zo efficiënt mogelijk te houden, en dit alles in de toekomst te kunnen aanpassen aan wijzigende omstandigheden, kan, indien dit noodzakelijk wordt geoordeeld door vijftieng procent van de woonloten ( de bestaande woning Grotestraat 25 voor twee eenheden tellend) een derde persoon aangesteld worden die de titel zal dragen van "commissaris".

De commissaris wordt in dit geval benoemd voor opeenvolgende periodes van drie jaar door de meerderheid van drie vierden van de eigenaars van woonloten, het bestaande woonhuis Grotestraat 25 voor twee eenheden tellend. De commissaris mag niet worden benoemd onder de eigenaars, hun afstammelingen in rechte lijn, noch hun ascendenten noch hun aanverwanten. Vroegtijdig ontslag kan slechts gegeven worden door de bevoegde vrederechter op verzoek van twintig procent van de eigenaars.

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

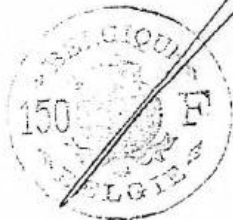
In de materies hierna onder punt 1. van "TAKEN VAN DE COMMISSARIS" vermeld, zullen zijn beslissingen gelden als dwingende derdenbeslissingen, geveld in laatste aanleg en zonder mogelijk verhaal, behoudens wegens kennelijke en grove onbillijkheid.

Zij vormen de verlenging van het statuut en de daarin vastgeleg-

0262698

Vierde blad

R.V.



de beginselen.

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

Niet-uitvoering of opvolging van de gevelde beslissing verbeurt van volle recht en zonder aanmaning ten titel van strafbeding, een som van duizend frank (1.000 F) per dag, te betalen aan de beheerder.

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

Telkens beroep gedaan wordt op de commissaris met het oog op het verkrijgen van een dwingende derdenbeslissing, dient deze te worden aangezocht bij aangetekend schrijven, hetwelk noodzakelijk de termijn vermeldt waarin de commissaris beslissen moet.

De commissaris kan de bevoegde vrederechter om verlenging van termijn vragen. Bij het overschrijden van de toegemeten termijn kan voornoemde vrederechter in vervanging van de nalatige commissaris voorzien.

Buiten hetgeen supra betoogd wordt, zijn noch het aanhangig maken bij, noch de beslissingsvorming van de commissaris aan enige procedureregels onderworpen, behoudens het recht van partijen gehoord te worden zo zij er tijdig om verzoeken.

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

#### **TAKEN VAN DE COMMISSARIS**

Indien beroep wordt gedaan op een commissaris, zullen zijn taken bestaan in volgende materies.

Het zal evenwel mogelijk zijn bij de vraag naar aanstelling en bij de benoeming van de commissaris, zijn opdracht en machten te beperken tot enkele van de navolgende limitatief te bepalen materies.

1. De commissaris zal vooral geroepen worden een aantal opdrachten te vervullen in het kader van zijn bevoegdheid tot het vellen van dwingende derdenbeslissingen.

Ze zijn:



- de jaarlijkse controle uit te brengen over de boekhouding en de kostenomslag onder de eigenaars door de beheerder uitgewerkt. Het verslag van deze controle zal samen met de afrekening in kopie aan de eigenaars worden doorgestuurd.

- het beoordelen van de bemerkingen van de eigenaars op de kostenafrekening of omslag.

- uitleg of aanvulling te verstrekken in verband met het statuut en meer bepaald het reglement telkens hem hierom verzocht wordt, zelfs buiten enige betwisting om.

De commissaris zal nochtans nooit de juridische structuur van het onroerend statuut van het park kunnen wijzigen.

- definitief beslissen inzake de materiële aanpassing of wijziging van bepaalde aanleggen, infrastructuur of nutsvoorzieningen noodzakelijk voor de aanpassing van het park, indien de beslissing van de beheerder in deze materie wordt betwist of de beheerder weigert tot een voorgestelde aanpassing over te gaan.

De met de uitvoering van deze werken gepaard gaande kosten zullen verhaald worden op de eigenaars der woonkavels.

2. Daarnaast kan de commissaris geroepen worden vrijblijvend adviezen te verstrekken in conflictsituaties tussen de grondeigenaar of de in zijn rechten gesubrogeerde of de beheerder enerzijds en één of meer individuele eigenaars of bewoners van de woonkavels anderzijds of nog tussen eigenaars en/of bewoners onderling.

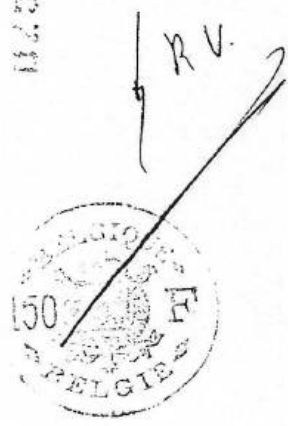
Voormeld advies is niet verplichtend en kan geen aanleiding geven tot het inroepen van een opschortende exceptie voor de bevoegde rechter.

## E. MOGELIJKE UITBREIDING VAN HET PARK

- Verbindingen en erfdienstbaarheden:

Mits voorafgaandelijke goedkeuring van de urbanistische overheid, zal de grondeigenaar - en ook de beheerder - maar deze laatste alleen met toestemming van de commissaris - bepaalde gemeenschappelijke diensten mogen uitbreiden buiten de perken van de aktuele gronden, alle noodzakelijke verbindingen leggen met aanpalende erven of erfdienstbaarheden bedingen voor zover dit de oppervlakte van de reeds verkochte loten uit de verkaveling niet raakt. De eigenaars geven daartoe de nodige machtiging door het onderschrijven van hun aankoopakte. Gezegde beslissing tot uitbreiding of verbinding, brengt met zich een overslag van de gezamenlijke kosten van de onderling verbonden parken over het totaal aantal kavels.

150  
077  
Vijfde blad



## **F. TOEGANGEN**

Mits voorafgaandelijke goedkeuring door de urbanistische en andere bevoegde overheden, zal het de grondeigenaar en ook de beheerder - maar deze laatste alleen met machtiging van de commissaris - toegelaten zijn zoveel bijkomende toegangen tot het park te creëren als wenselijk of deze ten allen tijde te dichten of voorlopig af te sluiten.

## **G. GROENAANLEG EN ONDERHOUD**

Naargelang de uitvoering, zal een eerste groenaanleg door de grondeigenaar op zijn kosten worden uitgevoerd over het gehele park met inbegrip van bepaalde beplantingen van de private loten. Het onderhoud en het bijwerken van zelfde beplantingen over het gehele project zal zonder onderscheid geschieden op initiatief van de beheerder. De kosten hiervan zullen enerzijds verhaald worden op de eigenaars van de woonkavels voor de werken uitgevoerd binnen zelfde loten of aan de scheidingen tussen twee loten en anderzijds op de gezamenlijke eigenaars voor wat de beplantingen betreft buiten de woonkavels.

De eigenaars zullen de aangelegde beplantingen moeten respecteren en meer bepaald in de zone binnen de drie meter vanaf de buitenafsluiting, waar in alle geval de struik- en boomaanplanting moet behouden worden.

Het zal toegelaten zijn ten tijdelijke of ten definitieve titel het genot van bepaalde gedeelten groenzone af te staan aan bepaalde bewoners of eigenaars van het park mits het onderhoud van zelfde op zich te nemen.

Indien bepaalde aanleg- en onderhoudswerken van de beplantingen binnen de woonkavels bij afwijking aan voormeld principe worden overgelaten aan bepaalde eigenaars zelf, zal dit steeds een limitatief karakter hebben en nooit door andere eigenaars kunnen worden ingeroepen om bepaalde eisen in zelfde zin te staven, daar de beheerder hiervoor soeverein zal kunnen beslissen. Die beplantings- en onderhoudswerken, overgelaten aan bepaalde eigenaars, zullen overigens steeds gebeuren onder de instructies en controle van de beheerder. Deze kan overigens op ieder ogenblik en zonder enige verantwoording te moeten geven, het initiatief nemen om op de delegatie van de onderhoudswerken van private loten terug te komen en zelf terug in te staan voor de degelijke aanleg en het onderhoud van de beplantingen en de netheid in het gehele park.

De afscheiding tussen de verschillende loten zal in principe alleen gebeuren door "konforme afsluitingen" door de ontwerper voorzien, vrij aan de beheerder om ten voorlopige of definitieve titel andere afscheidingen toe te laten of zelf te laten aanbrengen tot maximum twee meter hoogte om de uitkijk op de buurpercelen te beletten en de privacy te verhogen met een minimum hinder op esthetisch gebied en qua bezonning.

Dergelijke afscheidingen zullen dus enkel mogen worden aangelegd mits voorlegging van een uitdrukkelijke geschreven toestemming van de beheerder.

## H. ONROEREND STATUUT

Onderhavig statuut vormt samen met het bijgevoegde verkavelingsplan het onroerend statuut van het park en is gebaseerd op erfdiensrechtelijke basis en niet op basis van medeëigendom.

Het legt de regels vast waaronder de woonkavels gebruik kunnen maken van de infrastructuur en de uitrusting voorzien op de gronden van de verkaveling, die niet bestemd zijn voor woonkavels of eventuele privatieve parkings.

Het voorziet in het beheer en de controle van de kostenomslag voor de werking, het onderhoud, het herstel en de vervanging van deze infrastructuur en uitrusting over de verschillende woonkavels en autoparkeerplaatsen.

Tenslotte voorziet het in een regeling die de continuïteit en de verdere aanpassing moet waarborgen van het park aan een wijzigende noodwendigheid op kontraktuele basis.

Deze basisregels van onroerende en gebiedende aard, zijn blijvend vastgelegd en slechts te wijzigen met het akkoord van de grondeigenaar enerzijds en anderzijds de vergadering van de woonkavels beslissend met een volstreekte drie/vierden meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde woonkavels, hiertoe regelmatig opgeroepen en mits de voorziene wijziging in het oproepingsbericht is opgenomen en het voorafgaandelijk vrij advies van de commissaris daarbij werd ingesloten. Daarbij heeft elke vakantievilla één stem en het woonhuis Grotestraat, 25 twee stemmen.

## PRAKTISCHE ORGANISATIE VAN HET Park

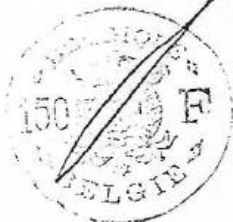
### ARTIKEL 1 - BESTUUR VAN DE BEHEERDER

De beheerder zal het bestuur waarnemen over het park, in het kader van zijn onherroepelijk mandaat hem verstrekt zoals hoger

BR 120995

ZEsde blad

RV



vermeld en meer bepaald zonder dat volgende opsomming enige beperking inhoudt van de algemene bestuursmacht verleend aan de beheerder:

a) Het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals:

- de wegenis,
- de algemene beplantingen, en groene zones;
- de omheining van het park, de opritten en toegangspoor-  
ten;
- de openbare verlichting en signalisatie;
- de leidingen van water, elektriciteit, telefoon, T.V. dis-  
tributie, voor zover deze leidingen geen eigendom zijn  
van de dienstverlenende maatschappijen of van de bouw-  
loten, wat wel het geval is vanaf de plaats waar zij de  
bouwloten binnen komen;
- de elektriciteitskabine voor zover deze geen eigendom  
blijft van de electriciteitsmaatschappij;
- de groenzones met hun infrastructuur;
- de brandweerposten.

Deze opsomming is niet beperkend doch enkel exemplatief.

b) Het toezicht en onderhoud van de beplantingen en voorzieningen binnen de woonkavels, de afscheidingen tussen de kavels, tenzij gezegd onderhoud ten titel van afwijking bij beslissing van de beheerder (beslissing waarop hij ten allen tijden kan terugkomen), worden overgelaten aan de individueel aan te wijzen eigenaars. Indien de beheerder gezegd onderhoud zelf laat verzekeren, zal de kost hiervan in alle geval aan de individuele eigenaar worden aangerekend.

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

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

e) De beheerder heeft als taak als bemiddelaar op te treden tussen

de verschillende eigenaars omtrent de geschillen tussen hen gerezen.

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

g) De beheerder zal het inwendig reglement van het park waarover verder zal worden gehandeld opstellen, bijwerken, verspreiden, opleggen en doen respekteren.

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

## ARTIKEL 2 - INRICHTING DER PERCELEN: *oct 4*

Ieder perceel, mag hoogstens één woongelegenheden begrijpen. De aanleg van een terras kan mits toelating van de urbanistische overheid alleen gebeuren mits akkoord en onder toezicht van de beheerder. Geen bouwwerk noch enige wijziging of verbouwing aan een bestaand gebouw zal mogen geschieden zonder voorafgaandelijke toelating van de grondeigenaar zolang deze eigenaar is van de grond waarop de wegenis en infrastructuur is aangebracht en van de beheerder. Daartoe zullen de nodige plannen moeten worden medegedeeld.

Het is verboden bouwwerken - zelfs van voorlopige aard - op het perceel op te richten, zoals afdaken, schuilplaatsen, bergingen of hutten, tenzij zelfde procedure wordt gevolgd, steeds mits voorafgaandelijke toelating van de urbanistische overheid.

Het kweken van groenten is verboden. Hoogstammige bomen of struiken mogen de bezonning van andere percelen niet verhinderen. Broyengrondse tanks zijn verboden. Het is verboden op zichtbare wijzen te drogen of op te hangen op het perceel. Met het oog op het vermijden van wanorde op dit gebied en om het esthetische uitzicht van het park te bewaren, heeft de grondeigenaar zolang hij eigenaar is van de grond waarop de wegenis en infrastructuur is aangebracht en in ieder geval de beheerder het recht om het even welke inrichting te verbieden, die onaanvaardbaar zou geacht worden. Daarom dient elk projekt in dit verband worden medegedeeld.

De afvoer van huiselijke en andere waters dient uitsluitend te geschieden langs de rioolputten.

Zevende blad

*AV.*

### **ARTIKEL 3. - AFSLUITING**

De eigenaar van een privaatief heeft in geen geval het recht een andere afsluiting of omheining van zijn perceel te voorzien dan deze opgelegd door de beheerder.

Afbraak kan gevorderd worden door de beheerder, van alle gebouwen, bouwwerken, omheiningen of werken in strijd met de beslissing van de grondeigenaar of met onderhavig reglement uitgevoerd.

De beslissing afbraak te vorderen wordt genomen door de beheerder.

De eigenaar van het privaatieve deel waarop de strijdige gebouwen, bouwwerken, omheiningen of werken zijn opgetrokken wordt van deze beslissing verwittigd bij aangetekend schrijven.

Indien bedoelde gebouwen, bouwwerken, omheiningen of werken binnen de veertien dagen na het versturen van deze aangetekende ingebrekestelling niet zijn afgebroken, kunnen zij door de beheerder worden afgebroken.

De kosten van de in dit verband door de eigenaar, de grondeigenaar of de beheerder ingestelde procedures vallen volledig ten laste van de eigenaar van het perceel waarop het strijdige gebouw, bouwwerken, omheiningen of werken werden uitgevoerd.

De beheerder, kan steeds de eigenaar van het perceel waarop de met het reglement strijdige gebouwen, bouwwerken, omheiningen of werken werden uitgevoerd in afbraak aanspreken, zelfs indien de overtreding door de huurder werd begaan. Het is dan aan de eigenaar zich in terugbetaling te wenden tot de huurder.

### **ARTIKEL 4. - VERHURING - BEWONING:**

Iedere eigenaar of bewoner mag op het park verblijven wanneer het hem past met de leden van zijn gezin. Hij mag eveneens gasten ontvangen op voorwaarde dat ze noch te talrijk zijn, noch te luiduchtig. De eigenaar en de bewoner van een perceel zijn solidair verantwoordelijk voor schade die door hun gasten wordt aangebracht. De beheerder kan voor de bezoekende familieleden of gasten gepaste reglementen uitvaardigen.

Ieder eigenaar mag zijn privaatief in alle vrijheid aan eerbare personen verhuren of ter beschikking stellen, voor welke personen hij volledig en hoofdelijk verantwoordelijk is. Verhuringen of genotsaftand van parkeerplaatsen is slechts toegelaten aan eigenaars, huurders of bewoners in het park waarover het gaat. Aan de huurders en bewoners moet naleving worden opgelegd van het huidig regle-

ment en van het reglement van inwendige orde dat zal worden bijgewerkt en uitgevaardigd door de beheerder.

De huur- of genotsovereenkomsten dienen te worden opgemaakt naar een door de beheerder ter beschikking gesteld model. De eigenaars dienen in alle geval na ondertekening van een afschrift van deze overeenkomst aan de beheerder te verstrekken.

Ten einde de veiligheid en de ordehandhaving in het park te kunnen in de hand houden kan de beheerder opleggen dat iedere bewoner, huurder of gebruiker zich dezelfde dag van zijn aankomst in het park aanmeldt bij de beheerder of zijn aangestelde met een identiteitsstuk op gevaar van verbeurdverklaring van een boete van VIJFDUIZEND frank (5.000 F) ten titel van strafbeding.

Elke overtreding van een regel van onderhavig statuut of van de inwendige orde, maakt overigens van volle recht en zonder ingebrekestelling een vergoeding verschuldigd van vijfduizend frank (5.000 F) ten titel van strafbeding.

#### **Artikel 5.- ELEKTRICITEIT - WATER - DISTRIBUTIE:**

De reglementen en verordeningen van de distributiemaatschappijen (met inbegrip van de terzake getroffen akkoorden tussen deze maatschappijen en de grondeigenaar of later de beheerder) zijn van strikte toepassing.

#### **Artikel 6.- WEGVERKEER:**

Alleen personenwagens worden op het park toegelaten met uitsluiting van utilitaire voertuigen, behalve voor okasionele leveringen en op voorwaarde dat zij hiervan kennis geven aan de beheerder en onmiddellijk na de levering terug vertrekken.

Regelmatige toeleveringsdiensten zullen met utilitaire voertuigen in het park kunnen rijden met uitsluitende toelating van de beheerder. Het verkeer per moto of motorfiets is over de gehele uitgestrektheid van het park alleen toelaatbaar mits speciale persoonlijke en geschreven vergunning van de beheerder.

Deze zullen enkel aan de hand naar en van de stalplaats worden gebracht eenmaal zij binnen de omheining van het park zijn aangekomen.

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

Het is verboden de wagens te parkeren op de percelen of op de

Achtste blad

h R.V.  


wegen, tenzij op de daartoe speciaal voorziene plaatsen, met uitzondering voor het laden en lossen. Evenwel moeten de wagens dan onmiddellijk naar de parkeerplaatsen worden teruggebracht.

De snelheid van alle motorvoertuigen of motorfietsen mag niet meer dan twintig kilometer per uur bedragen.

Alle overdreven geluid met rijdende of stilstaande voertuigen moet vermeden worden en mag geen hinder zijn voor andere op het park verblijvende eigenaars en huurders of gebruikers. H e t autoverkeer kan door de beheerder verboden worden tussen tweewintig uur en acht uur. Personen die binnen deze tijdspanne het park bereiken, moeten in dit geval hun wagen achterlaten buiten het park of indien het reglement van de beheerder het voorziet op de gemeenschappelijke parking aan de ingang van het park blijven.

Wat de voertuigen betreft, geldt de belgische wegcode.

De voetgangers hebben evenwel voorrang op alle voertuigen. De aangebrachte verkeerstekens moeten worden geëerbiedigd. Iedere overtreding van de voorgeschreven reglementen kan aanleiding geven tot het verbod het park te betreden en het opmaken van een proces-verbaal door politie of rijkswacht.

#### **ARTIKEL 7.- STRIJD TEGEN HET LAWAAI:**

Alle bronnen van lawaai die de bewoners kunnen storen, zoals transistors, draagbare radio's en andere toestellen die hoorbaar zouden zijn buiten de woningen, evenals de geluiden van dieren zoals het blaffen van honden, luidruchtig kinderspelen enzovoort, zijn ten strengste verboden.

#### **ARTIKEL 8.- HUISDIEREN:**

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de eigenaars of bewoners kleine huisdieren te houden. Buiten de woningen zijn de huisdieren niet toegelaten tenzij zij aan de leiband worden gehouden. Zij mogen in alle geval niet alleen achtergelaten worden buiten de woning, zelfs wanneer zij vastgebonden zijn.

Door eenvoudige beslissing van de beheerder kan het houden van bepaalde dieren worden verboden zonder dat de intrekking van de gedoogzaamheid dient te worden verantwoord.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet naar de beslissing voegt, verbeurt hij ten titel van strafbeding een vergoeding van vijfduizend frank (5.000 F) te betalen in handen van de beheerder, vrij aan de beheerder dit dier onmiddellijk op kosten van de eigenaar te laten weghalen. Deze schadevergoeding begint te lopen vanaf de betekening



van de beslissing door de beheerder aan de betrokken personen. In ieder geval zijn de eigenaars van het toegelaten dier verantwoordelijk voor de door dit dier eventueel aangerichte schade. Het is verboden dieren hun behoefte te laten doen op de wegen, spelterreinen, enzomeer. Het is de eigenaar van het dier opgelegd dit onmiddellijk te verwijderen.

#### **ARTIKEL 9.- HANDEL EN PRIVATIEVE DIENSTEN:**

Het is de eigenaars, huurders, of gasten verboden handel te drijven op het park, waren te koop te stellen of aan te bieden, drukwerken te verspreiden, publiciteit, politieke of religieuze propaganda te maken, zonder de geschreven toelating van de beheerder. Handelsactiviteiten en het organiseren van privaatieve diensten zal alleen kunnen gebeuren op die plaatsen die daarvoor worden voorzien door beslissing van de beheerder en mogelijk verhaal bij de commissaris.

#### **ARTIKEL 10.- PUBLICITEIT - REKLAME:**

Advertentie voor de verhuring, verkoop en wederverkoop van de woningen, zal strikt worden gereguleteerd door de beheerder en meer bepaald alleen mogen worden aangebracht op de speciaal door hem daarvoor voorziene plaats in het park. Ook commerciële reclame zal streng door de beheerder worden gereguleteerd.

#### **ARTIKEL 11.- REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE:**

Zoals reeds gezegd, zal door de beheerder een reglement van inwendige orde worden opgemaakt, bijgehouden, verspreid en opgelegd teneinde alle verdere details van het leven in het park te regelen, te verfijnen en blijvend te veraangenamen met respect voor de regels van onderhavig statuut. Om rechtsgeldig te zijn moet het reglement of de wijzigingen worden aanvaard en tegengetekend door de commissaris. Bij gebrek aan eensgezindheid tussen de beheerder en de commissaris zal de vrederechter beslissen op vraag van de meest gerede partij.

In het reglement van inwendige orde zullen kansspelen worden verboden alsook het dragen van wapens, het maken van vuur binnen het park, het verbranden van vuilnis, of het aansteken van aan kampvuur.

Verder wordt reeds bepaald dat de installaties onder het toezicht staan van de beheerder alsmede onder het toezicht van het publiek

Negende blad

R.V.

X

en de bewoners van het park anderzijds.

Deze laatsten zijn ertoe gehouden elke vorm van vandalisme of beschadiging aan de installaties aan de beheerder mede te delen. Zij moeten op heterdaad betrapte overtreders aangeven aan de beheerder zonder enige persoonlijke sankties te kunnen opleggen door woord of door daad.

Het reglement van inwendige orde zal verder het gebruik van de gemeenschappelijke delen reglementeren.

## **ARTIKEL 12.- OPSOMMING DER LASTEN GEMEENSCHAPPELIJK AAN ALLE WOONKAVELS:**

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

1) degene die gemaakt worden in verband met het onderhoud, het verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken, de verzekeringspremies, de belastingen die vallen op de gemeenschappelijke installaties, het water en het elektriciteitsverbruik van zelfde, de gemeenschappelijke groenzones, alsmede in het algemeen de gedeelten die toegankelijk gesteld worden voor de eigenaars en/of bewoners.

2) degene die gemaakt worden in verband met eventuele diensten die door de beheerder worden georganiseerd ten voordele van de eigenaars en bewoners, zoals de administratie van het park, de bewaking ervan, een dienst voor eerste hulp bij ongevallen, eventueel een bewaarplaats voor kinderen, het organiseren van feestelijkheden en wedstrijden.

3) schade toegebracht aan de persoon of de zaak van de eigenaar of aan derden door een door het beheer aangestelde persoon, of door een gemeenschappelijke zaak.

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

B. Onder de schulden, kosten en lasten die voor rekening van de individuele woonkavels komen, worden gerekend deze in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing en de verzekering van de zaken die het voorwerp uitmaken van de privatieve eigendommen. Verder de gemeentebelastingen op verblijf, ophaling van huisvuil, aansluiting op riool en andere taksen. Het verbruik van water en elektriciteit volgens tellers, de T.V. distributie.

De elementen die dienen tot begrenzing van twee percelen,

dienen onderhouden, hersteld en hernieuwd te worden op kosten van de naburige eigenaars voorzover en in de mate dat deze elementen de hun toebehorende percelen begrenzen.

Indien bepaalde privatieve kosten ter betaling worden geëist van de grondeigenaar of de beheerder, zal deze laatste alleen (ter uitsluiting van de grondeigenaar) hiertoe gehouden zijn. Hij zal eigenmachtig oordelen of hij voor het goed beheer en de goede faam van het park of nog tot behoud en bescherming van de belangen van de privatieve loten zal overgaan tot het voorschieten van bepaalde betalingen uit de gemeenschappelijke fondsen en zal deze in alle geval op de privatieve eigenaars verhalen.

### **ARTIKEL 13.- VERDELING VAN DE LASTEN:**

Alle eigenaars dienen in de schulden, kosten en lasten van gemeenschappelijke installaties tussen te komen, de vakantievilla's elk voor één fraktie of eenheid en de bestaande woning Grotestraat, 25 voor twee frakties of eenheden.

Zolang evenwel niet alle verkocht <sup>verhuurd</sup> zijn, zullen de kosten in verband met de gemeenschappelijke installaties gedragen en betaald worden door alle reeds verkochte woonkavels.

De woonkavels die blijven toebehoren aan de grondeigenaar, zullen alleen in de gemeenschappelijke kosten dragen vanaf de ingebruikneming.

De beheerder is niet gehouden om bij de verdeling en recuperatie van de gemeenschappelijke en individuele kosten rekening te houden met de huurder of eigenlijke gebruiker van de vakantievilla, maar zal zich kunnen vergenoegen hiervoor de eigenaar aan te spreken, die zelf moet zorgen voor het verhaal jegens zijn huurder of gebruiker.

### **ARTIKEL 14.- VOLDOENING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN - WERKINGSKAPITAAL - RESERVEFONDS:**

Tot betaling van de voormelde lasten zal de beheerder door het opvragen van voorschotten jegens de eigenaars een werkingskapitaal samenstellen, voldoende om de werking en de kosten te verzekeren van het park voor één jaar. Daartoe zal hij regelmatige voorschotten kunnen vorderen of het werkingskapitaal hersamenstellen bij het voorleggen van de jaarlijkse afrekening. De jaarlijkse afrekening zal in alle geval door de beheerder worden opgemaakt uiterlijk tegen vijftien april en voorgelegd aan de commissaris, zo er een is benoemd, of diens aangestelde, en vervolgens aan de eigenaars worden verstuurd.

Tiende blad

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

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling nalatigheidsintrest verschuldigd zijn van twee ten honderd boven de wettelijke intrest.

Bovendien zal het verschuldigde bedrag verhoogd worden met een jaarlijks door de beheerder in overleg met de commissaris te bepalen bijslag met een minimum van vijfhonderd frank (500 F).

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

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

a) stopzetting van alle toeleveringen en de gemeenschappelijke diensten ten voordele van de ingebreke blijvende medeëigenaar. De nalatige eigenaar kan zelfs de toegang tot het park ontzegd worden;

b) de nalatige eigenaar te dagvaarden;

c) de schuld van de nalatige eigenaar pondspondsgewijs te vorderen van die eigenaars op wie de verplichting rust een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen.

d) ten belope van het verschuldigde bedrag alle aan de nalatige eigenaar toekomende huurprijzen zelf te ontvangen. Te dien einde delegeren de eigenaars de hen gebeurlijk toekomende huurprijzen, onherroepelijk aan de beheerder, voor het geval zij ingebreke zouden verkeren.

De betaling aan de beheerder bevrijdt de huurder ten overstaan van de nalatige eigenaar ten belope van het betaalde bedrag.

Het zal tenslotte aan de beheerder toegelaten zijn een reservefonds aan te leggen en dit op te vragen voor een evenredig deel bij elk van de eigenaars of erpachters van de verschillende loten, dit ten einde te voorzien in buitengewone uitgaven, herstellingen en verbeteringen, en om het gehele park in optimale staat te behouden, dit alles steeds onder controle van de commissaris of diens aangestelde. Er wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat het aandeel in dit reservefonds door de de eigenaars of erpachters van de afzonderlijke kavels niet kan worden teruggevraagd, welke er definitief van afstand doen door het onderschrijven van huidig statuut ter gelegenheid van zijn verwerving. Het vormt dus een aanhorigheid van elk lot en de eigenaars of erpachters zullen bij iedere mutatie zich dienen te verstaan met de koper of overnemer omtrent de financiële regeling onder hen in dit

verband, zonder dat de beheerder daarin dient tussen te komen.

#### **ARTIKEL 15.- HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID:**

Indien een in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten op het perceel hoofdelijk en ondeelbaar voor wat hun erfgenamen en rechthebbenden betreft aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking tot het perceel verschuldigd zijn.

#### **ARTIKEL 16.- BEKENDMAKING BIJ OVERDRACHT:**

Bij iedere overdracht van een privaatief dient de eigenaar bij ter post aangetekend schrijven de beheerder ervan op de hoogte te brengen, die hem binnen de veertien dagen het eventueel bedrag zal bekendmaken van de schulden en lasten schuldig gebleven aan het beheer, dit teneinde zekerheid te geven aan de nieuwe eigenaar van het bedrag van de kosten verschuldigd door de vorige eigenaar.

Mits voldoening van de aldus genotificeerde som, zal de nieuwe eigenaar niet verantwoordelijk zijn voor de door de vorige eigenaar verschuldigde bedragen.

Bij gebrek aan notificatie zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen van de voor de overdracht gemaakte schulden.

#### **ARTIKEL 17.- VERZEKERINGEN:**

Namens de eigenaars sluit de grondeigenaar en na hem de beheerder ten opzichte van de verzekeraars alle verzekeringskontrakten af die hij nodig acht in verband met de woonkavels en de gemeenschappelijke installaties. Deze verzekering zal van het globale type zijn met onderlinge afstand van verhaal.

Zij hoeven geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering in te roepen. De beheerder betaalt eveneens de premies, int de schadepeningen en geeft er kwitantie van. Hij vertegenwoordigt van rechtswege alle eigenaars ten overstaan van de verzekeringsinstellingen en ondertekent de polissen. De eigenaars zullen er evenwel toe gehouden zijn eventueel hun medewerking te verlenen, wanneer dit hen zou gevraagd worden voor het afsluiten van de hoger vermelde polissen. Ieder eigenaar zal het recht hebben een afschrift van de polissen te vragen, dit echter op zijn kosten. Zonder dat deze opsomming beperkend is, zullen verzekeringen worden onderschreven

Elfde blad

R.V.

tegen brand, blikseminval, stormschade, waterschade, burgerlijke aansprakelijkheid, huurrisico's (met afstand van verhaal tegen de huurders en bezetters).

De verzekering kan insgelijks het standaard-meubilair van de vakantievilla's dekken.

Indien een element van de gemeenschappelijke installaties totaal of gedeeltelijk vernietigd wordt, zo ook indien één of meer individuele woningen beschadigd of vernield zijn, zullen deze opnieuw hersteld of heropgebouwd worden en dit op basis van de oorspronkelijke plannen, tenzij de beheerder en de commissaris, samen handelend - hieraan wijzigingen wensen aan te brengen.

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

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

#### **ARTIKEL 18.- RECHTSKRACHT VAN HET STATUUT EN BIJKOMENDE REGLEMENTEN:**

Aan de beschikkingen van onderhavig statuut zoals vastgelegd in deze akte wordt een zakenrechtelijk karakter gegeven.

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

Aan het onderhavig statuut kunnen ter aanvulling overeenkomstig de regels daarvoor voorzien in onderhavig statuut speciale regle-

L. Spillaertstraat 57  
hoek Beernaertstraat park  
Telefoon : 059/70 51 43  
Telefax : 059/80 69 17  
Bank : 280-0354100-87  
23 februari 1994

DE HEER EN MEVROUW KETERS  
GROTESTRAAT 25

8420 DE HAAN

Geachte ,

**Betreft :** VAKENTIEPARK POPULIERENHOF DE HAAN / B 686 -

in verband met onder rubriek vermelde zaak had ik begrepen dat het ging om verhuur van grond : welnu krachtens het voormelde statuut onder rubriek verkopen en erfpacht staat vermeld dat de grondeigenaar kan overgaan tot erfpacht of vervreemden hetzij van de grond hetzij van een onverdeeld aandeel in de infrastructuur.

Alvast is een erfpacht toegestaan ten voordele van de Heer KETERS of derden tot het bouwen van vakantie villas.

Het statuut betreft dus " intentieverklaring " en bevat als dusdanig geen contradicties of andere obstakels.

Het spreekt natuurlijk dat eventuele kopers van eventuele vakantie villas door dit stauut zullen gehouden zijn, dat bij de notariële akte van verkoop zal dienen gevoegd te worden.

Veel zal afhangen van de manier waarop de notariële akte verkoop vakantie villa wordt geredigeerd : er zal immers duidelijk dienen in gespecificeerd ( dit is het werk van de notaris ) dat de aankoop van de vakantie villa geschiedt zonder verwerving van de grond waarop deze villa zich bevindt. ( zelfs bij erfpacht dient zulks vermeld ).

In de zelfde notariële akte ( en in compromis ) zal dienen gespecificeerd dat de grond, waaronder de infrastructuur, zal dienen gehuurd te worden.

In het statuut staat trouwens vermeld dat dit gebaseerd op erfdiensrechtelijke basis en niet op basis van mede-eigendom. Terwijl het statuut de regels vastlegt waaronder de woonkavels gebruik kunnen maken van de infrastructuur en de uitrusting desbetreffend.