

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR
Version en vigueur à partir du 01.01.2024

Les résidents séjournant dans un parc résidentiel forment, avec l'exploitant, un **groupe social**. Vu la nature et en vue d'une cohabitation ordonnée, le présent règlement d'ordre intérieur est établi.

1. GENERALITES

- 1.1.** Pour une bonne compréhension du présent règlement d'ordre intérieur, sont définis ci-après :
- §1.** Un **“Résident”** est chaque personne physique ou personne morale qui loue une parcelle de la SA Prospérité en vue du placement d'une maison de vacances dont il est propriétaire. Il existe un lien contractuel direct entre les deux.
- §2.** **“L'exploitant”** est l'exploitant du parc résidentiel, à savoir la SA Prospérité avec siège social à 8430 Middelkerke, Duinenweg 181, BCE 0423.931.174.
- §3.** Une **“Maison de vacances”** est une construction mobile (qui peut être déplacée) qui est placée sur un socle en béton et servant comme habitation de loisirs (occupation temporaire), par exemple une caravane résidentielle. La maison de vacances doit toujours être la propriété du résident.
- §4.** Une **“Parcelle”** est un morceau de terrain avec socle en béton et les équipements d'utilité publique qu'un résident peut louer en vue d'y placer une maison de vacances.
- §5.** Le **“Terrain”** est la superficie totale du parc résidentiel.
- §6.** Un **“Véhicule”** est chaque voiture (particulière), camionnette, motocyclette ou engin de déplacement motorisé.
- 1.2.** Les **montants** corrects et actuels et/ou **documents ou directives** nécessaires peuvent toujours être obtenus au bureau de l'exploitant qui se situe à la hauteur de l'accès principal du parc résidentiel.
- 1.3.** Chaque résident ou visiteur est censé connaître et respecter **la législation belge et le règlement d'ordre intérieur**.
- 1.4.** Outre la législation belge, consistant en lois, arrêtés, règlements locaux et/ou règlements de police en vigueur, le présent règlement d'ordre intérieur **règle** les relations entre l'exploitant d'un côté et les résidents de l'autre côté et entre les résidents entre eux. Pour cette raison, ce règlement d'ordre intérieur est contraignant pour tous ceux qui utilisent le terrain.
- 1.5.** Outre ce règlement d'ordre intérieur, les droits et obligations mutuels peuvent être fixés dans **une convention individuelle** écrite entre l'exploitant et le résident. Une telle convention prévaut (uniquement dans le rapport entre l'exploitant et le résident) toujours sur ce règlement d'ordre intérieur.
- 1.6.** L'exploitant peut à tout temps **compléter, adapter ...** ce règlement d'ordre intérieur si cela est jugé nécessaire. Uniquement les modifications au règlement d'ordre intérieur substantielles et essentielles doivent être communiquées bien à l'avance. En cas de modifications au règlement d'ordre intérieur, le résident sera toujours censé être irrévocablement d'accord avec ces modifications à défaut d'une notification contraire par moyen d'une lettre recommandée à l'attention de l'exploitant dans les quinze jours calendriers après cette notification au résident.
Chaque paiement que le résident effectue sans un contre-avis explicite, est estimé à contenir l'acceptation de la version la plus récente du règlement d'ordre intérieur.
- 1.7.** Ces modifications sont communiquées par **publication** au site web www.debaillie.com et sont affichées à l'entrée à un endroit bien visible.
- 1.8.** Le règlement d'ordre intérieur est accessible pour tout le monde et peut être **demandé** à tout moment.
- 1.9.** Moyennant paiement du loyer, le résident confirme **irrévocablement son accord** avec le nouveau règlement d'ordre intérieur.
- 1.10.** L'**exploitant veille** à la partition du terrain, l'attribution des parcelles et le respect du présent règlement d'ordre intérieur.
- 1.11.** Le parc résidentiel est un **terrain privé**. L'exploitant, ou son préposé, ont le droit de refuser l'accès au terrain à certaines personnes.
- 1.12.** Il est **interdit d'être domicilié** au terrain sur base de la législation belge et le présent règlement d'ordre intérieur .
- 1.13.** Chaque infraction au règlement entraîne immédiatement la rupture immédiate et irrévocable du contrat de location de la parcelle.
- 1.14.** Le texte néerlandais du présent règlement d'intérieur prévaut sur toute traduction.
- 1.15.** Toute correspondance, par lettre ordinaire, par lettre recommandée ou par voie électronique, qui est envoyée à **l'adresse** dernièrement connue du résident est considérée comme envoyée valablement. Les changements d'adresse, ainsi que les changements d'adresses e-mail, doivent immédiatement être communiqués à l'exploitant.

2. LOYER

- 2.1.** Une parcelle est toujours louée par le résident à l'exploitant pour **une période d'une (1) année**. Une année commence le 1^{er} février de l'année et se termine le 31 janvier de l'année prochaine.
Également les nouveaux contrats de location terminent leur première période de location toujours le 31 janvier. Si un nouveau contrat de location est par exemple conclu le 06/06/2022, la première année de location se termine par conséquent le 31/01/2023.
Le contrat de location est, à défaut d'une résiliation comme stipulée ci-après, tacitement renouvelé pour une période d'une (1) année et est régi par les stipulations du règlement d'ordre intérieur, comme étant en vigueur le 1^{er} février de la nouvelle année ou comme modifié au cours de l'année. Le règlement d'ordre intérieur le plus récent est donc toujours d'application.
- 2.2.** L'**indemnité de résidence** (= loyer de la parcelle) est solidairement et indivisiblement dans le chef des résidents et doit être payée annuellement et à l'avance. L'invitation au paiement pour l'année de location est envoyée au mois de janvier qui précède

à l'année de location. Tous les services fonciers, taxes et impôts, droits de timbre et les taxes provinciales, régionales ou communales ou imposées par d'autres instances publiques, actuellement imposées au bien loué, sont compris dans le prix de location. L'augmentation d'une ou plusieurs de ces taxes ou l'imposition d'une taxe additionnelle entraînera toutefois une augmentation du prix de location. L'indemnité de résidence peut être modifiée annuellement par l'exploitant. A défaut, l'indemnité de résidence est indexée annuellement et d'office conformément à l'article 1728bis OBW, sur base des fluctuations de l'indice du prix à la consommation, à savoir conformément à la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouveau indice et divisé par l'indice de départ. Le nouveau indice est l'indice qui y est calculé et indiqué, du mois qui précède à celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location. L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède au mois pendant lequel le contrat est conclu, ou au mois pendant lequel une nouvelle période de loyer a commencé.

- 2.3.** Vers le mois de septembre/octobre, il sera procédé à un **décompte** de la consommation d'électricité et d'eau. Cette consommation n'est donc pas incluse à l'indemnité de résidence et est une indemnité complémentaire qui doit être payée par le résident à l'exploitant, tenant compte des unités comme enregistrées aux compteurs par parcelle est conformément aux tarifs comme affichés par les exploitants. Si l'exploitant le souhaite, il peut facturer des avances au résident pendant le cours de l'année de location, qui évidemment seront déduites lors du règlement de la consommation de l'année de location concernée.
- 2.4.** Afin de **prévenir un renouvellement de location**, tant le résident que l'exploitant peuvent exprimer leur désir de ne pas procéder au renouvellement de location, à savoir par moyen d'une lettre recommandée explicite qui doit être signifiée à l'autre partie au plus tard (3) mois avant la fin de l'année en cours (le 31 octobre au plus tard). Cette notification n'est soumise à aucune motivation. Le résident envoie cette notification de résiliation à l'adresse connue du siège social. L'exploitant signifie la résiliation à la dernière adresse connue du résident, conformément à l'art. 1.14 de ce règlement d'ordre intérieur. La période de préavis est aussi régie par le règlement d'ordre intérieur. En cas de résiliation, un décompte de la consommation de l'électricité et de l'eau sera effectué.
- 2.5.** Dans le cas d'une **infraction grave au contrat** dans le chef du résident, l'exploitant est habilité à mettre fin au contrat avec effet immédiat sans que le résident aie droit à une indemnité dans le chef de la partie qui a fait l'infraction grave (autre que l'indemnité de résidence impayée éventuelle et/ou les frais pour la consommation de l'eau et de l'électricité que le résident est toujours dus).
Sont considérées comme des infractions graves:
- Chaque infraction grave au règlement d'ordre intérieur, la convention individuelle et/ou les règlements législatifs en vigueur;
 - Le paiement tardif de l'**indemnité de résidence, les charges décrites en haut** et les frais de la consommation de l'eau et de l'électricité;
 - La location et sous-location par le résident de la parcelle et/ou la maison de vacances à des tiers;
 - L'aliénation par le résident, à titre onéreux ou non, d'une maison de vacances, avec l'intention de cesser le droit d'usage à des tiers, bien qu'on n'ait pas obtenu l'accord de l'exploitant à une cession de location (cette cession de location n'est en principe pas opposable à la partie non-consentante conformément aux articles 5.103 et 5.193 Code Civil et à l'art. 2.13 du règlement d'ordre intérieur).
 - Chaque comportement qui perturbe grièvement la cohabitation sur le terrain.
Le cas échéant, le loyer déjà payé reste acquis au profit de l'exploitant comme compensation pour les frais (administration, succession, description des lieux, etc.) subis par l'exploitant à cause de cette infraction. L'exploitant peut se faire dédommager pour les dégâts additionnels, pourvu qu'il en présente les preuves..
- 2.6.** A défaut d'un **renouvellement de location**, le résident doit quitter le terrain au plus tard le dernier jour de l'année de location en cours.
- 2.7.** Lors d'une **résiliation pour infraction grave**, la partie qui résilie envoie dans les trois jours ouvrables une lettre recommandée au résident dont le contrat est résilié. Le résident doit quitter le parc résidentiel dans les vingt-et-un (21) jours calendriers suivant l'expédition de la lettre recommandée.
- 2.8.** Aussi bien lors d'un défaut de renouvellement de location que dans le cas d'une résiliation pour infraction grave, le résident doit enlever sa maison de vacances du parc résidentiel dans le même délai que celui dans lequel le résident doit quitter le parc résidentiel. Cela implique le **désaccouplement** des équipements d'utilité publique, et le **transport et l'enlèvement** de la maison de vacances du parc résidentiel. Il va de soi que le résident doit, dans le même délai, complètement **nettoyer et débarrasser** sa parcelle (enlèvement des dalles de gazon, soubassement, escaliers, revêtements de sol, abri de jardin, gâchis et bric-à-brac, etc...). Le désaccouplement, enlèvement et transport de la maison de vacances et/ou nettoyage de la parcelle se font, au choix du résident, par un entrepreneur désigné par lui-même avec spécialisation pertinente, soit par l'exploitant ou par un entrepreneur désigné par l'exploitant. Si cela se fait par l'exploitant ou un entrepreneur désigné par lui, la maison de vacances est emportée au parking privé du parc résidentiel. Tout cela sans préjudice des articles 6.1 jusqu'à 6.6 y compris de ce règlement d'ordre intérieur. A défaut d'une notification explicite, au plus tard 15 jours calendriers avant que le résident doive quitter le parc résidentiel, par le résident à l'exploitant de son choix de faire appel à un tiers entrepreneur, le résident est censé avoir opté de faire appel à l'exploitant, soit à un entrepreneur désigné par l'exploitant, aussi bien pour le désaccouplement, enlèvement et transport que pour les travaux de débarras et nettoyage. Dans ce cas, le résident sera redevable à l'exploitant, pour (1) le désaccouplement, enlèvement et transport de la maison de vacances, d'une indemnité forfaitaire de €1.815,00 TVA comprise (sauf si la disposition des lieux nécessite l'utilisation d'une grue afin de soulever la maison de vacances au-dessus de son environnement (comme des autres maisons de vacances, plantations, etc..)); dans ce cas, une indemnité forfaitaire de € 6.050,00 TVA comprise sera due pour le désaccouplement, l'enlèvement et le transport et (2) pour les travaux de nettoyage, d'une indemnité forfaitaire de € 3.025,00 comprise. Il relève toujours de la responsabilité exclusive du résident d'assurer que l'intérieur de la maison de vacances soit prêt pour le transport, sans que l'exploitant ni l'entrepreneur désigné par lui en soient responsables, non plus pour le dégât éventuellement causé par le fait que le résident n'aurait pas pris suffisamment de mesures de précaution en préparation du

transport. A partir de la date à laquelle le résident doit quitter le parc de résidence au plus tard, l'exploitant ou l'entrepreneur désigné par lui sont toujours censés de supposer que l'intérieur de la maison de vacances a effectivement été rendu prêt pour le transport.

- 2.9.** Si le résident partant, dont le contrat de location n'a pas été renouvelé ou a été résilié, a opté explicitement ou tacitement pour faire désaccoupler, enlever ou transporter sa maison de vacances par l'exploitant ou par un entrepreneur désigné par l'exploitant sur et à partir de la parcelle jusqu'au parking privé du parc résidentiel, la maison de vacances doit ensuite être enlevée par ou au nom du résident dans les 15 jours de calendrier à partir du, selon le cas, dernier jour de l'année de location en cours, soit après le 21^{ième} (vingt-et-unième) jour suivant le jour d'expédition de la lettre recommandée par laquelle une résiliation pour des motifs urgents a été notifiée. Si le résident ne fait pas ou ne laisse pas faire le nécessaire pour mettre cela en ordre à temps, l'exploitant a le droit de transporter la maison de vacances à un autre lieu, même un parking appartenant à la voie publique. Dans ce cas, le résident sera dû à l'exploitant une indemnité forfaitaire de € 1.210,00 TVA comprise, pour couvrir les coûts du transporteur du transport exceptionnel.
- 2.10.** Le **démontage** d'une maison de vacances par un résident au parc résidentiel n'est jamais autorisé.
- 2.11.** Pendant la **haute saison** entre le 15 juin et le 15 septembre, l'exploitant peut refuser l'exécution des travaux d'évacuation, des travaux de transport ou des travaux de démolition, si cela serait à son avis discrétionnaire nécessaire de maintenir la tranquillité dans le parc. Les délais mentionnés aux art. 2.7 et 2.8 précités de ce règlement d'ordre intérieur n'entreront en vigueur qu'à partir du 15 septembre de l'année en cours.
- 2.12.** Sauf moyennant l'accord explicite de l'exploitant, il est interdit au résident **de louer, sous-louer, de céder la location d'une maison de vacances ou de la vendre et de céder ainsi la location y relative**. Il est donc également interdit au résident d'afficher 'à vendre' ou 'à louer' à sa maison de vacances.
Si le locataire ne respecte pas cette interdiction, cela sera considéré comme une infraction grave dans son chef sur base de laquelle l'exploitant peut immédiatement mettre fin au contrat de location comme stipulé en haut. Il est interdit au résident d'afficher lui-même 'à vendre' ou 'à louer' à sa maison de vacances.
- 2.13.** Une **cession de location** n'est, conformément aux articles 5.103 et 5.193 du Code Civil, en principe pas opposable à la partie non-consentante lors d'un contrat de cession de location, lequel principe vaut en ce qui concerne le contrat de location entre le résident et l'exploitant. L'exploitant ne peut par exemple jamais être obligé d'accepter un nouveau résident contre son gré.

3. FACTURES

- 3.1.** Toutes les invitations de paiement (comme factures, demandes de provision, etc.) sont payables dans les 10 jours suivant la date d'expédition par moyen de virement. Lors d'un non-paiement total ou partiel à la date d'échéance, la somme impayée sera majorée de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt conventionnel égal au taux d'intérêt légal comme déterminé sur base des arriérés en ce qui concerne des transactions commerciales. En plus, la somme impayée sera également majorée de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité forfaitaire de 10%.
- 3.2.** Quand le résident n'a pas payé une ou plusieurs factures et/ou invitations à payer de l'exploitant à la (aux) date(s) d'échéance, l'exploitant pourra adresser une mise en demeure au résident qui aura la forme d'un premier rappel et qui donne encore un délai de quatorze jours de calendrier au résident pour procéder au paiement (délai qui prend cours le troisième jour ouvrable suivant l'envoi du premier rappel au résident, sauf si le rappel (également ou exclusivement) est transmis par voie électronique, auquel cas le délai prend cours le premier jour suivant l'envoi du rappel).
Si le résident n'a pas payé sa dette endéans ce délai de quatorze jours de calendrier, un intérêt de retard sera imposé et sera redevable à l'exploitant à partir du jour de calendrier auquel le rappel a été envoyé au résident, égal à l'intérêt au taux directeur augmenté de huit points de pourcentage visé à l'article 5, 2^{ième} alinéa de la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, calculé sur la somme principale encore due. En plus, le résident sera redevable d'une indemnité forfaitaire à l'exploitant, dont le montant forfaitaire dépend de la somme principale encore à payer au jour de calendrier suivant le jour auquel le rappel a été envoyé au résident, de la façon suivante: (1) une indemnité forfaitaire de 20,00 euros si le solde dû est inférieur ou égal à 150 euros; (2) une indemnité forfaitaire de 30,00 euros, majorée de 10% du montant dû sur l'échelle entre 150,01 et 500,00 euros si le solde dû se trouve entre 150,01 euros et 500,00s euros; ou (3) 65,00 euro majorée de 5% du montant dû sur l'échelle supérieure à 500,00 euros avec un maximum de 2.000,00 euros si le solde dû est supérieur à 500,00 euros.
- 3.3.** Si l'exploitant doit procéder à une saisie judiciaire, il faut accepter que la maison de vacances et son immobilier, l'aménagement de la parcelle, et tout ce qui s'y trouve, sont la propriété du résident.
- 3.4.** Si **plusieurs résidents** sont locataires d'une parcelle, chacun de ses résidents est solidairement et indivisiblement responsable du montant total de la dette.

4. EQUIPEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

- 4.1.** L'exploitant prévoit à chaque parcelle la possibilité de **se raccorder** aux réseaux de distribution d'eau, d'égouts, d'électricité ou de télédistribution. Le résident peut y faire raccorder sa maison de vacances, et cela évidemment à condition du paiement de sa consommation, selon les tarifs qui sont affichés par l'exploitant à l'entrée principale du parc résidentiel. S'il le souhaite, le résident est aussi autorisé à utiliser des bouteilles de gaz ou du pétrole comme source d'énergie.
- 4.2.** Pour le raccordement aux réseaux de distribution d'eau, d'égouts, d'électricité ou de télédistribution, le résident peut faire appel à l'exploitant ou à un entrepreneur désigné par l'exploitant, soit faire appel à un tiers entrepreneur du propre choix du résident.

Cela vaut également pour les réparations ou travaux d'entretien et tout cela conformément aux articles 6.1 jusqu'à 6.6 compris de ce règlement d'ordre intérieur.

- 4.3. Le résident est responsable de l'**entretien et de la coupure** des tuyaux qui ont été installés à la parcelle pour lui et de ceux avec lesquels il raccorde aux réseaux de distribution d'eau, d'égouts, d'électricité ou de télédistribution. Les **dégâts** causés aux tuyaux en général, tout comme les dégâts qui résultent, en partie ou entièrement, d'un mauvais entretien tombent sous la responsabilité du résident. L'exploitant n'en assume aucune responsabilité.
- 4.4. Par mesures de sécurité, aux fins de prévenir de dégâts et/ou pour l'exécution de réparations urgentes, l'exploitant a toujours le droit de mettre **immédiatement fin aux alimentations d'utilité publique**.
- 4.5. Il est explicitement **interdit d'ouvrir les tableaux de distribution** et/ou d'autres installations ou infrastructures.
- 4.6. Pendant la période dans laquelle la maison de vacances n'est **pas occupée**, le gaz, l'électricité et l'eau doivent être coupés correctement.
- 4.7. Si l'on est absent pour une longue période en hiver, le résident doit vider, avant son départ, toute l'eau de tous les tuyaux (aussi des toilettes et des appareils de chauffage) et il doit verser de l'antigel dans tous les siphons.
- 4.8. L'exploitant détermine discrétionnairement les périodes pendant lesquelles l'**alimentation d'eau** est coupée pour éviter les dégâts causés par le gel. Ceci est certainement le cas entre le 30 novembre et le 15 février. Le résident en tient compte et prend, au besoin, les mesures nécessaires pour adapter ces appareils et équipements à cette fin et/ou les protéger.
- 4.9. **Les fuites de robinets** ou de tuyaux/réseaux endommagés, y compris aux tuyaux/réseaux pourvus par l'exploitant au parc résidentiel, doivent être notifiés à l'exploitant immédiatement et être réparés par le résident (des mesures de réparation urgentes à prendre par l'exploitant dans l'absence du résident se feront en plus aux frais du résident).

5. AMENAGEMENT DU TERRAIN

- 5.1. La parcelle est **délimitée** au moyen de petits piquets qui sont peints en blanc circulation RAL 9016 par l'exploitant. Il est interdit d'enlever ces piquets ou de les peindre dans une autre couleur. Le résident doit maintenir ces piquets et en cas de décoloration, il doit les repeindre en blanc trafic. Pour garantir l'uniformité, la peinture doit être achetée à l'exploitant ou à un marchand désigné par l'exploitant.
- 5.2. **Aucun résident n'est obligé d'aménager ou de parachever sa parcelle** de quelque façon que ce soit (il va de soi que cela ne porte en aucune manière atteinte aux devoirs d'entretien stipulés ci-après sous le point 7), à l'exception du placement d'une maison de vacances. L'exploitant préfère personnellement les parcelles non-aménagées, parce qu'elles peuvent s'adapter plus facilement aux aménagements et esthétique futurs du parc résidentiel. Si le résident a quand même aménagé sa parcelle, il va de soi qu'il doit entretenir cet aménagement comme bon père de famille. Si un contrat de location se termine, de quelque façon que ce soit, le résident qui a opté pour aménager sa parcelle, ne peut jamais réclamer n'importe quelle indemnité pour l'aménagement pourvue par lui-même.
- 5.3. **L'occupation de l'emplacement** par projection verticale de toutes les constructions au-dessus du niveau du sol est limitée à 50 % de la superficie totale de l'emplacement. Au moins 25 % de la superficie totale de la parcelle doit être libre et rester exempt de revêtements (parmi lesquels aussi des matériaux non-durables tels que galets, gazon artificiel ou gravier ou matériaux semblables) de façon permanente.
- 5.4. Tous les revêtements de sols sont du type 'granit chinois – eastern grey', consistant de carreaux ayant une dimension de 40 cm x 40 cm au minimum et ont une épaisseur d'au moins 2 cm. Les terrasses sont toujours entourées par **des bordures** du type ID4 20x6cm en 'béton'. Les dimensions **des dalles de gazon** sont de 40 cm x 60 cm et elles ont une épaisseur de 10 cm en 'béton'.
- 5.5. Les maisons de vacances peuvent être parachevées **en bas** en 'thermowood' au moyen d'isolation et disposent de 4 volets d'inspection.
- 5.6. De la parcelle vers la maison de vacances, un escalier doit être pourvu. Le résident peut choisir entre **un escalier simple** avec une rampe à droit ou à gauche ou un **escalier double**. Les escaliers sont fabriqués en bois de sapin imprégné.
- 5.7. Les **abris de rangement** construits en essence 'pin', sont de 2m x 2m et sont pourvus de **gouttières pendantes blanches et de tuyaux de descente**. L'abri de rangement est toujours connecté à un **tonneau à eau** avec un débordement par moyen d'un tuyau d'arrosage au fossé situé à l'avant de la parcelle. Les abris de rangement sont toujours indépendants, sans aucune construction entre d'eux.
- 5.8. Toute la menuiserie extérieure (dessous, abris de rangement, escaliers) doit, après achat, être peinte par le résident en **blanc circulation** (RAL9016). Pour garantir l'uniformité, la peinture doit être achetée à l'exploitant ou à un marchand désigné par l'exploitant.
- 5.9. La **clôture** doit toujours être installée endéans la délimitation de la parcelle et le front doit se trouver à la hauteur du nez de la maison de vacances qui se trouve dans la parcelle. La clôture doit être du type Betafence de couleur verte. Si une clôture est installée, elle doit toujours avoir, du côté de la rue, une porte pivotante double d'une largeur de 3 m et d'une hauteur de 1 m, et une porte pivotante simple d'une largeur de 1 m et d'une hauteur de 1 m. Dans des cas exceptionnels, des portes pivotantes d'une largeur de 4 mètres et d'une hauteur d'un mètre sont admis moyennant l'autorisation explicite de l'exploitant. Les portes d'accès de la clôture ne peuvent jamais être fermées à clé vu la nécessité d'avoir un accès facile en cas d'urgences. La clôture autour du parc a une hauteur d'un mètre.
Le long des ou sur les limites des parcelles latérales, il n'y a jamais clôture à la hauteur des maisons de vacances se trouvant l'une à côté de l'autre. Les parcelles de coin ne peuvent jamais être clôturées afin d'éviter des problèmes de mobilité en cas d'urgences et l'arrivée de grands véhicules d'intervention.
- 5.10. Si le résident pourvoit **des abat-vents**, ils doivent être du type extensible et placés dans un pied enterré qui se trouve au maximum 30 centimètres sous le sol naturel au maximum. Tous les abat-vents doivent pouvoir être enlevés à tout moment. En quittant la parcelle, ils doivent toujours être mis dans l'abri de rangement.

- 5.11.** En général, **les antennes paraboliques/panneaux solaires** sont interdits afin de sauvegarder la vue esthétique.
- 5.12.** A l'exception des choses mentionnées ci-dessus, il est interdit de placer des **constructions**, de quelle nature que ce soit, sur la parcelle. Chaque maison de vacances et séparé de l'abri de rangement et il n'y a aucune construction entre eux. Qu'est-ce qui est entre autres interdit?
- les vérandas;
 - les pergolas;
 - les débarras et remises; sauf un seul débarras détaché pour les bouteilles de gaz d'un type uniforme déterminé par l'exploitant, dans lequel on ne peut jamais ranger d'autres choses (et dans lequel on pourvoit toujours une fente ou grille pour ventilation – les débarras ne peuvent qu'être fermés si la fente en haut offre la possibilité de fermer les bouteilles de gaz) ;
 - les annexes;
 - les constructions de raccordement entre la maison de vacances et l'abri de rangement;
 - les abat-vents fixes;
 - les barbecues fixes;
 - les piquets, parce qu'il y a des équipements d'utilité publique souterrains.
 - etc.
- 5.13.** Il est interdit de faire construire **une autre maison de vacances** sur la parcelle sans approbation préalable et par écrit de l'exploitant. L'exploitant peut imposer des conditions spéciales, en ce qui concerne la maison de vacances elle-même (largeur, esthétique, etc.), le placement, les dispositifs de sécurité etc., ceci pour garantir l'uniformité du parc résidentiel dans l'intérêt général.

6. TRAVAUX

- 6.1.** Si le résident veut ou doit faire exécuter des travaux au parc résidentiel, plus particulièrement sur la parcelle louée par lui, ceci doit toujours se faire dans les limites de et conformément aux **conditions** du règlement d'ordre intérieur. Le résident peut, s'il le veut, faire appel à l'exploitant, à un entrepreneur désigné par l'intermédiaire de l'exploitant ou à un tiers entrepreneur choisi par le résident lui-même.
- 6.2.** Ceci concerne chaque forme de travaux, comme par exemple :
- au début de la location d'une parcelle par le résident: le transport de la maison de vacances vers la parcelle louée par le résident et le raccordement de la maison de vacances aux équipements d'utilité publique, le réseau d'égouts, etc...
 - les travaux d'aménagement sur la parcelle, comme le placement d'escaliers, les travaux de soubassement de la maison de vacances, le placement d'un abri de jardin avec gouttières, l'installation de tuyaux de décharge et d'un tonneau à eau avec débordement, la peinture des constructions extérieures, la pose d'un revêtement de sol, de clôtures, les pieds enterrés des abat-vents, etc.
 - à la fin de la location à défaut d'une prolongation de la location ou en cas de résiliation en raison d'une infraction grave: l'enlèvement et le transport de la maison des vacances en dehors du parc résidentiel, y compris le désaccouplement de tous les équipements d'utilité publique, égouts, etc.. ainsi que le déblaiement de la parcelle (enlèvement des dalles de gazon, soubassement, escaliers, revêtements de sol, abri de jardin, gâchis et bric-à-brac, etc...).
- 6.3.** Le résident qui envisage des travaux doit tout d'abord signaler cette **intention** à l'exploitant et la discuter avec lui. Ceci permettra à l'exploitant d'expliquer au résident les restrictions et les conditions du règlement d'ordre intérieur afin d'éviter toute imprécision et confusion.
- 6.4.** Si le résident choisit de faire appel à **l'exploitant ou à un entrepreneur désigné par ce dernier**, l'exploitant établira ou fera établir une offre de prix pour les travaux envisagés et il la transmettra au résident qui peut alors, oui ou non, donner son accord.
- 6.5.** Si le résident choisit un **tiers entrepreneur**, celui doit disposer d'une spécialisation ou expérience pertinentes et le résident doit informer l'exploitant au moins deux semaines à l'avance de l'identité du tiers entrepreneur et au même temps transmettre une copie des plans/du procédé y compris les sortes de matériaux. Le résident se réserve le droit de travailler avec un tiers entrepreneur mais doit toutefois offrir à l'exploitant la possibilité de faire une vérification de qualité minimale dans l'intérêt du développement qualitatif du parc résidentiel dans l'intérêt commun de tous les résidents et de l'exploitant. Si nécessaire, l'exploitant dispose de la liberté d'interdire, toutefois de façon motivée, au résident de faire exécuter les travaux comme proposés par le résident ou le tiers entrepreneur désigné par le résident.
- 6.6.** Si le résident opte pour un tiers entrepreneur, le résident est, ensemble avec le tiers entrepreneur, solidairement et indivisiblement responsable pour tous les **dégâts** qui sont alors causés - même sans faute - dans le chef de l'exploitant, les autres résidents et/ou l'exploitant.
- Avant le début des travaux, le résident et le tiers entrepreneur doivent se rendre chez l'exploitant au bureau principal se trouvant à l'entrée principale du parc résidentiel et ils doivent consentir expressément par écrit et sans réserves aux dispositions du présent règlement d'ordre intérieur et s'engager à respecter ses dispositions.
- Avant le début des travaux, le résident et le tiers entrepreneur doivent inviter l'exploitant à établir un état des lieux contradictoire. S'ils manquent de faire cela, l'aménagement du parc résidentiel et tous les biens meubles et immeubles s'y trouvant sont censés se trouver en bon état.
- Comme garantie pour des dégâts éventuels, le résident doit, avant le début des travaux, verser une caution de € 2.500,00 sur un compte de banque désigné par l'exploitant. S'il n'y a pas de dégâts ou si l'on ne signale pas de dommage dans les quatorze jours suivants l'achèvement des travaux, cette caution sera remboursée intégralement en somme principale sur le compte de banque indiqué par le résident. Si, par contre, des dégâts ont été causés ou signalés, la caution est retenue jusqu'au moment où on est parvenu à un accord ou qu'un jugement a été rendu par le tribunal compétent. Le cas échéant, la caution sera utilisée au

paiement du dommage subi (et par priorité pour les dommages-intérêts dus à l'exploitant et après pour les dommages-intérêts dus aux tiers) et, s'il reste encore un solde de la somme principale, ce solde sera remboursé sur le compte de banque indiqué par le résident. Toutefois, il n'est pas du tout exclu qu'une indemnisation supérieure à la somme principale donnée en garantie est due.

7. ENTRETIEN

- 7.1. Chaque résident **entretient** son installation et sa parcelle selon les directives de l'exploitant qui sont basées sur le Décret du 05.02.2016 portant l'hébergement touristique, et les arrêtés d'exécution du gouvernement flamand et/ou du ministre flamand compétent. La parcelle doit à tout temps avoir un aspect bien entretenu. Vous pouvez obtenir l'information concernant les possibilités, tarifs et compensation éventuelle lors d'infractions au bureau de l'exploitant (art. 1.2.).
Si le législateur compétent apporte des changements contraignants à la législation visée, ceux-ci sont toujours d'application sur le parc résidentiel et ces changements prévaudront toujours sur ce règlement d'ordre intérieur.
- 7.2. La maison de vacances, l'abri de rangement et les autres installations doivent être **lavés et au besoin repeints** régulièrement.
- 7.3. Le gazon sur la parcelle doit être **tondu** régulièrement et les mauvaises herbes enlevées. Si le résident n'observe pas cette obligation, l'exploitant exécutera l'entretien lui-même et ceci à la charge du résident (€ 48,00 TVA comprise par entretien).
- 7.4. Les résidents des parcelles qui jouxtent aux **zones tampons vertes** s'engagent à entretenir celles-ci puisqu'elles bénéficient les plus d'elles. Les plantations doivent être respectées. La taille et l'abattage d'arbres, d'arbustes ne sont autorisés que moyennant l'autorisation écrite et préalable de l'exploitant, et à condition que – si d'application – le résident y ait obtenu un permis d'environnement.
- 7.5. La **conduite de gaz** doit être contrôlée chaque année par le résident et remplacée si nécessaire à ses frais.
- 7.6. Les **dégâts** aux installations de terrain doivent être **communiqués** immédiatement et spontanément à l'exploitant.

8. ORDRE et TRANQUILLITE

- 8.1. Les propriétaires et gardiens d'animaux domestiques doivent veiller à ce que la présence de leur animal domestique ne dérange pas le **séjour des autres**. Il est permis d'avoir des animaux domestiques sous la condition qu'ils n'ennuient personne. Dans le cas où ils ennuient des personnes, cette **tolérance** sera rétractée.
- 8.2. Le résident et ses visiteurs doivent respecter la tranquillité publique, la moralité et les règles de la bienséance. Personne ne peut s'exposer à la critique à cause de son **comportement**, attitude ou dires.
- 8.3. Le résident peut inviter des **visiteurs**, sous la condition qu'ils ne soient ni nombreux, ni bruyants.
- 8.4. On ne peut pas faire de **commerce** sur le terrain, sauf avec approbation préalable et par écrit et sous les conditions déterminées par l'exploitant.
- 8.5. Faire jouer des radios, CDs et d'autres **appareils sonores** n'est permis que pour propre usage et ne peut pas déranger les autres personnes en aucune manière.
- 8.6. On ne peut jamais stocker **du bric-à-brac** sous la maison de vacances.

9. HYGIENE ET DECHETS

- 9.1. La maison de vacances, la parcelle et le terrain autour ainsi que les installations d'usage commun doivent être tenus **propres** à tout moment.
- 9.2. Lors de l'utilisation **des toilettes**, on doit toujours utiliser du papier toilette et les serviettes hygiéniques ne peuvent jamais être jetées dans les toilettes.
- 9.3. Les **facilités sanitaires** du parc résidentiel peuvent seulement être utilisées par une (1) seule personne à la fois.
- 9.4. Le résident suit les directives de l'exploitant au niveau du **traitement des déchets**. Des déchets qui proviennent de la propre parcelle sont toujours triés et déposés dans les conteneurs appropriés comme mentionné aux indications sur place. Déverser des déchets qui ne proviennent pas de la propre parcelle ou qui dépassent la quantité habituelle propre à l'utilisation normale d'une propre parcelle, ne sont pas permis et sont considérés comme des déversements clandestins.
- 9.5. **Des déversements clandestins** ne seront pas tolérés. Déposer des déchets dans les conteneurs fautifs sera également considéré comme déversement clandestin.
- 9.6. **Excréments d'animaux domestiques** (e.a. chiens/chats) doivent être enlevés immédiatement de la parcelle, routes ou espaces verts par le propriétaire de l'animal.

10. SECURITE

- 10.1. Le résident est obligé de contracter **une assurance incendie** dans la police collective du parc résidentiel, dont l'information est toujours disponible au bureau de l'exploitant près de l'accès principal du parc résidentiel.
- 10.2. Dans chaque maison de vacances, le résident pourvoit toutes les installations de sécurité qui sont légalement obligatoires, comme un **extincteur** ayant un label BENOR et qui pèse au moins 6 kg, une couverture antifeu ayant un marquage CE, des détecteur(s) de fumée, des capteurs de carbone, etc. L'exploitant a le droit de contrôler si ces choses sont bien présentes et si la date de validité n'est pas encore expirée.
- 10.3. Chaque résident est solidairement et indivisiblement **responsable** des dégâts causés par lui-même, ses visiteurs ou ceux qui l'accompagnent. Cela vaut aussi pour les dégâts causés par les animaux domestiques et les mineurs pour lesquels le résident est toujours responsable.
- 10.4. Il est **interdit** d'être en possession, d'introduire au terrain, d'user ou de distribuer **de la drogue, des armes** et/ou n'importe quel(s) objet(s) ou substance(s) dangereux et/ou gênant(s).

- 10.5. **Les bouteilles de gaz** doivent être stockées sur la parcelle et dans aucun cas dans la maison de vacances ou à l'abri de rangement. A la parcelle, deux (2) bouteilles de gaz au maximum sont permises avec un volume maximum de 47kg par bouteille.
- 10.6. Les appareils à gaz, à pétrole, électriques et **d'autres appareils de cuisine et chauffage** doivent être installés d'une telle manière qu'ils satisfassent à toutes les garanties de sécurité.
- 10.7. Au terrain, des activités ou un stockage de biens qui peuvent augmenter le risque **d'incendie** ou les conséquences d'un incendie sont interdits. Il est aussi interdit d'allumer un feu de camp.
- 10.8. Si on allume un **barbecue**, il faut respecter les mesures de sécurité. En tout cas, le barbecue doit être installé à une distance d'au moins 3 m de chaque construction fixe.
- 10.9. En cas **d'incendie ou d'accident**, il faut prendre les premières mesures nécessaires et ensuite avvertir immédiatement les services de secours et l'exploitant. Les boîtes de secours et le matériel de secourisme se trouvent au bureau de l'exploitant.
- 10.10. **Les jeux dangereux et/ou ennuyeux**, tout comme les jeux qui portent atteinte à la vie privée des autres, sont interdits. Les choses suivantes y sont comprises : le foot ou autres jeux de ballon, faire voler des cerfs-volants, drones, etc.
- 10.11. **Les enfants de moins de six (6) ans** doivent toujours être accompagnés par un adulte et ne peuvent pas être enfermés dans les installations, les maisons de vacances ou les voitures.
- 10.12. **Les animaux (domestiques) dangereux** ne sont pas permis au terrain.
- 10.13. L'exploitant peut demander la présentation **d'un certificat de santé** de l'animal domestique.
- 10.14. **Les animaux domestiques** (surtout les chiens) doivent être suffisamment attachés à tout moment à la propre parcelle de sorte que ceux-ci ne puissent pas quitter la parcelle sans accompagnement et ils doivent aussi être tenus en laisse aux parcs et sentiers.

11. BARRIERES ET CIRCULATION

- 11.1. Le parc résidentiel est équipé de **barrières**, maniées par un badge d'accès. Un seul badge (1) est attribué par parcelle, seulement un (1) véhicule est admis par parcelle. Les barrières sont pourvues d'une boîte à clés donnant de l'accès permanent aux ambulanciers (urgence), à la police et aux pompiers.
- 11.2. Une redevance d'utilisation de 50 euros, TVA comprise est demandée pour **le badge**. Ceci n'est pas une garantie. Les badges d'accès sont pour **usage personnel** et il est dès lors interdit d'échanger ceux-ci mutuellement ou de les donner aux autres résidents/visiteurs. Lors d'un départ suite à une résiliation ordinaire ou suite à une résiliation pour infraction grave, ce badge doit être remis à l'exploitant.
- 11.3. Il est interdit de **garer** les véhicules sur les voies d'accès, les routes principales, les routes secondaires, les parcelles libres ou les parcelles d'autres personnes. Cela veut donc dire qu'un véhicule dans le terrain ne peut être garé qu'à la propre parcelle. Les véhicules des visiteurs par contre, n'ont pas d'accès au terrain. Le parking devant le parc résidentiel est un parking pour les visiteurs (+/- 30 min) et n'est pas destiné aux résidents eux-mêmes.
- 11.4. Si l'exploitant demande **l'enlèvement d'un véhicule**, le conducteur doit y donner suite immédiatement. L'exploitant peut faire appel à un dépanneur pour enlever le véhicule. Tous les frais y liés sont à la charge du responsable pour et/ou l'utilisateur du véhicule qui est en défaut.
- 11.5. **Les camping-cars** ne sont pas admis à la parcelle du résident.
- 11.6. Les résidents doivent respecter le **code de la circulation**. Toutefois, les piétons ont priorité sur tous les autres véhicules.
- 11.7. **Les karts** ne sont pas admis au terrain.
- 11.8. De 22h00 à 07h00, le **silence complet** doit être respecté. Par conséquent, toute circulation des véhicules motorisés est interdite entre ces heures, sauf pour les résidents qui viennent d'arriver.
- 11.9. Uniquement **les voies d'accès destinées aux parcelles** peuvent être utilisées pour atteindre celles-ci.

12. VIE PRIVEE ET VIDEOSURVEILLANCE

- 12.1. L'exploitant traite les **données à caractère personnel** des résidents et d'autres visiteurs du parc résidentiel. Le cas échéant, il s'agit du nom et prénom, l'adresse, les coordonnées comme des numéros de téléphone et des adresses e-mail, le numéro national, des données comptables parmi lesquelles les numéros bancaires, les plaques d'immatriculation des véhicules, les numéros des badges, données de consommation concernant les équipements d'utilité publique, données concernant l'assurance incendie, données concernant l'aménagement de la parcelle louée choisi par le résident, etc.
- 12.2. Vos données à caractère personnel sont **traitées**, mais uniquement dans la mesure où et jusqu'à ce soit nécessaire pour l'exploitation du parc résidentiel et la gestion juridiques des intérêts de l'exploitant et/ou des résidents, et/ou l'exécution des obligations légales. L'information communiquée par l'exploitant est nécessaire pour le traitement et la finalisation du contrat de location de la parcelle, pour les travaux sur demande du résident, etc. Le but général est de garantir un traitement sûr, optimal et correct de chaque dossier des résidents et un traitement juste, approprié et transparent de toutes les données à caractère personnel.
- 12.3. La **collecte** des données à caractère personnel se passe via la méthode d'enregistrement et les moyens technologiques (par exemple: site web, e-mail, enregistrement électronique des badges lors des barrières). Tous les **sous-traitants de fait** (art. 4 RGPD), qui sont employés pour le bon fonctionnement technique du site, de la base de données et des systèmes d'exploitation ont été sélectionnés d'une façon très méticuleuse. Ils doivent offrir suffisamment de garantie relative aux mesures de sécurité techniques et d'organisation concernant le traitement et décideront de leur expertise professionnelle autonome sur les applications qui sont les plus aptes à traiter les données. On ne peut pas attendre de l'exploitant qu'il dispose de la même expertise et spécialité ce qui fait que ce dernier ne prend pas de responsabilité pour, entre autres, la perte ou corruption des

données, le vol de données, les virus ou les chevaux de Troie, les injections SQL, d'autres attaques sur les systèmes informatiques ou les portaux du cloud en ligne.

- 12.4. Le transfert des données** aux tiers ne se fait pas, sauf ceci est nécessaire pour le fonctionnement optimal du système d'exploitation interne, du site web et d'autres systèmes technologiques qui sont utilisés pour un service personnalisé, ou s'il est admis par la loi.
- 12.5.** L'exploitant peut **modifier** cette déclaration de confidentialité à tout moment. Toutes les mises à jour et modifications entrent en vigueur directement après la publication. C'est pourquoi l'exploitant veut encourager les utilisateurs à consulter régulièrement cette déclaration de confidentialité, de sorte qu'ils restent au courant des changements qui peuvent avoir une influence. Il va de soi que les modifications importantes seront communiquées aux utilisateurs par avis via les réseaux de communication courants.
- 12.6.** Quand l'exploitant a l'intention de procéder à un traitement ultérieur des données à caractère personnel pour un autre but que celui pour lequel les données à caractère personnel ont été collectées, il fournira, avant ce traitement ultérieur, l'information relative à cet autre but ainsi que toute autre information pertinente via des réseaux de communication courants.
- 12.7.** La communication de **données à caractère personnel fautive ou fausses** est considérée comme une infraction au règlement d'ordre intérieur. Les coûts additionnels, qui résultent de ces faussetés sont à charge du résident.
- 12.8.** Chacun peut toujours contacter l'exploitant avec la **demande** de consulter, modifier, effacer ou transmettre ses données à caractère personnel ; une demande de limiter son stockage ; une plainte si on est d'avis qu'il n'est pas agi pas conformément à la législation applicable concernant la protection des données. Chacun peut transmettre ses demandes via info@debaillie.com, accompagnées d'une copie de votre carte d'identité. On peut également porter plainte auprès des autorités belges concernant la protection des données.
- 12.9.** Des **caméras** ont été **installées** aux entrées et sorties des parcs, et aussi aux lieux de collecte des déchets, aux jardins d'enfants et aux bâtiments de service.
- 12.10.** Ces caméras transmettent **des images en direct** à l'exploitant et **enregistrent** ces images. A la demande de la police ou d'autres services publics compétents, ces images peuvent être libérées. Les images ne sont pas accessibles aux personnes non-autorisées ou aux clients du parc résidentiel.
- 12.11.** Les images enregistrées peuvent être utilisées par l'exploitant comme **preuve** d'infractions à l'ordre intérieur ou comme preuve de l'usage injuste des barrières ou d'autres installations.

13. CONTRÔLE ET CONCLUSIONS

- 13.1.** Toutes les **contestations relatives** à ce règlement d'ordre intérieur sont portées devant le tribunal du lieu où le parc résidentiel est situé. Seulement le Tribunal de Paix du deuxième canton d'Ostende et le Tribunal de Première Instance de la Flandre Occidentale division Bruges sont compétents.
- 13.2. Uniquement l'exploitant assigne des tâches** au service technique et au service d'entretien. Les résidents qui sont d'avis qu'une intervention de ces services soit nécessaire, doivent s'adresser à l'exploitant.
- 13.3.** L'exploitant demande les résidents de **traiter** tous les **collaborateurs** du service technique avec **les mêmes égards** que l'exploitant.
- 13.4.** En cas **d'urgences** (comme des pannes d'électricité, grandes fuites d'eau, etc.), il faut avertir immédiatement la réception du parc résidentiel pendant les heures de bureau. Dehors les heures de bureau, l'exploitant est contacté au numéro suivant: + 32 475 48 26 26.
- 13.5.** Ce règlement d'ordre intérieur remplace toutes les versions précédentes et entre en vigueur le 01.01.2024.