

Rep: 8542	Aard :	<input type="checkbox"/> O <input type="checkbox"/> I <input type="checkbox"/> D	Uitgifte en uittreksels :
Datum: 09/11/11	Opstal/statuten	<input type="checkbox"/> KH <input type="checkbox"/> EA	Reg R: min
IR:7205	Recht op geschriften :50 €	<input type="checkbox"/> CRT <input type="checkbox"/> AI Hyp Mechelen	Aangehecht stuk : 12 plannen en 1 stedenbouwk verg

Het jaar tweeduizend en elf
de negende november

voor mij, Annemie COUSSEMENT, notaris met standplaats te Duffel,
zijn verschenen :

1. de **naamloze vennootschap "CERCIS"**, met zetel te 2820 Bonheiden-Rijmenam, Oude Keerbergsebaan 7. Ondernemingsnummer 0859.604.793. Oppericht blijkens akte verleden voor ondergetekende Notaris Coussement op 30/06/2003, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16/07 daarna, nummer 20030716/079648. De statuten werden laatst gewijzigd blijkens beslissing van de buitengewone algemene vergadering waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door ondergetekende Notaris Coussement op 17/12/2008, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30/12/2008, onder nummer 20081230/200843.

hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door haar gedelegeerd bestuurder, te weten de heer GOOVAERTS Bert Jozef Martha, wonende te Bonheiden (Rijmenam) Keerbergsebaan 7, tot dit mandaat benoemd door de algemene vergadering en de Raad van Bestuur gehouden onmiddellijk na de oprichting, en herbenoemd tot dit mandaat op 1 juli 2009, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17/07/2009 onder nummer 09102264.

Hierna ook genoemd "de grondeigenaar" of "de opstalgever";

2. De **naamloze vennootschap "TARSUS BELGIUM"**, met zetel te 2820 Bonheiden (Rijmenam), Oude Keerbergsebaan 7, met als ondernemingsnummer 876.602.658.

Oppericht blijkens akte verleden voor notaris Annemie Coussement te Duffel op drie oktober tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de bijlagen van het belgisch staatsblad van éénentwintig oktober daarna, onder nummer 20051021148091.

De statuten zijn ongewijzigd gebleven.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door twee van haar bestuurders, te weten mevrouw Hilde VAN KERCKHOVEN, wonende te Bonheiden (Rijmenam), Oude Keerbergsebaan 7 en de heer GOOVAERTS Nils, wonende te 2800 Mechelen, Adegemstraat 83; beiden tot dit mandaat benoemd voor een duur van 6 jaar, bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering gehouden op 1 juli 2009, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna, onder nummer 09102262.

Hierna ook genoemd "de bouwheer" of "de opstalhouder";

De beide voornoemde comparanten worden hierna ook samen genoemd "de verschijners";

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle verschijners verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Verschijners erkennen een volledige lezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt verschijners vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle verschijners dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

1 VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

1.1 Beschrijving van het eigendom :

De vennootschap CERCIS is eigenaar van het hiernabeschreven onroerend goed :

Gemeente DUFFEL – Eerste afdeling

a) Een perceel grond gelegen te **2570 Duffel, Nieuwstraat 20.**

Volgens titel en recent kadastraal uittreksel gekend ten kadaster **wijk A nummer 528/V/3**, met een oppervlakte van **250 m²**.

(Kadastraal inkomen: niet-geïndexeerd: 996 €)

b) Het ernaast gelegen perceel bouwgrond (met af te breken constructies) en alle verdere aanhorigheden gelegen te **2570 Duffel aan de Nieuwstraat.**

Volgens titel en recent kadastraal uittreksel **wijk A nummer 528/Z/3**, telkens voor een oppervlakte van **261 m²**.

1.2 Eigendomsaanhaling :

Voorschreven eigendom hoort toe aan de vennootschap CERCIS omdat het aan haar werd toegewezen blijkens proces-verbaal van definitieve toewijs na hoger bod opgemaakt door ondergetekende notaris, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Daniel Van Bockrijck te Lint en notaris Marleen De Bondt te Puurs, op 25 oktober 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 25 november daarna, onder formaliteitnummer 56-T-25/11/2010-16654. in de openbare verkoop gehouden ten verzoeken van 1) mevrouw DELEUS Julietta Octavia Francisca en haar echtgenoot de heer COOLS Jan Marcel, te Lint, 2) mevrouw DELEUS Hedwige Anna Maria Juliana, te Lint; 3) de heer VERCAMMEN Patrice Lodewijk Celest, te Duffel; 4) Mevrouw JACOBS Liliana Clementina Isidora, te Duffel; en 5) de heer DELEUS Daniël Alfons Maria, te Duffel.

Voorschreven goed hoorde toe aan de echtgenoten Deleus – Cools, mevrouw Deleus Hedwige, de heer Vercammen Patrice, mevrouw Jacobs Liliana en de heer Deleus Daniël, allen voormeld, om het te hebben verkregen als volgt:

Perceel nummer 528/V/3:

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed reeds sinds meer dan 30 jaar voor heden toe aan de heer DELEUS Alfons Eugeen en zijn echtgenote mevrouw ANDRIES Juliana Theresia Jozefina om het te hebben verkregen blijkens akte

verleden voor notaris Van Elst, te Duffel op 5 november 1934, rechtmatig overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

De heer DELEUS Alfons Eugeen is overleden te Duffel op 9 april 1945, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn drie kinderen, ieder voor 1/6^e in volle eigendom en 1/12^e in blote eigendom, met name mevrouw DELEUS Julietta Ocatavia Francisca, de heer DELEUS Gilbert Prosper Maria en mevrouw DELEUS Hedwige Anna Maria Juliana, onder voorbehoud van 1/4^{de} in volle eigendom en 1/4^{de} in vruchtgebruik zijner nalatenschap toekomende aan zijn overlevende echtgenote, met wie hij gehuwd was zonder huwcontract, te weten mevrouw ANDRIES Juliana Theresia Jozefina, ingevolge schenking tussen echtgenoten verleden voor notaris Van Elst te Duffel op 6 juni 1944.

Mevrouw DELEUS Julietta Octavia Francisca, de heer DELEUS Gilbert Prosper Maria en mevrouw DELEUS Hedwige Anna Maria Juliana hebben al hun onverdeelde rechten in voorschreven goed afgestaan aan hun moeder, te weten mevrouw ANDRIES Juliana Theresia Jozefina blijkens akte deling verleden voor notaris Karel Van Genechten, te Walem (Mechelen) op 27 september 1970, rechtmatig overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Perceel 528/Z/3:

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de huwelijksgemeenschap bestaande tussen de heer VERCAMMEN Alfons en zijn echtgenote mevrouw ANDRIES Juliana Theresia Jozefina om het te hebben aangekocht van de heer MARIEN Emiel Lodewijk Jozef blijkens akte verleden voor notaris Karel Van Genechten, te Walem op 6 december 1969, rechtmatig overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

De echtgenoten VERCAMMEN-ANDRIES waren gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met stichting ener vennootschap van aanwinsten zoals blijkt uit zijn huwelijkscontract verleden voor notaris Desmedt te Mechelen op 15 mei 1947. In dit huwelijkscontract stond letterlijk vermeld hetgeen volgt:

Artikel 8

“Dat, in geval van ontbinding van het huwelijk door het afsterven van den echtgenoot:

a) dat in geval van bestaan van kinderen uit het huwelijk gesproten, de vennootschap- of gemeenschap-van aanwinsten hierboven vastgesteld als toepassing van artikel 1520 en volgende van het BW zal toebehoren aan den overlevende der echtgenoten voor de helft in volle eigendom en voor de helft in vruchtgebruik zodat de naakte eigendom van de helft der vennootschap -of gemeenschap -van aanwinsten in dit geval deel zal uitmaken van de erfenis van de eerst stervende der echtgenoten.

Artikel 9

“In aanzien van het tussen hen ontworpen huwelijk en voor geval van ontbinding van het huwelijk door het overlijden van een der echtgenoten doen de aanstaande echtgenoten zich wederzijds gift, de eerststervende aan de langstlevende hunner, die aanvaardt, voor het geval dat er geen kinderen of afstammelingen zouden bestaan van de volle eigendom van al de roerende en onroerende goederen die de nalatenschap van de eerststervende zullen uitmaken, erin begrepen het vruchtgebruik op het deel door de wet voorbehouden aan de overlevende voorzaten en voor het geval er kinderen of afstammelingen zouden bestaan van het grootste aandeel van gezegde goederen, zo in eigendom als in vruchtgebruik, waarover de wet toelaat te beschikken, zonder dat de begiftigde in geen geval zal gehouden zijn borg voor

zijn vruchtgebruik te stellen, maar met last voor hem boedelbeschrijving te doen opmaken. “

Mevrouw ANDRIES Juliana Theresia Jozefina is overleden op 27 november 1984, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen haar overlevende echtgenoot de heer VERCAMMEN Alfons, 1/4^e in volle eigendom en 3/4^e vruchtgebruik en haar kinderen, te weten mevrouw DELEUS Julietta Ocatavia Francisca, de heer DELEUS Gilbert Prosper Maria, mevrouw DELEUS Hedwige Anna Maria Juliana en de heer VERCAMMEN Patrice Lodewijk Celest, elk 3/16^e in blote eigendom der nalatenschap.

De heer DELEUS Gilbert Prosper Maria is overleden op 12 september 1991, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, zijn overlevende echtgenote mevrouw JACOBS Liliana Clementina Isidora, het geheel in vruchtgebruik en zijn zoon, de heer DELEUS Daniël Alfons Maria, het geheel in blote eigendom der nalatenschap, ingevolge de wet en het huwelijkscontract tussen de echtgenoten DELEUS-JACOBS verleden voor notaris Jean Cuvelier, te Duffel op 26 maart 1959.

De heer VERCAMMEN Alfons is ab intestato overleden op 20 maart 2008, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam zijn zoon, de heer VERCAMMEN Patrice, het geheel in volle eigendom.

Zodoende kwam perceel 528/V/3 toe aan de echtgenoten Deleus – Cools, mevrouw Deleus Hedwige, de heer Vercammen Patrice, mevrouw Jacobs Liliana en de heer Deleus Daniël, allen voormeld, als volgt:

*mevrouw DELEUS Julietta: 3/16 volle eigendom;

*mevrouw DELEUS Hedwige: 3/16 volle eigendom;

*de heer VERCAMMEN Patrice: 7/16 volle eigendom;

*mevrouw JACOBS Liliana: 3/16 vruchtgebruik;

*de heer DELEUS Daniël: 3/16 blote eigendom.

Zodoende kwam perceel 528/Z/3 toe aan de echtgenoten Deleus – Cools, mevrouw Deleus Hedwige, de heer Vercammen Patrice, mevrouw Jacobs Liliana en de heer Deleus Daniël, allen voormeld, als volgt:

*mevrouw DELEUS Julietta: 3/32 volle eigendom;

*mevrouw DELEUS Hedwige: 3/32 volle eigendom;

*de heer VERCAMMEN Patrice: 23/32 volle eigendom;

*mevrouw JACOBS Liliana: 3/32 vruchtgebruik;

*de heer DELEUS Daniël: 3/32 blote eigendom.

1.3 Stedenbouwkundige vergunning:

Met betrekking tot voormeld onroerend goed werd door het College van Burgemeester en Schepenen te Duffel een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de afbraak van de bestaande constructies en voor de bouw van een appartementsgebouw met 5 appartementen en 7 parkeergarages, op 9 augustus 2011.

Het beschikkend gedeelte van deze vergunning luidt als volgt:

“BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/08/2011 HET VOLGENDE/

Het college van burgemeester en schepenen geeft de VERGUNNING af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1) *het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

- *de bepalingen uit het brandweeraadvies dienen stipt te worden nageleefd;*
- *de 8^e parkeerplaats wordt gesupprimeerd en vervangen door tuinzone;*

- de diepte van de terrassen op de 1^e en 2^e verdieping wordt met één meter beperkt teneinde de privacy van de aanpalende woning niet in het gedrang te brengen. De terrassen worden opgericht rekening houdende met de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten (rechtstreekse en schuine inkijk);
- de terrassen op de 1^e verdieping dienen tot op 1m90 van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden geplaatst (zoals in rood aangeduid op plan verdieping -nieuwe toestand). De te voorziene ondoorzichtige schermen zorgen voor een verzwaring van het bouwprofiel en dienen ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gesupprimeerd.
- de totale bouwdiepte van het gebouw wordt beperkt tot 17m: de diepte van het terras en de scheimuren op het gelijkvloers dienen bijgevolg met 1m verminderd te worden (plan nieuwe toestand – gelijkvloers)-;
- het scherm in het midden van de terrassen op de eerste en tweede verdieping dient in een duurzaam ondoorzichtig materiaal te worden opgetrokken. De bouwheer dient voor de aanvang der werken door een bijkomende nota te specificeren om welk materiaal het gaat m.i.v. de technische specificaties;
- het voorste dakvlak wordt aangesloten op de linker aanpalende woning (t/p Nieuwstraat 22) (plan nieuwe toestand – snede) voor wat betreft de dakhelling en kroonlijsthoogte;
- de bouwheer neemt de nodige maatregelen om de privacy van de aanpalende woning (t/p Nieuwstraat 22) te garanderen met betrekking tot de onderdoorgang naar de achterliggende parkeergarages (door het plaatsen van een afsluitingsmuur, haag of scherm ter hoogte van de scheiding);
- de bouwheer dient voor de aanvang der werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken en een kopie daarvan aan het gemeentebestuur te bezorgen;
- de bouwlijn dient voorafgaandelijk, na telefonische afspraak, door de technische dienst te worden uitgezet of gecontroleerd;
- de planaanpassingen in rood worden integraal gerespecteerd.

ALGEMENE VOORWAARDEN:

- a) een wijziging van het bodemreliëf in de bouwvrije voor- en zijtuinstrook is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.
- b) De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van de vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over de burgerlijke rechten, zoals erfdiensbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- c) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.
- d) Een woongebouw moet voldoen aan het Besluit van de V.E. dd 18.09.91 houdende het opleggen van minimumeisen inzake thermische isolatie.
- e) Er moet worden rekening gehouden met de regelgeving grondverzet zoals bepaald in hoofdstuk 10 van het Vlarebo. Indien de uitgraving meer dan 250 m³ bedraagt moet een technisch verslag en een bodembeheerrapport opgemaakt worden. Indien de uitgraving kleiner is dan 250 m³, maar plaats vindt op een

6

verdachte grond en de uitgegraven bodem wordt afgevoerd buiten de kadastrale werkzone, dan is eveneens een technisch verslag en een bodembeheerrapport verplicht.

f) De inrichting van een woning moet voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundiger verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

g) het gemeentelijk reglement op het lozen van huishoudelijk afvalwater, het aansluiten op de openbare riolering en het afkoppelen van hemelwater, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Duffel in zitting van 10.07.2000 en gewijzigd in zetting van 29.01.2001

h) Elke woning moet kunnen worden aangesloten op het televisie- en frequentiemodulatiernet

i) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IMEA voor elektriciteit, inzake de distributie van elektriciteit naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopieën van deze reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij het gemeentebestuur of de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.igao.be

k) voor het uitzetten van de bouwlijn dien het perceel toegankelijk te zijn en ontdaan van alle obstakels en begroeiing. Het uitzetten van de bouwlijn dient minstens een week op voorhand (schriftelijk of telefonisch) aangevraagd te worden."

2 VESTIGING RECHT VAN OPSTAL :

2.1 Verzaking recht van natrekking met toelating tot bouwen – vestiging recht van opstal :

De grondeigenaar verleent aan de bouwheer de toelating tot het bouwen van een appartementsgebouw bestaande uit 5 appartementen en 7 parkeergarages op voormelde grond, dit alles conform navermelde stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen te Duffel op 9 augustus 2011.

De grondeigenaar verleent bovendien aan de bouwheer, die aanvaardt, een recht van opstal in overeenstemming met de Wet van 10 januari 1824, op de volledige voormelde grond, hetzij zowel de grond van de af te breken woning voormeld sub a) als het ernaast gelegen perceel bouwgrond voormeld sub b), voor een totale oppervlakte van 511 m².

Ingevolge dit recht van opstal, blijft de volledige grond eigendom van de opstalgever, doch de er op te richten constructies (na afbraak van de bestaande constructies) behoren ingevolge dit recht van opstal echter toe aan de opstalhouder.

Dit recht van opstal geldt voor een termijn van 36 maanden, ingaande op heden, en wordt kosteloos toegestaan.

De termijn eindigt van rechtswege en zonder dat daartoe een opzegging nodig is, na het verstrijken van voormelde tijdsduur, behoudens verlenging in onderlinge overeenstemming tussen de partijen overeengekomen.

Het opstalrecht eindigt vervroegd:

- door vermenging, dit wil zeggen vereniging van de hoedanigheid van opstalhouder en grondeigenaar in dezelfde persoon;
- ingeval van faillissement van de opstalhouder.

Het recht van opstal mag door de bouwheer niet overgedragen worden aan derden zonder de voorafgaande geschreven toestemming van de grondeigenaar.

2.2 Voorwaarden van de opstal-overeenkomst :

a) Het recht van opstal wordt toegestaan en aanvaard op voormelde grond in de staat en gesteltenis waarin hij zich thans bevindt, met alle zichtbare gebreken, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden of lasten, welgekend aan de opstalhouder, zonder waarborg betreffende de aard van de grond of de uitgedrukte oppervlakte al was het verschil één/twintigste of meer.

De opstalgever verklaart dat bij haar weten geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden voormelde grond bezwaren.

De opstalhouder verkrijgt het genot op het hierboven beschreven terrein vanaf heden, onder last alle hoegenaamde taksen, belastingen, voorheffingen en lasten te betalen met betrekking tot op te richten constructies welke aan haar toebehoren ingevolge dit recht van opstal, en dit gedurende de duur van het opstalrecht.

De opstalhouder is in de rechten en verplichtingen gesteld van de opstalgever, aangaande alle contracten en vergunningen die mochten bestaan tot de door de opstalgever of andere uitgevoerde nutsvoorzieningen en grondwerken. De buizen, leidingen en meters en alle andere mogelijke installaties, die eigendom zouden kunnen zijn van de gemeente, derde vennootschappen of houders van vergunningen zijn niet in deze verrichtingen inbegrepen.

De opstalhouder verbindt er zich toe de op te richten gebouwen, werken of beplantingen en aanhorigheden steeds, in onderlinge afspraak met de opstalgever, voor de volle nieuwbouwwaarde te verzekeren tegen brand en andere onheilen.

b) Het hiervoor gegeven recht van opstal en toelating tot bouwen, verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, met betrekking tot de voorgenomen bouwwerken. Deze worden opgericht op kosten en verantwoordelijkheid van de opstalhouder, die alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan naar aanleiding van deze bouwwerken, zal moeten beslechten, zonder tussenkomst van de grondeigenares. Zij zal ook alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken zijn tegen de grondeigenares en de eventuele kopers van die grond.

c) Bodemsanering

1. De opstalgever verklaart dat er op voormelde grond bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreinigingen kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De opstalgever verklaart met betrekking tot voormelde grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de opstalgever te goeder trouw afgelegd werd, zal de opstalhouder de opstalgever hiervoor niet tot vrijwaring kunnen verplichten.

3. De opstalgever verklaart dat de opstalhouder vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 21 september 2011.

Het beschikkend gedeelte van elk van deze bodemattesten bepaalt:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen :

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

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

3. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet."*

d) Stedenbouw:

De opstalgever verklaart dat er haar betreffende voormelde grond geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- of dorpsgezichten, noch een besluit houdende de definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht of als landschap.

Bovendien verklaart de opstalgever dat door de gemeente Duffel een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 9 augustus 2011, voor de bouw van een appartementsgebouw bestaande uit 5 appartementen en 7 parkeergarages. Deze vergunning is inmiddels in kracht van gewijsde gegaan. De opstalhouder, die verklaart voormelde vergunning te hebben ontvangen, evenals alle bijhorende plannen, wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de opstalgever dienaangaande.

De opstalhouder zal zich op eigen kosten, last en gevaar, moeten gedragen naar alle wetten, besluiten, verordeningen en bevelen van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke toekomstige onteigeningen, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond of eigendom, voor weigering van bouwtoelating, voor bezwarende voorwaarden in de bouwtoelating enig verhaal tegen de opstalgever, de werkende notaris of wie ook te kunnen uitoefenen, noch hun waarborg of tussenkomst te kunnen invoeren.

e) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening,

a. wordt vermeld dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente Duffel beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

b. wordt overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vermeld wat volgt: (deze gegevens zijn opgenomen in het stedenbouwkundige uittreksel, afgeleverd door de gemeente Duffel op 26 september 2011, waarvan de opstalhouder verklaart een kopij te hebben ontvangen):

1/ dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de grondeigenaar, geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43.

2/ dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht.

3/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: woongebied.

4/ dat het onroerend niet gelegen is in een niet-vervallen verkaveling

5/ dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd op 9 augustus 2011, voor de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen en 7 parkeergarages.

6/ dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de comparanten op het artikel 4.2.1 van Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening met betrekking tot de verplichting van het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen voor vergunningsplichtige handelingen.

2. 3 Verkoop van de grond en de er nog op te richten constructies :

Het gebouw, nog op te richten op voormelde grond na afbraak van de bestaande constructies, bestaande uit 5 appartementen en 7 parkeergarages, wordt geplaatst onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, zoals hierna vermeld.

Ingevolge onderhavige akte (cfr infra 3 BASISAKTE & REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM) wordt aan elk van de privatieve kavels van het nog op te richten gebouw, als aanhorigheid een aandeel in het recht van opstal van de grond verbonden, evenals een onverdeeld aandeel in de grond zelf waarop het recht van opstal werd toegestaan, volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals hierna bepaald.

De grondeigenaar verbindt zich er onherroepelijk toe om bij iedere overdracht van het eigendomsrecht van een dergelijke privatieve kavel, het overeenstemmend aandeel in het eigendomsrecht van de grond over te dragen, zodat dit aandeel op dat ogenblik aan de overgedragen privatieve kavel wordt verbonden. Meteen zal deze opstalovereenkomst van rechtswege beëindigd zijn met betrekking tot het aandeel in de grond, verkocht met de erbij horende privatieve kavel.

3 BASISAKTE & REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

3.1 HET BRENGEN VAN BETREFFENDE RESIDENTIE ONDER HET REGIME VAN DE MEDE-EIGENDOM EN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID :

Vervolgens heeft de bouwheer het volgende verklaard:

- dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;

- dat hij de voorschreven residentie onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar **dat hij beslist heeft dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen** (namelijk de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) **niet van toepassing is, aangezien deze residentie slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat**, te weten - naast de onder navolgend punt 3.5 vermelde grond en constructieve elementen van de residentie, de funderingen, een meterlokaal, inkom- en traphal, de ruwbouw en het dak.

- dat hij, door de voorschreven residentie te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maakt op basis van de plannen, waarvan hierna sprake, als volgt :

* enerzijds, in 5 privatieve appartementen en 7 privatieve parkeergarages die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars;

* anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in duizend/duizendsten (1.000/1.000) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden 12 private kavels tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit, en omvat **enerzijds** als privatieve en uitsluitende eigendom het appartement/de parkeergarages,

zelf, en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De verwervers van de privatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte & reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

3.2 VASTSTELLING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - VERDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

3.2.1 De privatieve delen telkens verbonden met een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:

A. Op de gelijkvloerse verdieping 7 parkeergarages zoals op het inplantingsplan afgebeeld als "BOX 1" tot en met "BOX 7", elk afzonderlijk omvattend:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom : de parkeergarage zelf met haar poort;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertien/duizendsten (13/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

B. Op de gelijkvloerse verdieping het appartement "A. GLVL" omvattend :

1) in privatieve en uitsluitende eigendom : binnendeur, inkomhal, 3 slaapkamers, badkamer, vestiaire/berging, toilet, leefruimte bestaande uit een zitruimte , eetruimte en open keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, evenals het exclusieve genot van het terras en de tuin gelegen achter de leefruimte, zoals in gele kleur aangeduid op het inplantingsplan (het terras zelf – zonder tuin – staat ook in gele kleur aangeduid op het plan gelijkvloers).

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdnegenenveertig/duizendsten (249/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

C. Op de eerste verdieping rechts als men vanuit de straat naar het gebouw gericht staat, het appartement "A.1.R" omvattend:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom : binnendeur, inkomhal, 2 slaapkamers, badkamer met toilet, berging met de installatie der centrale verwarming, leefruimte bestaande uit een open keuken, eetruimte en zitruimte, evenals het exclusief genot van het terras palende aan de leefruimte in groene kleur aangeduid op het plan van de eerste verdieping;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijftig/duizendsten (150/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

D. Op de eerste verdieping links als men vanuit de straat naar het gebouw gericht staat, het appartement "A.1.L" omvattend:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom : binnendeur, inkomhal, 2 slaapkamers, badkamer met toilet, berging met de installatie der centrale verwarming, leefruimte bestaande uit een open keuken, eetruimte en zitruimte, evenals het exclusief genot van het terras palende aan de leefruimte in blauwe kleur aangeduid op het plan van de eerste verdieping;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdvijftig/duizendsten (150/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

E. Op de tweede- en dakverdieping rechts als men vanuit de straat naar het gebouw gericht staat, het “duplex A.2.R” omvattend:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: binnendeur, inkom met vestiaire, leefruimte bestaande uit een zitruimte met trap naar de dakverdieping, eetruimte en open keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, evenals het exclusief genot van het terras palende aan de leefruimte in oranje kleur aangeduid op het plan van de tweede verdieping;

- op de dakverdieping: een nachthal, 2 slaapkamers, badkamer; toilet en berging;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdtachtig/duizendsten (180/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

F. Op de tweede- en dakverdieping links als men vanuit de straat naar het gebouw gericht staat, het “duplex A.2.L” omvattend:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: binnendeur, inkom met vestiaire, leefruimte bestaande uit een zitruimte met trap naar de dakverdieping, eetruimte en open keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, evenals het exclusief genot van het terras palende aan de leefruimte in roze kleur aangeduid op het plan van de tweede verdieping;

- op de dakverdieping: een nachthal, 2 slaapkamers, badkamer; toilet en berging;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderdtachtig/duizendsten (180/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

3.2.2 De gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:

Naast de onder navolgend punt 3.5 vermelde grond en constructieve elementen van de residentie : de doorrit en manoeuvreerruimte, de gemeenschappelijke inkomdeur, het meterlokaal de gemeenschappelijke inkomhal, de traphal met trap.

3.2.3 Deze beschrijving is gebaseerd op de volgende bouwplannen van de residentie, die werden opgemaakt in opdracht van de bouwheer, te weten voornoemde vennootschap TARSUS, door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “ARCHITECTENTEAM ARCHIDEE”, met zetel te 2850 Boom, Hospitaalstraat 36, vertegenwoordigd door architect I. Verbeeck:

- plan 1/1: legende en gevelmaterialen;
- Liggings- en omgevingsplan;
- inplantingsplan en terreinprofielen bestaande toestand;
- inplantingsplan en terreinprofielen nieuwe toestand;
- plan fundering en principe riolering nieuwe toestand;
- plan gelijkvloers nieuwe toestand;
- plan verdieping 1 nieuwe toestand;
- plan verdieping 2 nieuwe toestand;
- plan verdieping 3 (duplex) nieuwe toestand;
- nieuwe toestand voorgevel;
- nieuwe toestand achtergevel;
- nieuwe toestand snede;

Al deze plannen worden, samen met de stedenbouwkundige vergunning, aan deze akte gehecht, om mee te worden geregistreerd, doch niet mee te worden overgeschreven.

3.3 CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS :

3.3.1 Algemeen :

De verdeling van de residentie zoals beschreven en weergegeven op de hier aangehechte bouwplannen, zal tussen de verschillende private kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erf dienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erf dienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is ondermeer het geval met :

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met : alle erf dienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen private delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erf dienstbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

3.3.2 Erf dienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels :

De verschijner verklaart zelf geen erf dienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erf dienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom

3.3.3 Nieuwe erf dienstbaarheden eigen aan de onderhavige residentie : Vestiging recht van doorgang ten voordele van de parkeergarages:

De comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, vestigen een kosteloos en eeuwigdurend recht van doorgang met een breedte zoals aangeduid op het hieraangehecht inplantingsplan langs de oostzijde van het gebouw teneinde van de openbare weg (Nieuwstraat) naar de parkeergarages te komen.

Het heersende erf is:

- de parkeergarages, aangeduid als BOX 1 tot en met BOX 7 op het hieraangehechte inplantingsplan

- Het lijdend erf is de doorrit en parkeergelegenheid zoals aangeduid op het voormelde inplantingsplan en gedeeltelijk ook op het plan gelijkvloers, voormeld.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat het lijdend erf enkel kan gebruikt worden om van en naar het heersend erf te komen en voor het heersend erf te manoeuvreren, en dat het bijgevolg verboden is om op het lijdend erf voertuigen of andere voorwerpen te stationeren. De doorgang moet steeds vrij blijven.

3.3.4 Tuin privaat gebruikrecht gelijkvloers:

-betreffende de gebruiksrechten achtertuin: het exclusief gebruik van de tuin wordt toegekend aan de eigenaars van het gelijkvloersprivatief, onder de voorwaarden zoals hierna bepaald:

De eventuele scheidingsmuren, -hagen om en rond gezegde tuin blijven gemeen.

De gebruiker dient evenwel volledig in te staan voor de kosten van onderhoud, herstelling, en/of heroprichting van gezegde scheidingsmuren/hagen.

Het exclusief gebruiksrecht wordt verleend, op last deze tuin behoorlijk te onderhouden, het gras regelmatig te maaien of te laten maaien, en de groenbeplantingen tijdig te snoeien.

Het is de gebruiker uitdrukkelijk niet toegestaan om garages, tuinhuisje(s), berging(en), dierenhok(ken) of terrassen (andere dan deze voorzien op het plan van de gelijkvloerse verdieping) in de tuin op te richten.

3.3.5 afsluiting aangrenzende percelen

De comparanten hebben het recht om in de afsluiting met aanpalende percelen, doorgangen te voorzien, teneinde toegang te verschaffen tot de aanpalende percelen.

3.3.6 traplift

Indien één of meerdere van de mede-eigenaars wensen een traplift te laten installeren op de gemeenschappelijke trap, is dit toegelaten, mits de kosten van installatie, onderhoud en herstelling worden gedragen door de betrokken mede-eigenaar op wiens vraag de traplift wordt geplaatst.

3.4 DEFINIERING VAN DE PRIVATIEVE DELEN :

De delen van de residentie die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom.

Zo zijn volgende zaken privatief :

§ 1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmings-installaties die autonoom werken voor elke woongelegenheden;
- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

§ 2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk :

- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt.
- de brievenbussen.

Het genot van de privatieve delen :

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

3.5 BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

De delen van de residentie bestemd tot het gebruik van al de kavels zijn gemeenschappelijk. Zo zijn onder meer de hieronder opgesomde zaken gemeenschappelijk :

- het volledige perceel grond;
- de grondvesten en de steunmuren, het geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
- het buizennet der riolering en de putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de balkons of terrassen;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- alle daken;
- de afvoerbuizen;
- de aflopen van water, de schouwen, verluchttingspijpen;
- de leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radio- en T.V.-distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de parlo- of videofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;
- in het algemeen al de delen van de residentie bestemd tot gebruik van al de kavels.

Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van de residentie :

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

3.6 BRANDVERZEKERING :

Het gehele gebouw wordt verzekerd tegen de gevaren van brand, blikseminslag, ontploffingen, neerstorting van vliegtuigen, elektriciteitsrisico's, storm en aanverwante risico's, door één of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten :

- a) het gebouw voor de waarde van haar heropbouw;
- b) het verhaal der burens;
- c) de onbeschikbaarheid van het gebouw;
- d) de kosten voor de ontruiming en de afbraak;
- e) de kosten van bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud van het gebouw.

Tegen deze gevaren en voor deze waarborgen wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten. De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privaatieve delen. Het bevat een verzaking door de verzekeraar aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en hun personeel, te welken

titel ook, met uitzondering van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde. Iedere mede-eigenaar kan een exemplaar van de verzekeringspolissen bekomen.

De extra-premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om eender welke persoonlijke reden, valt uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar uit wiens hoofde deze premie verschuldigd is.

3.7 DIVERSE BEPALINGEN :

3.7.1 Stedenbouwkundige informatie :

I. Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht erop dat in het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt dat de Gemeente Duffel waarin voorschreven eigendom gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel, met bijgevoegde brief van de Technische Dienst, afgeleverd door de Gemeente op 26 september 2011. Uit dit stedenbouwkundig uittreksel en de bijgevoegde brief van de Technische Dienst, blijkt:

a) dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven eigendom aangeduid wordt door ligging binnen het gewestplan Mechelen goedgekeurd blijkens Koninklijk Besluit de dato 5 augustus 1976 in het woongebied;

b) dat het voorschreven eigendom geen deel uitgemaakt van een **verkaveling**.

c) dat er voor voorschreven eigendom een **stedenbouwkundige vergunning** werd afgeleverd door de Gemeente Duffel voor het oprichten van een gebouw bestaande uit 5 appartementen en 7 parkeergarages op 8 augustus 2011 onder de referte 12009/7709/A/2009AT2/1.

d) dat er voor voorschreven eigendom geen **dagvaardingen** werden uitgevaardigd of beslissingen werden genomen, waarbij aan de huidige verschijner of aan één van diens rechtsvoorgangers ingevolge **stedenbouwkundige overtredingen** sancties of herstelmaatregelen werden opgelegd;

e) dat voorschreven eigendom niet belast is met een **voorkooprecht**, zoals bedoeld de Vlaamse Codex op de Ruimtelijke Ordening;

f) dat er voor voorschreven goed geen **planbatenheffing** verschuldigd is;

g) dat het krachtens artikel 4.2.12, § 2,2° voor de overdracht verplichte as-buit-attest nog niet werd uitgereikt en niet gevalideerd werd.

De verschijner verklaart een stedenbouwkundig uittreksel dat heden niet ouder is dan één jaar ontvangen te hebben.

II. **a)** Ondergetekende notaris wijst de verschijner op de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

b) Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot de voorschreven residentie en haar privatieve kavels.

3.7.2 Overstromingsrisico :

Het voormelde goed bevindt zich volgens de kaarten GEO Vlaanderen, niet in een risicozone voor overstromingen.

3.7.3 Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen :
De bouwheer erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op één mei tweeduizend en één), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van negentien januari tweeduizend en vijf (wijzigingen die in werking zijn getreden op zeventwintig januari tweeduizend en vijf).

3.7.4 Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties :

De bouwheer erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien maart negentienhonderd eenentachtig waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van vijftwintig juni tweeduizend en acht, wijziging die in werking is getreden op één juli tweeduizend en acht.

3.7.5 Stookolietanks :

De bouwheer erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van **stookolietanks**, overeenkomstig VLAREM II. Dienaangaande verklaart de bouwheer dat er in deze residentie **noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank** aanwezig zal zijn.

4 VOLMACHT TOT VERKOOP:

Ingevolge onderhavige akte wordt aan de voormelde privatieve kavels verbonden aan het onverdeeld aandeel in voormelde grond waarvoor een opstalrecht werd verleend, als aanhorigheid een aandeel in het recht van opstal van de grond verbonden, volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals hierna bepaald.

De comparanten, vertegenwoordigd zoals voormeld, geven hierbij volmacht aan:

- mevrouw LENS Wendy, notarieel medewerker, wonende te 2260 Westerlo, Netelstraat 6;
- - mevrouw DEWINNE Ingrid, notarieel medewerker, wonende te 2500 Lier, Keysershof 12.

- mevrouw DE HERDT Caroline, notarieel juriste, wonende te 2580 Putte, Spoelstraat 52;

- Mevrouw VANKERKHOVEN Hilde, wonende te 2820 Bonheiden, Oude Keerbergsebaan 7;

En

- GOOVAERTS Nils, wonende te Mechelen, Adegemstraat 83.

met macht om elk afzonderlijk en alleen op te treden en recht van in de plaatsstelling.

Wie zij onherroepelijk gelasten om voor hun en uit hun naam, de grond en de constructies, te weten de privatieven van voormeld complex, samen met de daaraan verbonden aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, te verkopen, en dit in der minne, uit de hand, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

Een erfpacht toe te staan aan de personen en aan de voorwaarden die de lasthebber zal goedvinden; bij wijzigende basisakte wijzigingen aan te brengen aan onderhavige akte.

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs

en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en décharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;
 Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;
 Van de kopers en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;
 Ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
 Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

5 SLOT :

3.1 Kosten :

De kosten voor het opstellen van de basisakte & reglement van mede-eigendom van deze residentie zijn ten laste van de bouwheer.

3.2 Keuze van woonplaats :

A) Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze basisakte & reglement van mede-eigendom kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in de huidige residentie.

B) Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners woonst in hun voormelde zetel.

3.3 Bevestiging van identiteit :

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen, natuurlijke personen, aan de hand van hun trouwboekjes en/of identiteitskaarten en opzoekingen in het rijksregister. Ondergetekende notaris wordt uitdrukkelijk gemachtigd om de rijksregisternummers van de comparanten te vermelden. Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

4.4 Ontslag ambtshalve inschrijving :

De hypotheekbewaarder wordt ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte.

4.5 Tegenstrijdigheid van belangen – Onevenwichtige bedingen :

De verschijner erkent dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De verschijner heeft hierop verklaard dat zich hier volgens hem geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De verschijner bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE,

Verleden te Duffel, in het kantoor van de instrumenterende notaris, op datum zoals boven vermeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte hetgeen de verschijners bevestigen, hebben alle verschijners deze akte, waarvan verschijners verklaren het ontwerp vooraf te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen, getekend, evenals de notaris.

(Volgen de handtekeningen)