

Splitsing & gedwongen mede-
eigendom - Jules De Cocklaan 80+

Het jaar tweeduizend eenentwintig.

Op acht maart.

Voor Mij, Meester **Ludwig VERMEULEN**, notaris met standplaats in Merelbeke, zijn verschenen:

(...)

Verder genoemd de “*verschijners*”.

Voorafgaande uiteenzetting

De verschijners verklaren eigenaars te zijn van volgend onroerend goed :

Stad GENT - drieëntwintigste afdeling - GENTBRUGGE

Tien garageboxen op en met grond en aanhorigheden bestaan en gelegen te Jules De Cocklaan 80+, kadastraal gekend volgens titel sectie B nummer 557/B/10, met een globale oppervlakte volgens titel van zevenhonderd en twee vierkante meter (702 m²), thans gekend volgens recente kadastrale legger sectie B, nummer **0557 B10 P0000**, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van vierhonderd achtendertig vierkante meter (438 m²).

Eigendomsbewijs

(...)

Eerste verrichting - Splitsing

Partijen verklaren voormeld goed te willen opsplitsen zodat elke garagebox een apart perceelnummer toegewezen krijgt. Voormeld wordt dan ook opgesplitst in 11 loten, waarvan 10 loten die op heden elk reeds bebouwd zijn met een garagebox en één lot voor gemeenschappelijke doorgang.

In toepassing van artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende notaris het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavel wordt aangegeven aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent verstuurd. De stad Gent heeft het volgende geantwoord per mail de dato 19 december 2021:

“(...) In antwoord op uw brief waarin u meldt dat het perceel gelegen Jules De Cocklaan 80+, 9050 Gent - Ledeberg (kadastraal bekend als: 23ste afdeling, sectie B, nr. 557B10) zal worden verdeeld, delen wij u volgende gegevens mee:

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 126 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977). Het perceel ligt in de bestemmingszone woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen

van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een gemeentelijk RUP.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een BPA.

Het perceel ligt binnen een goedgekeurde verkaveling 1966 GB 015 00 lotnummers 1 en 2.

Het perceel ligt niet langs een gewestweg.

De in deze brief vermelde gegevens moeten in de akte worden vermeld.

In de akte moet tevens vermeld worden dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. (art. 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). (...).”

Plannen

Een plan werd opgemaakt door de heer Tom Barbe, gezworen landmeter expert te 9820 Merelbeke, Bergbosstraat 172, op 03 maart 2020, betreffende de opmeting en splitsing van de 10 bebouwde loten en 1 lot voor gemeenschappelijke doorgang.

Dit plan wordt aan deze akte gehecht, doch zonder dat ze ter overschrijving worden aangeboden.

Patrimoniumdocumentatie

Huidige splitsing in 10 reeds bebouwde loten en 1 lot voor gemeenschappelijke doorgang is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 44363-10135 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

(Referentie dossier MEOW-2020-DD-00343186)

Gereserveerde perceelnummers in het kader van de splitsing en hierna vermelde mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- lot A, met een oppervlakte volgens meting van achttien vierkante meter, twee vierkante decimeter (18,02 m²) B 0557 R10 P0000,
- lot B, met een oppervlakte volgens meting van zeventien vierkante meter veertig vierkante decimeter (17,40 m²) B 0557 S10 P0000,
- lot C, met een oppervlakte volgens meting van zeventien vierkante meter achtendertig vierkante decimeter (17,38 m²) B 0557 T10 P0000,
- lot D, met een oppervlakte volgens meting van zeventien vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter (17,42 m²) B 0557 V10 P0000,
- lot E, met een oppervlakte volgens meting van zeventien vierkante meter vierenveertig vierkante decimeter (17,44 m²) B 0557 W10 P0000,
- lot F, met een oppervlakte volgens meting van twintig vierkante meter eenentwintig vierkante decimeter (20,21 m²) B 0557 X10 P0000,
- lot G, met een oppervlakte volgens meting van eenentwintig vierkante meter dertien vierkante decimeter (21,13 m²) B 0557 Y10 P0000,

- lot H, met een oppervlakte volgens meting van twintig vierkante meter tweeënvijftig vierkante decimeter (20,52 m²) B 0557 Z10 P0000,
- lot I, met een oppervlakte volgens meting van twintig vierkante meter zeventig vierkante decimeter (20,70 m²) B 0557 A11 P0000,
- lot J, met een oppervlakte volgens meting van eenentwintig vierkante meter zeventien vierkante decimeter (21,17 m²) B 0557 B11 P0000,
- gemeenschappelijk deel - lot K (toegangs- en circulatiezone), met een oppervlakte volgens meting van tweehonderd drieënveertig vierkante meter (243,00 m²) B 0557 C11 P0000,

Tweede verrichting - Gedwongen mede-eigendom
--

De verschijners verklaren dat zij het gemeenschappelijk deel, zijnde het voorschreven lot K, onder het regime van de gedwongen mede-eigendom wensen te plaatsen, overeenkomstig artikel 577-2 Burgerlijk Wetboek.

De verschijners verduidelijken dat enkel lot K onder het statuut van mede-eigendom wordt gesteld. Elke garagebox vormt ingevolge voormelde splitsing een aparte lot met een apart perceelnummer.

De garageboxen zijn geen privatieven, bijgevolg valt dit dus niet onder toepassing van de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

1. Vaststelling van het gemeenschappelijk deel – verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Zoals voormeld zijn er geen privatieven.

Het enige gemeenschappelijk deel is lot K, zijnde de gemeenschappelijke toegangs- en circulatiezone. Het gemeenschappelijk deel is verdeeld in tien (10) eenheden. De eigendom van de toegangs- en circulatiezone zal in verplichte mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zijn tussen de eigenaars van de garageboxen.

Bij elke voormelde garagebox (loten A tot en met J) hoort onafscheidelijk één/tiende (1/10^e) in de toegangs- en circulatiezone.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een garagebox, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de garagebox met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke toegangs- en circulatiezone dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

Het aandeel in deze onverdeeldheid kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen het erf waarmee het onafscheidbaar verbonden is.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-2 § 9 is deze onverdeeldheid niet vatbaar voor verdeling.

De verkrijgers van een of meerdere garageboxen, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige akte op alle punten te respecteren.

2. Beschrijving van de gedwongen onverdeeldheid / aandeel in de gemeenschappelijke lasten.

De gedwongen onverdeeldheid omvat enkel de grond en de grondvesten, de eventuele

gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor elektriciteit en dergelijke, en eventuele riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de garageboxen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van de betreffende garagebox dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of meerdere garageboxen en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Alle kosten van aanleg, onderhoud, herstelling, vernieuwing en dergelijke van de gemeenschappelijke toegangs- en circulatiezone, zijn behoudens andersluidende overeenkomst tussen de mede-eigenaars, en voor zover er in huidige akte niet van afgeweken wordt, ten laste van de mede-eigenaars a rato van hun aandeel in de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zoals bepaald in het voormelde punt 1.

Over de noodzaak of de wenselijkheid van te maken kosten aan de toegangs- en circulatiezone zal beslist worden bij eenparigheid van stemmen door de eigenaars van de diverse garageboxen.

Bij onenigheid over noodzakelijke kosten zal de meest gereede partij zich dienen te wenden tot de rechtbank, waarbij de bevoegde rechtbank deze van de ligging van het goed zal zijn.

3. Brandverzekering.

Met betrekking tot het gemeenschappelijk deel wordt geen blokpolis afgesloten. Iedere eigenaar van een of meerdere garagebox zal zijn of haar garagebox(en) en bijhorend aandeel in de toegangs- en circulatiezone apart dienen te verzekeren.

4. Algemene en bijzondere erfdiensbaarheden en gebruik van de toegangs- en circulatiezone.

De toegangs- en circulatiezone is belast met een ondergrondse inneming (nutsleidingen) ten voordele van de verschillende bedrijven en/of publieke instellingen, eigenaars van de uitrusting en infrastructuur die er eventueel geplaatst zijn of geplaatst zullen worden.

De bovenliggende strook grond wordt eveneens bezwaard met een onbeperkte erfdiensbaarheid van overgang in voordeel van de ondergrond om voormelde eigenaars toe te laten de uitrusting en infrastructuur te bereiken voor toezicht, onderhoud en eventueel herstelling, inclusief vervanging.

De eigenaars en gebruikers van de garageboxen zullen de werken en de door de technische onderhoudsinterventies of herstellingsinterventies veroorzaakte hinder moeten dulden.

De toegangs- en circulatiezone is belast met een erfdiensbaarheid van doorgang ten bate van alle garageboxen (zijnde de voormelde loten A tot en met J).

De toegangs- en circulatiezone zelf zal nooit mogen dienen als parkeerruimte of opslagruimte en zal steeds over de volledige oppervlakte dienen vrij gehouden te worden van alle belemmeringen.

Het wassen van wagens is er echter toegelaten voor zover dit geen hinder met zich brengt voor de mede-gebruikers.

Over de gehele toegangs- en circulatiezone is slechts een stapvoetse snelheid toegestaan en zal het ten allen tijde verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of gebruik te maken van toeters al andere geluidmakende verwittigingsystemen.

Bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie worden toegepast.

5. Algemene en bijzondere erfdienstbaarheden en gebruik van de garages.

De garageboxen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen of de opslag van roerende goederen voor privé gebruik.

Er mogen in de garageboxen slechts gevaarlijke of brandbare stoffen gebruikt of opgeslagen worden voor zover zij zich bevinden in de normale brandstofvergaarbak van de gestalde wagens, én zij niet bijzonder vergunningplichtig zijn.

Teneinde het esthetisch karakter van de garageboxen niet te schaden is het de kopers van een garagebox verboden zichtbare antennes, van welke aard ook, op het door hen aangekochte goed te plaatsen.

Administratieve voorschriften

Onroerend erfgoed

Partijen verklaart dat het voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit eveneens blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/>).

Leegstand/verwaarlozing

Partijen verklaart dat het goed niet voorkomt op een lijst van leegstand van bedrijfsruimten of op een lijst van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

Overstromingsinformatie

A. Risicozone voor overstroming. In toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart de notaris dat, volgens zijn gedane opzoeken, het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

B. Waterparagraaf. In toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, verklaart de notaris, dat volgens zijn gedane opzoeken op de <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten>, het goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering (dit zijn de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering (dit zijn de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1) Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening vermeldt en informeert de ondergetekende notaris dat, volgens de stedenbouwkundige

inlichtingen die hem verstrekt werden (onder meer door de stad Gent per brief van 05 november 2020 en het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel):

- *Voor het goed is er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd, met uitzondering van:*
 - *de vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de stad Gent de dato 24 juni 1970 voor het bouwen van 6 autoboxen, met dossiernummer 584738;*
 - *de vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de stad Gent de dato 04 mei 1993 voor het oprichten van twee woningen met 4 afzonderlijke garages, met dossiernummer 525296.*
- *Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed: woongebied conform het ‘Gewestplan Gentse en Kanaalzone’ de dato 14 september 1977.*

Het goed is tevens gelegen in een gebied waarop het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’ van toepassing is, doch is niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.
- *Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.*
- *Voor het goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;*
- *Voorschreven goed is gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor voormeld goed werd een verkavelingsvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de stad Gent de dato 10 juli 1966 voor een nieuwe verkaveling, met dossiernummer 630940. Met betrekking tot deze verkaveling werd geen verkavelingsakte opgemaakt.*
- *Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.*

Bovendien wordt de partijen gewezen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Kosten

De kosten van opmeting en de kosten voor het opstellen van onderhavige akte worden ten laste gelegd van de verkrijgers van de individuele garageboxen met bijhorend aandeel in de toegangs- en circulatiezone in verhouding tot het aantal garageboxen dat zij verkrijgen.

Slotbepalingen

- a) De notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hen werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart. Om te voldoen aan de Hypotheekwet bevestigt de notaris de identiteit van partijen aan de hand van de stukken door de wet vereist.
- b) De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

c) Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE. Verleden in Merelbeke, op het kantoor.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, ondertekenen de verschijners, met mij, notaris.

(getekend) volgen de handtekeningen