

WIJZIGENDE BASISAKTE

Vereniging van medeëigenaars
"Residentie 't Convent"
met zetel te Halle, Nieuwstraat 11

Dossier: IR/CVA

Repertorium: 2019/0246

HET JAAR TWEEDUIZEND NEGENTIEN

Op twintig februari

Voor Ons, Meester **Isabelle RAES**, notaris met standplaats te Sint-Jans-Molenbeek, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DEPUYT, RAES & de GRAVE, geassocieerde notarissen", met zetel te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Jubelfeestlaan 92,

IS VERSCHENEN :

De vereniging van medeëigenaars "**t Convent**" met maatschappelijke zetel te 1500 Halle, Nieuwstraat 11, rechtspersonenregister Brussel 0652.992.023

Hier vertegenwoordigd door haar syndicus, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MULTISYN, met zetel te 1653 Dworp, Alsembergsesteenweg 660, op haar beurt vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de Heer Toon VAN DEN NESTE, wonende te 1654 Huizingen, steenweg naar Alsemberg, 912 bus 0104, benoemd als zaakvoerder van de vennootschap bij beslissing van de algemene vergadering de dato 1 juli 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 september daarna, onder nummer 17126881,

Benoemd in haar hoedanigheid van syndicus bij beslissing van de algemene vergadering de dato 21 augustus 2018.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De verschijner verklaart dat de medeëigendom van het gebouw "**t Convent**" betrekking heeft op hierna beschreven gebouw:

STAD HALLE - eerste kadastrale afdeling - artikelnummer 03909:

Een voormalig klooster met tuin en aanhorigheden, op en met grond gelegen te **Halle aan de Nieuwstraat nummer 11 en de Volpestraat**, gekadastréerd blijkens vorige titel sectie G nummers 98/H, 98/I, 89/B, 971 en deel van nummer 85/F voor een oppervlakte van ongeveer drieënveertig aren vierenveertig centiaren (43a 44ca), gekadastréerd volgens titel sectie G nummer 98/K en deel van nummer 89/D met een oppervlakte van drieënveertig aren vierentwintig centiaren (43a 24ca) en volgens hierna vermelde meting van architect Vincent Deketelaere van vierduizend driehonderd zestig komma vijfendertig vierkante meter (4.360,35 m²) en volgens de oorspronkelijke basisakte legger sectie G nummer 0089EP0000 voor een oppervlakte van drieënveertig are vierentwintig centiare (43a. 24ca) en actueel gekadastréerd sectie G nummer 765A P0000.

De basisakte werd verleden voor Meester Isabelle Raes, geassocieerd notaris te Sint-Jans-Molenbeek, op 23 september 2015, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 29 september 2015 onder referte 52-T-29/09/2015-08749.

Een eerste wijzigende basisakte werd verleden voor zelfde notaris op 28 april 2016 overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 10 mei daarna onder referte 52-T-10/05/2016-04592.

II. WIJZIGING BASISAKTE

De verschijner verklaart dat de algemene vergadering van de medeëigenaars van voorschreven gebouw, gehouden op 21 augustus 2018, waarvan een kopie hieraan gehecht blijft, besloten heeft aan de appartementen A0.7, A0.8, A0.9 en A0.10, het exclusief en privaat genot toe te kennen van het deel van het terras waarop deze respectievelijke appartementen uitgeven, zoals aangeduid op het hieraan gehecht plan, zonder aanpassing van het aandeel van deze appartementen in de gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van deze appartementen is bijgevolg te volgende:

- het appartement nummer "A0.7", met gereserveerd kadastraal identificatienummer « G 765 A P0007 », bevattende:

** in privaat en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, berging, slaapkamer, woonkamer met open keuken en het exclusief en privaat genot van het terras (zoals aangeduid in het oranje op hieraan gehecht plan).*

** in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en tweefienduizendsten (202/10.000^{sten}) van de gemene delen, waaronder de grond.*

- het appartement nummer "A0.8", met gereserveerd kadastraal identificatienummer « G 765 A P0008 », bevattende:

** in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, badkamer, slaapkamer, woonkamer met open keuken, berging, en het exclusief en privaat genot van het terras (zoals aangeduid in het donkergroen op hieraan gehecht plan).*

** in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000^{sten}) van de gemene delen, waaronder de grond.*

- het appartement nummer "A0.9", met gereserveerd kadastraal identificatienummer « G 765 A P0009 », bevattende:

** in privaat en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, berging, bureau, slaapkamer, woonkamer met open keuken en het exclusief en privaat genot van het terras (zoals aangeduid in het lichtgroen op hieraan gehecht plan).*

** in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negenentwintig/tienduizendsten (229/10.000^{sten}) van de gemene delen, waaronder de grond.*

- het appartement nummer "A0.10", met gereserveerd kadastraal identificatienummer « G 765 A P0010 », bevattende:

** in privaat en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, berging, slaapkamer, woonkamer-bureau met open keuken en het exclusief en privaat genot van het terras (zoals aangeduid in het geel op hieraan gehecht plan).*

** in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vierenzeventig/tienduizendsten (274/10.000^{sten}) van de gemene delen, waaronder de grond.*

ADMINISTRATIEVE VERKLARINGEN

STEDENBOUW

1. Algemeenheden

De verschijner erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om van zijn kant, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van het goed en het milieu.

Bovendien, vestigt de notaris specifiek de aandacht van de verschijner, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of, het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de verschijner gevestigd op het belang om de wettelijkheid van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, waar de verschijner de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

2. Brief van de gemeente / Stedenbouwkundig uittreksel

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° stedenbouwkundig uittreksel de dato **8 januari 2019** met kenmerk 'NI/2018/01206213886', 2° de verklaringen van de verschijner en 3° het hypothecair getuigschrift:

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

*voor de verbouwing en uitbreiding van een voormalig klooster tot assistentiewoningen met een ondergrondse parking op 10 oktober 2014 (gemeentelijk dossiernummer BH/2014/176);

*voor aanpassingswerken voor 1 bestaande en 1 nieuwe assistentiefat op 12 februari 2016 (gemeentelijk dossiernummer BH/2015/312);

*voor een tijdelijke werfinrichting en toegang in tuinmuur langs straat op 12 augustus 2016 (gemeentelijk dossiernummer BH/2016/157);

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde met bijzondere bepalingen (subcategorie wonen) volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977; dat er een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat 'Parklaan-Zenne-Vondel' van 21 augustus 2014 (bestemming 1: art.4.3: markante muurconstructie / bestemming 2: art. 5.4: verbinding voor zacht verkeer / bestemming 3: art. 13.3: zone voor kloostertuin / bestemming 4: art. 8.2: zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen C / bestemming 5: art. 5: zone voor openbare wegenis); dat er een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Halle – cluster Afbakeningslijn' van 28 september 2016 (bestemming 1: art. 1: afbakeningslijn kleinstedelijk gebied / bestemming 2: art. 2: voorlopige afbakeningslijn kleinstedelijk gebied);

- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verschijner erkent een kopie van de stedenbouwkundige uittreksels ontvangen te hebben.

De notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

LEEGSTAND

De verschijner verklaart dat het goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform art. 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;

- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);

- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

De verschijner erkent door de notaris te zijn gewezen op de gevolgen van zonevreemde constructies en, voorafgaandelijk dezer, de tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 van de Codex te hebben ontvangen.

3. Onteigening – Rooilijn – Klassering – Onroerend erfgoed

De verschijner verklaart geen kennis te hebben dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn.

Bij nazicht van de site www.onroenderfgoed.be op 2 januari 2019, blijkt dat voorschreven onroerend goed opgenomen is in de inventaris Archeologische Zones 'Historisch Stads-kern van Halle' en in het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Stads-kern van Halle'.

* De verschijner verklaart dat het goed gekend is als een definitief beschermd stads- en dorpsgezicht (ministerieel Besluit van 17 oktober 1994) en dat perceel 89/D voorkomt als een deel van Volpestraat 25 op de lijst van het Sint-Lucasarchief. De mede-eigenaars zullen zich moeten richten naar alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het goed omwille van zijn bijzonder statuut. Zij zullen het goed moeten aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdiensbaarheden als gevolg van voormelde bijzondere bescherming als dorpsgezicht.

De ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4 van het Onroenderfgoeddecreet voor wat betreft de rechtsgevolgen.

De ondergetekende notaris verwijst naar hoofdstuk 6 van het Onroenderfgoeddecreet en het beschermingsbesluit van 16 mei 2014 en wijst de partijen op artikel op artikel 6.4.9 van het Onroenderfgoeddecreet.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de mogelijke beperkingen inzake het bouwen of verbouwen in een definitief beschermd stadsgezicht.

* De verschijner verklaart dat op perceel 89/D volgende rooilijnplannen van toepassing zijn:

- *Nieuwstraat (zonder nummer opgenomen in de plandocumenten van de Atlas van de buurtwegen. Geen wijzigingen aan de Atlas of later opgemaakte rooilijnplannen bekend.)*

- *Volpestraat (zonder nummer opgenomen in de plandocumenten van de Atlas van de buurtwegen. Geen wijzigingen aan de Atlas of later opgemaakte rooilijnplannen bekend.)*

* De verschijner verklaart dat op perceel 98/K volgende rooilijnplannen van toepassing zijn:

- *Korte Vest*

- *Zuster Bernardastraat (als deel van de buurtweg nr. 2 opgenomen in de plandocumenten van de Atlas van de buurtwegen. Op het gedeelte van de Zuster Bernardastraat geen wijzigingen van de Atlas bekend of later opgemaakte rooiplannen).*

- *Minderbroederstraat (is niet opgenomen in de plandocumenten in de Atlas van de buurtwegen en er is geen rooiplan bekend)*

- *Volpestraat (zonder nummer opgenomen in de plandocumenten van de Atlas van de buurtwegen. Geen wijzigingen aan de Atlas of later opgemaakte rooilijnplannen bekend.)*

Tevens verklaart de verschijner dat voor het perceel 89 D de volgende informatie inzake rooilijnplannen in het stedenbouwkundig uittreksel is vermeld: *Nieuwstraat: zonder nummer opgenomen in de plandocumenten van de Atlas van de buurtwegen. Geen wijzigingen aan de Atlas of later opgemaakte rooilijnplannen bekend. Volpestraat: zonder nummer opgenomen in de plandocumenten van de Atlas van de buurtwegen. Geen wijzigingen aan de Atlas of later opgemaakte rooilijnplannen bekend.*

4. Bestaande toestand

De verschijner verklaart dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verschijner verklaart dat het goed thans gebruikt wordt **als assistentiewoningen**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze niet betwist wordt. De verschijner neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de toekomstige eigenaars aan het goed zouden willen geven. Zij zullen er hun zaak van maken zonder verhaal tegen de verschijner.

De verschijner verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met uitzondering van degene die hiervoor beschreven zijn of van een stedenbouwkundig attest, waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden niet kan verzekeren.

5. Overstromingsgebieden

1. Overeenkomstig artikel 129 §4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, deelt de instrumenterende notaris de verschijner mee dat het goed niet gelegen is in een risicozone overstrooming.

2. In toepassing van artikel 17bis van het Vlaams decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, deelt de instrumenterende notaris de verschijner mee dat:

- het goed niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgebied,

- het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Deze opzoekingen worden meegedeeld op basis van een opzoeking op de websites www.geopunt.be en www.waterinfo.be op **2 januari 2019**.

BODEM

Algemeen

De verschijner erkent dat ondergetekende notaris hem toelichting gegeven heeft bij de bepalingen van het Decreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna genoemd: “*Bodemdecreet*”) en zijn uitvoeringsbesluiten en hem gewezen heeft op de draagwijdte van de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen, alsook op de eventuele verplichting tot oriënterend en/of beschrijvend onderzoek en/of sanering.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

De verschijner verklaart vervolgens dat er op de grond een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet. Bijgevolg is deze grond een risicogrond. Volgens het bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2. De verschijner verklaart dat op de hoogte is van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM in overeenstemming met artikel 101 van het Bodemdecreet op **7 december 2018** onder referentie ‘A: 20180703036 - R: 20180701739 - D: 58596’:

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt, hierna letterlijk weergegeven:

“[...]”

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond.

De

OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 08.08.2014 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 27.11.2014 werd bij de OVAM ingediend op 09.01.2015. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Nieuwe verontreiniging

Attestnummer: 20180703036/Volgnummer: 000

Formuliernummer: 20180701739

Dossiernummer: 58596

p. 1 / 2

DATUM: 08.08.2014

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Aanvulling beschrijvend bodemonderzoek particulier VZW BPMK, Volpestraat 25, 1500 Halle

AUTEUR: Mava NV

DATUM: 27.11.2014

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject voormalige kloostertuin VZW BPMK, Volpestraat 25 te HALLE

AUTEUR: Mava NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. [...]"

Elke mede-eigenaar, titularis van een zakelijk recht, zal zich moeten richten naar alle thans van kracht zijnde stedenbouwkundige en bodemgerelateerde voorschriften die de bestemming van het goed bepalen en het met administratieve erfdiensbaarheden bezwaren.

BEHOUD VAN DE OORSPRONKELIJKE BASISAKTE

De verschijner verklaart dat de huidige wijziging aan de basisakte enkel betrekking heeft op de wijzigingen waarvan hiervoor sprake, en dat voor de rest de oorspronkelijke basisakte de dato 23 september 2015 en haar wijziging de dato 28 april 2016 ongewijzigd blijven.

Overeenkomstig artikel 19, alinea 3 van de Organieke Wet op het Notariaat, verklaart de verschijner dat de oorspronkelijke basisakte van 23 september 2015, zoals gewijzigd bij akte de dato 28 april 2016 en de huidige akte een geheel vormen en gelden als authentieke akte.

De verschijner verleent volmacht aan de ondergetekende notaris om over te gaan tot coördinatie van de voornoemde basisakte.

SLOTBEPALINGEN

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving

Het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b. Keuze van woonplaats

De verschijner doet keuze van woonst in zijn voormelde maatschappelijke zetel.

c. Bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de vertegenwoordiger van verschijner te hebben nagezien aan de hand van zijn identiteitskaart.

De verschijner en zijn vertegenwoordiger bevestigen uitdrukkelijk de juistheid van alle vermeldingen in huidige akte betreffende hun verschijning en identiteit.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op verklaring van kantoor DEPUYT, RAES en dE GRAVE, te Sint-Jans-Molenbeek.

WAARVAN AKTE

Gedaan te Sint-Jans-Molenbeek, op kantoor, op datum als hierboven vermeld,

En na integrale voorlezing en toelichting van deze akte, heeft de verschijner, vertegenwoordigd zoals gezegd, met Ons, Notaris, getekend.

