"Residentie Schoolloften"
te Mechelen

BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

In het jaar tweeduizend en vier.
Op eenendertig maart.
Voor mij, Meester Paul VAN ROOSBROECK, notaris met standplaats te Mol.

ZIJN GEKOMEN:

1. De naamloze vennootschap **"DOCKX BOUW"**, gevestigd te 2480 Dessel, Bleekstraat 19, ingeschreven in het handelsregister te Turnhout onder nummer 75.498, en gekend onder BTW-nummer BE 453.114.912.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Van Ussel te Retie op vijf juli negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee augustus daarna, onder nummer 940802-270.

Hier vertegenwoordigd door de heer Marc Dockx, bedrijfsleider, wonende te 2470 Retie, Zanddijkdreef 45, herbenoemd als bestuurder en als gedelegeerd bestuurder bij buitengewone algemene vergaderingen gehouden voor notaris Jean-Paul Van Ussel te Retie op zevenentwintig maart tweeduizend en één en twee mei tweeduizend en één, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch staatsblad van zes juni tweeduizend en één, onder nummer 20010606-327, handelend krachtens artikel 16 van de statuten.

Eigenaar van de grond en de bestaande oude constructies.

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"WONINGBOUW DOCKX"**, met zetel te Dessel, Bleekstraat 6, ingeschreven in het handelsregister van Turnhout onder nummer 053.415, gekend onder BTW-nummer BE 426.722.497.

Opgericht bij akte verleden voor notaris André Nijs te Turnhout op twintig december negentienhonderd vierentachtig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalf januari daarna, onder nummer 850112-7, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd door de heer Marc Dockx, bedrijfsleider, wonende te 2470 Retie, Zanddijkdreef 45, aangesteld als zaakvoerder bij de oprichtingsakte.

Blijkens een getuigschrift van erkenning van veertien mei tweeduizend en twee, dragend het volgnummer 17.461, erkend als

1

aannemer als volgt:
- voor Klasse 2, Categorieën E – G*;
- voor Klasse 5, Categorie D- Ondercategorie D1*

Uitvoerder van de renovatiewerken, hierna verder genoemd de "aannemer".

I. Deel I. – Algemeen plan.

De comparanten wensen een woonerf te creëren dat zij de naam **"Schoolloften"** noemen en dat als volgt wordt gepland.

a) Dockx Bouw is eigenaar van een oud schoolgebouw met diverse aanpalende woningen en gebouwen, gelegen tussen de Lemmensstraat en de Koningin Astridlaan en gegroepeerd rond een centrale binnenkoer.

b) Deze binnenkoer wordt aanzien als een centraal gegeven in een project van stadskernvernieuwing met het oog op inbreiding in het stedelijk weefsel en revalorisatie tot een klein woonerf.

Rond deze binnenkoer worden afzonderlijke gebouwen gegroepeerd. Deze gebouwen worden geïdentificeerd met de kenletters A, B, C, D, E, en G. (Het blok F maakt geen deel uit van het woonerf en is als een zelfstandige entiteit te beschouwen vanaf de Monseigneur Van Nuffelstraat).

c) De uitvoering zal gebeuren in drie fasen, waarbij het gebouw A een eerste fase, de gebouwen B, C, D en G een tweede fase zullen uitmaken en het gebouw E een derde fase.

Op dit ogenblik is er uitsluitend voor Blok A een stedenbouwkundige vergunning beschikbaar. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen B, C, D en G is in behandeling.

Voor het gebouw E werd nog geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd en de kans bestaat dat dit gebouw niet wordt verbouwd.

Desalniettemin wensen de comparanten te kunnen overgaan tot verkoping van de vergunde gebouwen.

Aangezien de verschillende gebouwen fysisch met elkaar verbonden zijn door de binnenkoer, achten de comparanten het aangewezen de basisakte op te maken rekening houdend met een later af te leveren vergunning voor de gebouwen B, C, D en G, minstens voor wat betreft het getal van de uit te voeren privatieve kavels.

Bij één of meer aanvullende basisakten zal de stedenbouwkundige vergunning voor de overige gebouwen worden aangehecht en de zullen de eventuele afwijkingen ten overstaan van huidige akte worden vastgesteld.

d) Het eigendomsrecht van de binnenkoer en haar aanhorigheden zal verdeeld worden over de verschillende private kavels die deel uitmaken van alle gebouwen A, B, C, D en G.

Elke kavel verwerft in principe een gelijkwaardig aandeel in deze binnenkoer.

e) Aangezien de bouwplannen voor het gebouw E niet op punt staan op heden, stelt zich het probleem hoeveel onverdeelde aandelen in de binnenkoer dienen te worden voorzien voor de kavels waaruit dit gebouw zal bestaan.

Indien hiervoor thans een aantal aandelen in de binnenkoer wordt vooropgesteld, is het mogelijk dat dit voorziene aantal achteraf fout blijkt te zijn. Er kan een tekort optreden of er kan een teveel optreden:

- ofwel zijn er meer kavels dan er aandelen waren voorzien, zodat bepaalde kavels geen volwaardig aandeel hebben;
- ofwel zijn er minder kavels dan er aandelen waren voorzien, en dan blijven er bepaalde aandelen niet toegewezen of heeft een kavel er meer dan één.

Om dit probleem op te lossen wordt het getal van de onverdeelde aandelen in de binnenkoer thans vastgesteld op basis van het aantal privatieve kavels zoals het thans is aangevraagd. Aan nieuwe kavels of desgevallend naburige eigenaars, die op de binnenkoer aansluiten, wordt dan een erfdienstbaarheid van een alsdan te bepalen medegebruik verschaft onder last een evenredig aandeel in de exploitatie ervan te dragen.

f) De gebouwen A, B, C en D worden omgevormd tot wooneenheden zonder dat op een noemenswaardige wijze wordt ingegrepen in het bestaande bouwvolume.

Het gebouw G wordt volledig nieuw gebouwd.

Indien het gebouw E wordt uitgevoerd zal dit gebeuren door een grondige verbouwing.

g) De gebouwen A, B, C, E en G zullen ieder afzonderlijk worden gebracht onder het statuut van horizontale eigendomsplitsing en gedwongen medeëigendom, omdat zij ieder verschillende privatieve kavels tellen.

Aangezien de gebouwen volledig afzonderlijk en los van elkaar bestaan, worden vijf afzonderlijke Verenigingen van Medeëigenaars ingesteld, telkens op een afzonderlijk geïdentificeerd perceel grond. De basisakten van de gebouw A worden hierna ingesteld; de basisakten van de gebouwen B, C, E en G worden eveneens ingesteld, doch onder de opschortende voorwaarde van aflevering van een stedenbouwkundige vergunning, vast te stellen bij een aanvullende en desgevallend wijzigende basisakte.

Het gebouw D bestaat uit één enkele privatieve kavel, opgericht op een afzonderlijk bepaald perceel grond, zodat er geen noodzaak is om dit onder horizontale eigendomssplitsing of gedwongen medeëigendom te brengen.

h) Voor de binnenkoer, ofschoon niet vatbaar voor horizontale eigendomsplitsing, wordt een bijkomende Vereniging van Medeëigenaars ingesteld waarbij elke privatieve kavel uit elk van de betrokken gebouwen A, B, C, D en G een aandeel ervan als

3

aanhorigheid verwerft.

Aangezien op dit ogenblik niet duidelijk is welke het aantal privatieve kavels zal zijn in het gebouw E, worden aan deze kavels geen onverdeeld aandeel in de binnenkoer toegekend, doch wordt hen een recht van erfdienstbaarheid toegekend waarvoor thans een voorbehoud ten laste van de overige privatieve kavels van de gebouwen A, B, C, D en G wordt voorzien.

i) Dockx Bouw, eigenaar van het onroerend goed, verkoopt de geïndividualiseerde ruimten in de onderscheiden gebouwen die bestemd zijn om te worden gerenoveerd tot wooneenheid.

Deze verkoping geeft geen aanleiding tot toepassing van de wet Breyne.

Daarnaast neemt Woningbouw Dockx de renovatie waar van de ruimten, verkocht door Dockx Bouw. Met het oog daarop gaat Woningbouw Dockx met de onderscheiden kopers van Dockx Bouw een afzonderlijke aannemingsovereenkomst aan tot renovatie van de aangekochte oppervlakte tot een wooneenheid. Het aannemingscontract specifiëert de werken die voor elke entiteit op verzoek van de respectieve bouwheer worden uitgevoerd. Op deze aannemingsovereenkomst is de wet Breyne wel van toepassing, indien de verkoping van de vennootschap Dockx Bouw doorgaat vooraleer de aanneming beëindigd en opgeleverd is.

De door Woningbouw Dockx uit te voeren werken dienen te kaderen binnen de stedenbouwkundige vergunning die voor het is afgeleverd.

j) Voor de nieuwbouw van het gebouw G geldt een ander regime. Zodra de stedenbouwkundige vergunning beschikbaar is zal Dockx Bouw aan Woningbouw Dockx een toelating tot bouwen verlenen onder de vorm van een opstalrecht. Dockx Bouw als eigenaar van de grondaandelen en Woningbouw Dockx als titularis van de nieuw opgerichte constructies treden tezamen, ieder voor zijn rechten, op als verkopers ten overstaan van de kopers van de nieuwbouw-appartementen.

Beschrijving van de onroerende goederen.

De onroerende goederen die door Dockx Bouw werden verworven, kunnen op basis van haar eigendomstitel worden beschreven als volgt:

Stad Mechelen, vierde afdeling, artikels 9065 en 9066.

Een voormalig schoolgebouw, op en met grond, Koningin Astridlaan 66, gelegen tussen de Koningin Astridlaan en Lemmensstraat, kadastraal bekend volgens de laatst overgeschreven titel sectie F, deel van nummer 619/E/5, verdeeld en tevens thans kadastraal bekend als volgt:

- sectie F, nummer 619/H/5, groot tweehonderd negentien vierkante meter;
- sectie F, deel van nummer 619/K/5 (Dit perceel is groot

4

in zijn geheel duizend vijfhonderd vierkante meter, doch onder aftrek van het gebouw, administratief bekend Monseigneur Van Nuffelstraat 3, groot volgens benaderende meting achtennegentig vierkante meter, zodat nog resteert) duizend vierhonderd en twee vierkante meter.

Titel van Eigendom.

Dockx Bouw ging over tot aankoop van de voormelde onroerende goederen, jegens de Stad Mechelen, als volgt:

a) sectie F, nummer 619/H/5 ingevolge ingevolge proces-verbaal van toewijzing onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, opgemaakt door notaris Luc Weyts te Mechelen op dertien mei tweeduizend en twee, gevolgd door een proces-verbaal van vaststelling van afwezigheid van hoger bod, opgemaakt door zelfde notaris op twaalf juni tweeduizend en twee;

b) sectie F, nummer 619/K/5 ingevolge ingevolge proces-verbaal van toewijzing onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, opgemaakt door notaris Luc Weyts te Mechelen op dertien mei tweeduizend en twee, gevolgd door een proces-verbaal van definitieve toewijzing na hoger bod, opgemaakt door zelfde notaris op vierentwintig juni tweeduizend en twee;

alle akten overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op acht juli daarna, onder referte 056-T-08 JULI 2002 – 007492.

De voormelde goederen behoorden de Stad Mechelen toe:

- deels, zijnde de vroegere kadastrale nummers 619/N/2, 619/N/3, 619/W/3 en 619/W/4, ingevolge aankoop van de vereniging zonder winstgevend doel “Aartsbisschoppelijke Instituten” te Mechelen, bij akte verleden voor notaris Etienne Delvaulx te Mechelen op één september negentienhonderd eenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op twaalf oktober daarna, boek 7335, nummer 37;
- deels, zijnde het vroegere kadastrale nummer 618/0, ingevolge aankoop van de heer Kero Jean en zijn echtgenote mevrouw Peeters Adriana Jan Maria te Mechelen bij openbare verkoping, waarvan definitieve toewijzing werd gehouden voor het ambt van notaris Paul Daels te Mechelen op eenentwintig juni negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op twintig augustus daarna, boek 8188, nummer 17;
- deels, zijnde het vroegere kadasternummer 619/O/2, ingevolge aankoop van de heer Dachelet Frans René Joseph Ghislain en zijn echtgenote mevrouw Somers Celestina Joanna Adriana Clara te Mechelen ingevolge administratieve akte verleden voor de heer Joseph Vanroy, burgemeester van de stad Mechelen op zeventien juni negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te

Mechelen op zes juli daarna, boek 8364, nummer 36.

II. Deel II. – De statuten voor de gebouwen A, B, C, E, F en G.

De comparanten hebben het inzicht aan de hiervoor beschreven onroerende goederen de volgende bestemming te geven:

- Gebouw A: de renovatie tot drie appartementen, op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de dakverdieping, te noemen **"Residentie Schoolloften, gebouw A"**Aan elke kavel wordt één aandeel in de binnenkoer verleend, zegge drie aandelen
- Gebouw B: de renovatie tot twee appartementen, op het gelijkvloers en de eerste verdieping, te noemen **"Residentie Schoolloften, gebouw B"** Aan elke kavel wordt één aandeel in de binnenkoer verleend, zegge twee aandelen.
- Gebouw C: de renovatie van de oude school van het Lemmensinstituut tot drie loften op het gelijkvloers, vier loften op de eerste verdieping, vier loften op de tweede verdieping met een duplex-module in de dakverdieping, te noemen **"Residentie Schoolloften, gebouw C"** Aan elke kavel wordt één aandeel in de binnenkoer verleend, zegge tien aandelen.
- Gebouw D: Dit gebouw bestaat uit één enkele privatieve kavel zodat er geen vereniging van medeëigenaars wordt ingesteld. Het wordt hier vermeld om te bevestigen dat deze kavel één aandeel in de binnenkoer verwerft.
- Gebouw E: dit gebouw maakt deel uit van fase twee en zal beschreven worden in een latere akte.
- Gebouw G: een nieuwe constructie bestaande uit een gelijkvloers deels bestemd als doorgang, deels als ruimte voor autostandplaatsen, twee appartementen op de eerste verdieping en twee appartementen op de tweede verdieping, te noemen **"Residentie Schoolloften, gebouw G"** Aan elke kavel op de eerste en tweede verdieping wordt één aandeel in de binnenkoer verleend, zegge vier aandelen. Aan de autostandplaatsen op het gelijkvloers van gebouw G worden geen onverdeelde aandelen in de binnenkoer toegekend. Elke privatieve kavel zal één/eenentwintigste van de binnenkoer ontvangen.

De comparanten wensen elk van deze gebouwen (met uitzondering van gebouw D) en de binnenkoer te brengen onder het statuut van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien in artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

Zij stellen de statuten voor elk van deze appartementsgebouwen bij notariële akte vast zoals hierna volgt.

Hoofdstuk 1. - RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

1.Beginsel

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-

6

eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw waarvan sprake in deze akte.

2. Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid - overdracht

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar wordt geacht kennis te nemen van de beslissing op de tweede dag nadat de syndicus het verslag van de algemene vergadering met de post heeft verstuurd aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert een algemene vergadering samen te roepen om te beraadslagen over een voorstel voorgedragen door een mede-eigenaar, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen dat een dergelijke vergadering wordt bijeengeroepen en dat hij de termijn hiervoor bepaalt.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig en op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van de vorderingen hiervoor bedoeld, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend

of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Verder kan de rechter gevat worden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid. Iedere benadeelde mede-eigenaar kan zich tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

De bepalingen van de statuten kunnen worden tegengesteld aan elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom, door elkeen aan wie de statuten kunnen worden tegengesteld.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

3. Ontbinding en vereffening

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer

8

vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging. De artikelen 186 tot 195 en artikel 57 van het Wetboek van Vennootschappen, vastgesteld bij wet van zeven mei negentienhonderd negenennegentig zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt vastgesteld bij een notariële akte, over te schrijven op het hypotheekkantoor. De akte bevat:

a) de plaats waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.
b) de maatregelen voor consignatie van gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving in het hypotheekkantoor.

Hoofdstuk 2. - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

In uitvoering van de voormelde artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt bij deze overgaan tot splitsing van het horizontaal eigendomsrecht en tot instelling van een gedwongen onverdeeldheid van gemeenschappelijke delen als volgt:

De gebouwen worden verdeeld in volgende onderscheiden delen:

a) in privatieve delen die het uitsluitend eigendom zullen uitmaken van de respectieve eigenaars.
b) in gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zijn tussen alle eigenaars van de appartementen, parkeerplaatsen, kelders of gelijk welke andere privatieve delen van het gebouw.

De grond wordt toegevoegd aan de gemeenschappelijke delen.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privatief deel zal kunnen vervreemd worden of bezwaard worden met hypotheek of enig ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden gemeenschappelijke delen. Deze laatste bestaan als een onafscheidelijk bijbehoren van de privatieve delen.

Voor elk privatief deel wordt bepaald welk aandeel het heeft in de gemeenschappelijke delen.

Krachtens artikel 577-4§1 wordt dit aandeel bepaald in functie van de respectieve waarde van de privatieve delen.

Er wordt een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1) de beschrijving van de rechten en plichten van iedere

9

mede-eigenaar omtrent de hem toebehorende privatieve en gemeenschappelijke delen;
2) de wijze van beheer van het gebouw met onder andere (1) de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en (2) de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en diens taken;
3) de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
4) de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
5) de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte als een bijlage.

Er kan tevens een reglement van orde worden vastgesteld voor praktische leefregels inzake genot en regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de criteria voorzien in de wet en in deze statuten. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmenbij een algemene vergadering.

Hoofdstuk 3. - AANGEHECHTE STUKKEN.

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. DOCUMENT 1: Het reglement van mede-eigendom.
2. DOCUMENT 2: Stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de stad Mechelen op vijftien januari tweeduizend en vier, onder referte dossier Bouwdienst 2003/0245 (beperkt tot het gebouw A) waaraan een bundel van plannen gehecht is, hierna vermeld onder dokument 3.
3. DOCUMENT 3: Een bundel bestaand uit de plans van het gebouw, bekleed met de stempels en handtekeningen van de vergunnende overheid, genoemd 1/2 en 2/2;
4. plattegrond-plan van de gebouwen B, C, D, F en G, en de binnenkoer, genoemd 1/9;
5. het verdelingsplan voor de kelder van gebouw A.
6. Het opmetingsplan van de binnenkoer en de gebouwen A, B, C, D, E, F en G.

Nota.

Er bestaan beperkte verschillen tussen de uitgevoerde werken en de constructie zoals ze werd vergund door de Stad Mechelen op vijftien januari tweeduizend en vier.

Hoofdstuk 4. - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

1. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen omvatten, onder meer, de grond, de afsluitingen, de inritten, de stoepen aan de

10

straatkant voor zover zij niet tot het openbaar domein behoren, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terras- en/of balkon-constructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding van de schouwen, de vloerdeken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatief deel die tot het uitsluitend gebruik van dit privatief deel dienen, de liften en hun toebehoren.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de delen van de inkomdeur die zichtbaar zijn vanaf de gemeenschappelijke delen, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privatieve kavels, de plaats voor de tellers, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand, inbraak, of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed die bestemd worden tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en/of die gemeenschappelijk zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij afwezigheid van of bij tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

2. OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de ruimten van de kamers zelf, de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, het plafond tot tegen de dragende structuren, de inwendige niet dragende tussenwanden, de binnendeuren, de vensters en ramen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de eigen sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk aan de binnenzijde van de privatieve kavel. Ook wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privatief, zoals: balkon- en terrasbalustrades en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

Hoofdstuk 5. - IDENTIFICATIE VAN DE KAVELS.

Zoals blijkt uit de plans zullen de onderscheiden gebouwen A, B, C, en G, de volgende kavels omvatten.

A. **GEBOUW A Schoolloften - gebouw A”**

11

In een appartementsgebouw, administratief bekend Koningin Astridlaan 66, thans gekadastreerd sectie F, nummer 619/H/5 en deel van nummer 619/K/5, kadastraal bekend volgens de laatst overgeschreven titel sectie F, deel van nummer 619/E/5, groot volgens benaderende meting honderd achtentachtig vierkante meter (188 m²).

Gebracht onder horizontaal eigendomsrecht en verdeeld als volgt:

1. Appartement gelijkvloers, op het plan A.0.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: inkomhal met vestiaire en met toegang tot toilet en tot keuken, eetkamer, nachthal met toegang tot badkamer en tot slaapkamer 1, woonkamer met toegang tot terras en tuin,;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achtendertig van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

2. Appartement eerste verdieping, op het plan A.1.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de eerste verdieping: inkom met hal en vestiaire, badkamer met toilet, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonkamer, eetkamer met open keuken.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achtentwintig van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

3. Appartement eerste verdieping, op het plan A.2.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de tweede verdieping: inkom, keuken, berging, badkamer met toilet, leefruimte met trap naar de duplexverdieping;
- op de duplexverdieping: slaapkamer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zevenentwintig van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

4. Kelder 1, op het plan A.-1

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de kelderverdieping: de kelder (9,5 m2) zelf met zijn toegangsdeur;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- twee van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.

5. Kelder 2, op het plan A.-1

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de kelderverdieping: de kelder zelf (9,5 m2) met zijn toegangsdeur;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- twee van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.

6. Kelder 3, op het plan A.-1

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de kelderverdieping: de kelder zelf 6,0 m2) met zijn toegangsdeur;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- één van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.

7. Kelder 4, op het plan A.-1

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de kelderverdieping: de kelder zelf (5,5 m2) met zijn toegangsdeur;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- één van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.

8. Kelder 5, op het plan A.-1

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- in de kelderverdieping: de kelder zelf (5,0) m2 met zijn toegangsdeur;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- één van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.

B. Gebouw B " Schoolloften - gebouw B"

In een appartementsgebouw, administratief bekend Koningin Astridlaan 66, thans gekadastreerd sectie F, deel van nummer 619/K/5, kadastraal bekend volgens de laatst overgeschreven titel sectie F, deel van nummer 619/E/5, groot volgens benaderende meting honderd vierenveertig vierkante meter (144 m²).

Gebracht onder horizontaal eigendomsrecht en verdeeld als volgt:

1. Loft gelijkvloers, op het plan B.0.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: ruimte van honderd en vijf vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van vijftien vierkante meter;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftig van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

2. Loft eerste verdieping, op het plan B.1.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de eerste verdieping: ruimte van zeven en negentig

vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van tien vierkante meter;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftig van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

Bijzonderheden.

1. De traphal die het appartement op de eerste verdieping bedient, hoort niet in eigendom toe aan de gedwongen onverdeeldheid van gebouw B. Deze traphal en de aangrenzende meterlokalen horen toe aan de binnenkoer als een aanhorigheid ervan. De kosten ervan vallen ten laste van deze laatste vereniging van medeëigenaars, behalve de kosten die terug te wijzen tot het gebruik dat het appartement eerste verdieping maakt van de traphal zelf.

C. Gebouw C, " Residentie Schoolloften - gebouw C"

In een appartementsgebouw, administratief bekend Koningin Astridlaan 66, thans gekadastreerd sectie F, deel van nummer 619/K/5, kadastraal bekend volgens de laatst overgeschreven titel sectie F, deel van nummer 619/E/5, groot volgens benaderende meting driehonderd zeventien vierkante meter (317 m²).

Gebracht onder horizontaal eigendomsrecht en verdeeld als volgt:

1. Loft gelijkvloers, links bij vooraanzicht, op het plan C.0.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers, uiterst links bij vooraanzicht: ruimte van vijfenzeventig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van achttien en een halve vierkante meter;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tien van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

2. Loft gelijkvloers, midden bij vooraanzicht, op het plan C.0.2.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers, in het midden bij vooraanzicht: ruimte van vijfennegentig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van vierentwintig vierkante meter;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zestien van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met

aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

3. Loft gelijkvloers, recht bij vooraanzicht, op het plan C.0.3.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers, uiterst recht bij vooraanzicht: ruimte van vijfenzeventig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van achttien en een halve vierkante meter;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tien van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

4. Loft eerste verdieping, links bij vooraanzicht, op het plan C.1.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de eerste verdieping, uiterst links bij vooraanzicht: ruimte van vijfenzeventig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van achttien en een halve vierkante meter;
- mogelijkheid tot inrichting van een duplex-niveau binnen de verdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- negen van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

5. Loft eerste verdieping, links van het midden bij vooraanzicht, op het plan C.1.2.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de eerste verdieping, links van het midden bij vooraanzicht: ruimte van achtenveertig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van elf vierkante meter;
- mogelijkheid tot inrichting van een duplex-niveau binnen de verdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zeven van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

6. Loft eerste verdieping, rechts van het midden bij vooraanzicht, op het plan C.1.3.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de eerste verdieping, rechts van het midden bij vooraanzicht: ruimte van achtenveertigvierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van elf vierkante meter;

- mogelijkheid tot inrichting van een duplex-niveau binnen de verdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- zeven van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

7. Loft eerste verdieping, rechts bij vooraanzicht, op het plan C.1.4.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
- op de eerste verdieping, uiterst rechts bij vooraanzicht: ruimte van vijfenzeventig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van achttien en een halve vierkante meter;
- een duplex-niveau binnen de verdieping van tweeënvijftig vierkante meter.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- negen van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

8. Loft tweede verdieping, links bij vooraanzicht, op het plan C.2.1.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
- op de tweede verdieping, uiterst links bij vooraanzicht: ruimte van vijfenzeventig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van achttien en een halve vierkante meter;
- mogelijkheid tot inrichting van een duplex-niveau binnen de verdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- negen van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

9. Loft tweede verdieping, links van het midden bij vooraanzicht, op het plan C.2.2.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
- op de tweede verdieping, links van het midden bij vooraanzicht: ruimte van achtenveertig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van dertien vierkante meter;
- een duplex-niveau binnen de verdieping van drieëndertig en halve meter.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- zeven van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met

aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

10. Loft tweede verdieping, rechts van het midden bij vooraanzicht, op het plan C.2.3.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de tweede verdieping, rechts van het midden bij vooraanzicht: ruimte van achtenveertigvierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van dertien vierkante meter;
- een duplex-niveau binnen de verdieping van drieëndertig en halve meter.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zeven van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

11. Loft tweede verdieping, rechts bij vooraanzicht, op het plan C.2.4.

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op de tweede verdieping, uiterst rechts bij vooraanzicht: ruimte van vijfenzeventig vierkante meter bestemd om te worden ingericht tot appartement, terras van achttien en een halve vierkante meter;
- een duplex-niveau binnen de verdieping van zestig meter.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- negen van de honderd aandelen in de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

Bijzonderheden.

1. De appartementen op het gelijkvloers dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstel en beheer van de trapconstructie naar de eerste en tweede verdieping.

D. Gebouw D.

Dit gebouw maakt geen deel uit van een Vereniging van Medeëigenaars aangezien er geen horizontale eigendomsplitsing plaats vindt.

Deze eengezinswoning ontvangt wel een onverdeeld aandeel in de Binnenplaats.

Voor de goede orde volgt hierna de beschrijving van dit onroerend goed:

Stad Mechelen.

Woning op en met grond, gelegen aan de gemeenschappelijke doorgang van privatieve eigenaars tussende Koningin Astridlaan en de Lemmensstraat, kadastraal bekend volgens de laatst overgeschreven titel sectie F, deel van nummer 619/E/5, thans kadastraal bekend volgens kadaster sectie F, deel van nummer 619/K/5, groot volgens benaderende meting zesennegentig vierkante meter , omvattende:

17

- op het gelijkvloers: hal met gang, eetkamer, keuken, traphal, toilet, woonkamer met terras van achttien vierkante meter.
- op de eerste verdieping: slaapkamer ouders, berging en badkamer.
- op de zolderverdieping: 2 slaapkamers voor de kinderen
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

E. Gebouw E.

In een appartementsgebouw, administratief bekend Koningin Astridlaan 66, thans gekadastreerd sectie F, deel van nummer 619/K/5, kadastraal bekend volgens de laatst overgeschreven titel sectie F, deel van nummer 619/E/5, groot volgens benaderende meting honderd zesennegentig vierkante meter (196 m²).

Dit gebouw maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke bouwvergunning.

F. Nihil.

G. Gebouw G.

In een appartementsgebouw, administratief bekend Koningin Astridlaan 66, thans gekadastreerd sectie F, deel van nummer 619/K/5, kadastraal bekend volgens de laatst overgeschreven titel sectie F, deel van nummer 619/E/5, groot volgens benaderende meting honderd vierentwintig vierkante meter (124 m²).

Gebracht onder horizontaal eigendomsrecht en verdeeld als volgt:

1. Appartement eerste verdieping, rechts bij zicht vanaf de Lemmensstraat, op het plan G.1.1.
- in privatieve en exclusieve eigendom: inkomhal, berging, badkamer met toilet, woonkamer met open keuken, terras, slaapkamer 1.
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentwintig van de honderd eenheden van de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

2. Appartement eerste verdieping, links bij zicht vanaf de Lemmensstraat, op het plan G.1.2.
- in privatieve en exclusieve eigendom: op de eerste verdieping: inkomhal, berging, badkamer met toilet, woonkamer met open keuken, terras, slaapkamer 1.
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentwintig van de honderd eenheden van de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

3. Appartement tweede verdieping, rechts bij zicht vanaf de

Lemmensstraat, op het plan G.2.1.

- in privatieve en exclusieve eigendom: op de eerste verdieping: inkomhal, berging, badkamer met toilet, woonkamer met open keuken, terras, slaapkamer 1.
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentwintig van de honderd eenheden van de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

4. Appartement tweede verdieping, links bij zicht vanaf de Lemmensstraat, op het plan G.2.2.

- in privatieve en exclusieve eigendom: op de tweede verdieping: inkomhal, berging, badkamer met toilet, woonkamer met open keuken, terras, slaapkamer 1.
- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentwintig van de honderd eenheden van de gemene delen waaronder de grond.
- één/eenentwintigste deel in de binnenkoer met aanhorigheden, beschreven in hoofdstuk VI.

Bijzonderheden.

De autostandplaatsen gelijkvloers dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstel en beheer van de trapzaal naar de eerste en tweede verdieping.

VI. Hoofdstuk VI. De Binnenkoer.

De binnenkoer wordt gevormd door een stuk grond, kadastraal bekend sectie F, deel van nummer 619/E/5, thans deel van nummer 619/K/5, groot volgens benaderende meting vijfhonderd zesenvijftig vierkante meter (556 m²).

Nauwkeurig afgebeeld op het bouwplan dat aan deze akte gehecht is.

Het eigendomsrecht van deze binnenkoer wordt verdeeld onder de eigenaars van de privatieve kavels of/en gezinswoningen die haar gebruiken als toegang of achter-uitgang tussen de Lemmensstraat en de Koningin Astridlaan.

Het aandeel dat elke eigenaar ontvangt is te aanzien als een bijzaak. De bijzaak is onlosmakelijk verbonden aan de hoofdzaak en kan dan ook niet het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke verkoping.

De groep van deze onverdeelde aandelen maken een Vereniging van Medeëigenaars uit die mutatis mutandis wordt geregeld zoals de overige Verenigingen van Medeëigenaars die in deze akte worden ingesteld.

In deze binnenkoer zijn begrepen:

- de meterlokalen voor de distributiediensten, ondergebracht in twee lokalen gelegen tussen gebouw A en gebouw B, zoals aangeduid op het plan.

De binnenkoer heeft een privaat karakter.

De algemene vergadering van de Vereniging van

Medeëigenaars waarop drie/vierden van de leden aanwezig zijn kan met een meerderheid van drie/vierden beslissen om aan de binnenkoer een publiek karakter te geven. Zij bepaalt onder dezelfde voorwaarden de exploitatievoorwaarden.

Als leden van de algemene vergadering van de Vereniging van de medeëigenaars **"Binnentuin Schoolloften"** worden opgenomen:

1. alle privatieve kavels, ten getale van twintig. Zij zijn onverdeeld en gedwongen medeëigenaar.
2. alle privatieve kavels, waarvan het getal op dit ogenblik niet bepaald is, die als heersend erf worden aangeduid om gebruik te maken van de nagemelde rechten.

   De huidige comparanten, respectievelijk eigenaar van het onroerend goed, en uitvoerder van de infrastructuurwerken, en nadat deze laatsten al hun rechten in het huidige vervreemd hebben, opgevolgd door de algemene vergadering van de medeëigenaars, behouden zich het recht voor een erfdienstbaarheid te verlenen over de binnenkoer aan derden.

   Deze derden dienen te beantwoorden aan de volgende criteria:

a) als houder van een zakelijk recht grenzen aan de binnenkoer;
b) zich er toe verbinden een aandeel te dragen in de exploitatiekosten van de binnenkoer, overeenkomstig deze statuten, haar eventuele wijzigingen of verbeteringen, en de beslissingen van de Vereniging van de medeëigenaars.

Het recht tot gebruik van de binnenkoer bestaat uit het volgende:

- het gebruik van de binnenkoer volgens haar stedenbouwkundige bestemming;
- ingelicht te worden over de wijze van gebruik;
- het bekomen van de nodige middelen om toegang te nemen.

Tot de verplichtingen die bij dit gebruik horen, worden gerekend:

- alle regels van correct nabuurschap toe te passen door het vermijden van storend geluid, licht, geur of beweging;
- bij te dragen in de kosten van de exploitatie.

De syndicus houdt de lijst bij van de vereniging van de medeëigenaars en deelt deze mede aan de leden ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering indien er wijzigingen zijn opgetreden ten overstaan van de voorafgaande jaarlijkse algemene vergadering. Uit deze lijst volgt het breukdeel waartoe elke medeëigenaar gehouden is.
Hij wordt afgesloten op het einde van ieder boekjaar.

Indien aanvullende leden worden opgenomen in de loop van het boekjaar, dienen zij in de kosten bij te dragen vanaf het daaropvolgend boekjaar.

20

Voorbehoud.

De comparanten behouden zich het recht voor bepaalde delen van de binnenkoer te bestemmen tot autostandplaats indien en voor zover dit wordt bepaald door een stedenbouwkundige vergunning. De exploitatiekosten en het onderhoud van de doorgang onder de gebouwen A en G behoren tot de binnentuin die van deze doorgang onbeperkt gebruik mag maken binnen het kader van de voor haar toegelaten exploitatie.

Hoofdstuk VII. - ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop deze basisakte onderschrijven.

Lasten die op dergelijke wijze in het leven worden geroepen worden steeds aanzien als uitdrukkelijk bedongen in voordeel van het heersend erf en ten laste van het lijdend erf.

Dit geldt, onder meer, voor lichten, luchten en uitzichten die bij de oprichting van de constructie worden ingesteld.

In het bijzonder worden de volgende rechten nader bepaald:

1. Gemene muren.

Indien in de toekomst wordt gekomen tot gemeenmaking van muren, opgericht aan de erfscheiding van het thans op te richten gebouw, en waarvan het eigendomsrecht krachtens deze basisakte wordt gelaten aan de Vereniging van de Mede-eigenaars -aangezien deze goederen behoren tot de gemene delen van het gebouw -, behouden de huidige comparanten hun recht op de verkoopprijs betaalbaar naar aanleiding van latere gemeenmaking met de naburige eigenaars

Zowel de privatieve eigenaars als de vereniging van de mede-eigenaars zijn ertoe gehouden in te gaan op elke vraag tot gemeenmaking van dergelijke muren en om de prijs aan de comparanten te laten, of haar rechtsopvolgers ten welke titel ook.

De comparanten hebben het recht de rechthebbende op deze vergoeding aan te duiden.

2. Brandbeveiliging.

De comparanten eigenen zich het recht toe brandbeveiligingssystemen in te stellen en op te richten waar dit door de gemeentelijke brandweerdienst wordt vereist of gevraagd. In het bijzonder zijn de comparanten gemachtigd brandtrappen, afsluitdeuren, haspels, kranen en brandblusapparaten op te stellen op de daartoe door de brandweerdienst geschikt geachte plaatsen. Door de enkele

beslissing van de comparanten, zonder enige tussenkomst van de eigenaars van de privatieve kavels, kan tot wijziging en ruilingen tussen gemeenschappelijke delen en privatieve delen die nog niet aan derden werden overgedragen, worden overgegaan indien dit wegens brandveiligheid nuttig, wenselijk of noodzakelijk is.

3. Rechten, feiten of erfdienstbaarheden beschreven in vorige eigendomstitels.

Uit de voorgaande eigendomstitels blijken geen bezwarende of heersende erfdienstbaarheden.

Vestiging erfdienstbaarheid.

Diverse nutsvoorzieningen werden en zullen worden aangelegd tot bediening van de Blokken A, B, C, D en E in het voormeld complex, waaronder riolering, water, gas, telefoon en elektriciteit, waarvan de meterlokalen zich bevinden in het lokaal tussen gebouw A en gebouw B, zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in voordeel van de Blokken A, B, C, D en E lastens de binnenkoer en Blok B teneinde deze meterlokalen voor distributiediensten en doorgangen naar de diverse lokalen te kunnen bereiken.

Dit recht van doorgang omvat niet alleen de doorgang over de grond zelf, maar geldt tevens voor de ondergrond.

De comparanten behouden zich het recht voor in de ondergrond van de binnenkoer en meterlokalen in Blok B tot op een diepte van vijf meter, leidingen, onder welke vorm ook, te plaatsen met het oog op de aanleg van nutsvoorzieningen.

De comparanten zijn gerechtigd ten allen tijde werkzaamheden uit te voeren met het oog op plaatsing, onderhoud, en herstel van de ondergrondse of bovengrondse leidingen gelegen in de ondergrond van de bedoelde binnenkoer en meterlokalen in Blok B.

Indien werken worden uitgevoerd verbind en de comparanten er zich toe het lijdend erf hiervan op voorhand in kennis te stellen, om de hinder die deze werken meebrengen zo beperkt mogelijk te houden, en tenslotte, om de plaatsen die werden aangetast door de uitvoering van de werken, in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

VIII. BODEMSANERINGSDECREET.

a) De comparanten verklaart dat, voor zover hen bekend, er op of in het voormelde perceel grond geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op het hierbij voormeld onroerend goed, gevraagd met het oog op de huidige basisakte en de daaropvolgende overdrachten en

die werden afgeleverd door de “Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij” op vier maart tweeduizend en vier, onder referte R-883710/1 en R-883709/1.

Het besluit van deze bodemattesten luidt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van “verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

“ Opmerking: Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit “wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 “van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen “worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding “van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten."

c) De comparanten verklaren met betrekking tot het hiervoor beschreven onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan enige overnemer van enig recht of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

IX. OVERGANGSBEPALING

De comparanten kunnen een syndicus aanduiden en de duur van zijn mandaat bepalen (doch niet langer dan twee jaar). In ieder geval zal een eerste algemene vergadering worden gehouden op initiatief van de comparanten binnen de drie maanden nadat zij minder dan één/derde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhouden, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de syndicus.

X. SLOTVERKLARINGEN.

De comparanten erkennen sedert meer dan vijf werkdagen in het bezit te zijn van een ontwerp van deze akte, met name sinds achttien maart tweeduizend en vier.

Zij verklaren afdoende toelichting te hebben ontvangen van de instrumenterende notaris omtrent de volledige akte.

De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Vervolgens ondertekenden de comparanten, met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Mol, de 06 APR. 2004, twaalf bladen, geen verzending, reg. 5, deel 204, blad 98, vak 4, ontvangen: vijfentwintig (25) euro, de e.a. Inspecteur ai. (getekend) A.

DAEMS.

24