

STATUTEN
Residentie “Achterleie”

Repertoriumnummer : 417 Datum : 08/04/2016
Dossier : CVH - 14190
Registratie Gent I: €50,00 + €100,00 Overschrijving hypoth. :

In het jaar **TWEEDUIZEND EN ZESTIEN**
Op **acht april (08/04)**

Voor Ons, Meester **Joost EEMAN**, Notaris te Gent,

Is verschenen :

Mevrouw **DE GRyse Sylvie Elisabeth Martha**, geboren te Kortrijk op 25 juni 1964, nationaal nummer 64.06.25-402.40, uit de echt gescheiden, wonende te Bacotterie 9, 7760 Celles (lez-Tournai).

Zijnde “*de comparant of verschijner*”.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De verschijner is thans eigenaar van volgend onroerend goed:

A. BESCHRIJVING VAN HET GOED:

Gent, 1^{ste} afdeling

Een meergezinswoning met zeven woonentiteiten gekend ten kadaster als huis, op en met grond gestaan en gelegen aan de **Achterleie 3**, gekend ten titel en huidig kadaster sectie A, nummer 885K P0000, met een oppervlakte van éenenzeventig vierkante meter (71m²).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen : €852,00

Voorschreven goed komt voor op plannen opgemaakt door de heer Scherpereel Johan, landmeter te Astene, op 5 februari 2016, welke plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **44021-10201** en sindsdien niet meer werden gewijzigd, en welke plannen aan onderhavige basisakte zullen gehecht blijven, om er samen mede te worden geregistreerd en er verder onafscheidbaar deel van uit te maken, zonder deze evenwel over te schrijven op bevoegd hypotheekkantoor

B. OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Voorschreven goed behoort toe aan de verschijner om het te hebben verkregen ingevolge akte verleden voor notaris Joost Eeman, te Gent, op 12 januari 2016, jegens de heer Goethals Frédéric en de heer Hessels Peter, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 19 januari daarna, referte 67-T-19/01/2016-00885.

Voorschreven goed hoorde toe aan de heren Hessels en Goethals om het elk voor de onverdeelde helft te hebben verkregen ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Frank Muller, te Stekene met tussenkomst van notaris Michel Willems te Gent, op 19 december 2012, jegens de naamloze vennootschap Dayam, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 22 januari 2013, nummer 01083.

II. BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de verschijner Ons, Notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van zijn besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het **regime van mede-eigendom**, en gebruik te maken van de **uitzondering**

zoals voorzien in **artikel 577-3, paragraaf 1** van het Burgerlijk Wetboek, zodat de bepalingen van de artikelen 577-3, paragraaf 2 en 3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn.

Aldus bestaat het pand uit **7 studio's** die telkens bestaan uit privatieve delen en uit gemene delen.

De **studio 0001**, gelegen op het gelijkvloers aan de linkerkant van het gebouw, met gereserveerd perceelidentificatie nummer **A885 M P0001**, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Woonkamer met kookhoek en badkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

169/1.000sten (honderd negenenzestig / duizendsten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De **studio 0002**, gelegen op het gelijkvloers aan de rechterkant van het gebouw, met gereserveerd perceelidentificatie nummer **A885 M P0002** omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Woonkamer met kookhoek en badkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

113/1.000sten (honderd dertien / duizendsten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De **studio 0101**, gelegen op de eerste verdieping aan de linkerkant van het gebouw, met gereserveerd perceelidentificatie nummer **A885 M P0003**, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Woonkamer met kookhoek en badkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

164/1.000sten (honderd vierenzestig / duizendsten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De **studio 0102**, gelegen op de eerste verdieping aan de rechterkant van het gebouw, met gereserveerd perceelidentificatie nummer **A885 M P0004**, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Woonkamer met kookhoek en badkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

128/1.000sten (honderd achtentwintig / duizendsten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De **studio 0201**, gelegen op de tweede verdieping aan de linkerkant van het gebouw, met gereserveerd perceelidentificatie nummer **A885 M P0005**, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Woonkamer met kookhoek en badkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

164/1.000sten (honderd vierenzestig / duizendsten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De **studio 0202**, gelegen op de tweede verdieping aan de rechterkant van het gebouw, met gereserveerd perceelidentificatie nummer **A885 M P0006**, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Woonkamer met kookhoek en badkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

123/1.000sten (honderd drieëntwintig / duizendsten) van de gemeenschappelijke

delen waaronder de grond.

De **studio 0301**, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met gereserveerd perceelidentificatie nummer **A885 M P0007**, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom : Woonkamer met kookhoek en badkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

139/1.000sten (honderd negenendertig / duizendsten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Zoals voorschreven privatieve gedeelten zijn aangeduid op de hier aangehechte plannen opgemaakt door de heer Johan Scherpereel, Landmeter Expert te Astene, welk plannen evenwel niet mee worden overgeschreven.

A. BESCHRIJVING VAN DE GEMENE DELEN

De delen of zaken in mede-eigendom, ook genaamd **gemene delen**, zijn :

- de geheelheid van de grond, de grondvesten, de hoofdgevels en de eventuele mandeligheid van de zijgevels, de dragende muren, de daken met hun goten en afloopbuizen,
 - het buizenet der riolering en putten;
 - de aansluiting op de algemene leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de particuliere tellers, de verlichtingsinstallaties voor de gemene delen, enzovoort....
 - de gevels met hun bekleding;
 - inkom op gelijkvloers en de trappenhallen op het gelijkvloers en de verschillende verdiepingen
 - de aflopen van water, de schouwen, de verluchtingspijpen
 - de parlo-of videofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingangdeur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.
- Deze opsomming is alleen een voorbeeld; zijn immers gemeen alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van één privaatief en alles wat volgens de wet en de gebruiken aanzien wordt als gemeenschappelijk.
- De uitonverdeeldheid treding zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid ten titel van "accessorium".
- De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden tenzij samen met het privaatief en dan slechts tot beloop van het aandeel ervan afhankelijk.
- De hypotheekinschrijving of een ander zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatief bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat ervan afhankelijk.

Behoudens akkoord van alle partijen mogen geen wijzigingen gebracht worden aan de gemene delen, ook niet aan de privaatieve delen welke zichtbaar zijn van buiten uit zoals ramen, de eventuele rolluiken, zelfs niet wat betreft de kleur.

- De verdeling van de gemene delen tussen de diverse individuele kopers zoals voormeld zal nooit kunnen gewijzigd worden tenzij mits akkoord van de onverdeelde eigenaars.

B. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

De **privaatieve gedeelten** zijn de vormgevende delen van het privaatief met uitsluiting van de gemene delen, de plafonds gehecht aan de gewelven of roostering, de binnenmuren met hun bekleding, de deuren, de vensters en ramen met hun eventuele rolluiken, de binnenleidingen die enkel dienen voor dit privaatief en de voortzetting ervan door de gemeenschappelijke delen of door het ander privaatief tot aan de tellers, de tellers, de sanitaire installaties.

Samengevat zijn privatief: alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat ten dienste is van één privatief en alles wat volgens de wet of de gebruiken aanzien wordt als privatief.

De gemene delen en gemene zaken behoren toe in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de privatieven gezamenlijk, te weten aan de **studio 0001** voor 169/1.000sten, aan de **studio 0002** voor 113/1.000sten, aan de **studio 0101** voor 164/1.000sten, aan de **studio 0102** voor 128/1.000sten aan de **studio 0201** voor 164/1.000sten, aan de **studio 0202** voor 123/1.000sten en aan de **studio 0301** voor 139/1.000sten.

C. AANGEHECHTE STUKKEN

C.1 Plannen

Het **plan** de dato 5 februari 2016 opgemaakt door landmeter expert Johan Scherpereel, voornoemd.

C.2 Stedenbouwkundige vergunningen

Voor het onroerend goed werd **geen stedenbouwkundige vergunning** afgegeven.

Op 14 mei 2012 werd er door de Stad Gent een **conformiteitsattest** afgeleverd waarbij werd meegedeeld dat onderhavig pand reeds sedert 1994 is ingericht als meergezinswoning met zeven woonentiteiten: telkens 2 studio's op het gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdiep. Op de zolderverdieping is 1 kleine studio ingericht. Deze toestand wordt geacht vergund te zijn.

Echter dit heeft enkel betrekking op het stedenbouwkundig aspect. Het impliceert geenszins dat alles in orde is volgens de Vlaamse Wooncode en/of de brandweervoorschriften. Namelijk de studio op de zolderverdieping voldoet niet aan de minimaal vereiste oppervlakte van 18m². indien er een stuk van de zolder wordt bijgenomen om aan deze minimum oppervlakte van 18m² te geraken, kan dit enkel als er geen vergunningsplichtige en/of meldingsplichtige werken worden uitgevoerd. Zoniet dient een nieuwe vergunning aangevraagd te worden voor het verminderen van het aantal entiteiten. De comparant verklaart dat aan deze vereiste werd voldaan door de rechtsvoorganger, door ondermeer het plaatsen van een klapbed in deze ruimte.

Dit plan *na "ne varietur"* te zijn ondertekend door de verschijner, en mezelf, Notaris, zal aan de tegenwoordige akte gehecht blijven, om er samen mede te worden geregistreerd en er verder onafscheidbaar deel van uit te maken, zonder deze evenwel over te schrijven op bevoegd hypotheekkantoor.

D. VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN:

a) Gemeenschappelijke kosten

- Onder gemene kosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud, vernieuwing of herstelling van gemene delen of zaken, de kosten en het verbruik van eventuele gemeenschappelijke installaties, de vergoeding op grond van verantwoordelijkheid als eigenaar van het gebouw, de premies van verzekeringspolissen tegen brand en burgerlijke aansprakelijkheid, de kosten van wederopbouw ingeval van sinister.

De **gemene kosten** en zijn ten laste van de mede-eigenaars in de volgende verhouding:

Studio 0001 voor 169/1.000sten

Studio 0002 voor 113/1.000sten

Studio 0101 voor 164/1.000sten

Studio 0102 voor 128/1.000sten

Studio 0201 voor 164/1.000sten

Studio 0202 voor 123/1.000sten

Studio 0301 voor 139/1.000sten.

Behoudens eventuele afwijkingen vastgesteld conform het reglement van inwendige orde.

- Alle onderhouds- en herstellingswerken ten laste van alle mede-eigenaars zullen uitgevoerd worden met het akkoord van hen allen, telkens dit nodig is.

Zij kunnen beslissen dit aan derden uit te besteden of zelf het onderhoud te verzorgen in beurtrol.

Ingeval van onenigheid over de noodzaak van bepaalde werken, wordt dit onderworpen aan het oordeel van de bevoegde vrederechter en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Ook alle andere mogelijke betwistingen over de verhoudingen tussen de eigenaars zullen eveneens aan het oordeel van de bevoegde vrederechter onderworpen worden en dit op verzoek van de meest gerede partij.

b) Privatieve kosten

- Alle kosten betreffende de privé-gedeelten en privé-ruimten blijven vanzelfsprekend ten laste van de respectievelijke eigenaar.

E. VOORWAARDEN

1. Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, brandstichting, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

Elke titularis van een privaatief dient echter zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering van de inboedel.

De brandverzekering dekt ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen

vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Ingeval van sinister, geheel of gedeeltelijk, zullen de uitbetaalde kapitalen gebruikt worden voor het herstel of wederopbouw. Is de uitgekeerde vergoeding onvoldoende dan zal het verschil ten laste zijn van de alle eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen te weten voor

studio 0001 voor 169/1.000sten

studio 0002 voor 113/1.000sten

studio 0101 voor 164/1.000sten

studio 0102 voor 128/1.000sten

studio 0201 voor 164/1.000sten

studio 0202 voor 123/1.000sten

studio 0301 voor 139/1.000sten.

2. Gebruik – uitzicht – afsluiting

- De bewoners mogen gebruik maken van de gemene delen enkel volgens hun bestemming.

- Op de privatieve ruimten en oppervlakten heeft elk het volle eigendomsrecht; bij de uitoefening ervan moet steeds rekening gehouden worden met de andere bewoners van het gebouw en overlast van burenhinder dient vermeden.

- Het is de eigenaar verboden wijzigingen aan te brengen aan hun privatieven die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang kunnen brengen

- Elk van de eigenaars moet waken over de orde, netheid en esthetische aspecten van het gebouw, in het bijzonder wat de privatieve delen betreft die van buiten af zichtbaar zijn.

Elke eigenaar zal tevens waken over de hygiëne, veiligheid en leefbaarheid van het gehele gebouw, zowel binnen als buiten het eigen privaatief.

- De bestemming van de privatieven dient conform te zijn met de noodzakelijke toelatingen van de bevoegde overheden en mag onder geen enkel beding een meer dan normale hinder aan de andere bewoners veroorzaken.

Elk staat dienaangaande in voor de personen die bij hem inwonen en voor zijn bezoekers.

Het geven van zulke bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemming.

- In het gebouw is het ten strengste verboden:

- hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten te stapelen;

- olie-, benzine- of andere uitwasemingen te veroorzaken

- verplicht vrij te houden toegangen te versperren

- Bij onderhandse akte kan een reglement van inwendige orde worden opgesteld.

- Het uitzicht van iedere individuele kavel dient behouden te blijven zoals op heden.

3. Beheer van de gemeenschappelijke delen

- Unanimiteit is vereist voor elke beslissing met betrekking tot de gemene delen, behalve indien dit reglement de mogelijkheid voorziet om bij meerderheid te beslissen. De eigenaars zullen jaarlijks onderling beslissen over de beheermodaliteiten van de gemeenschappelijke delen en over het opstellen, nazicht en goedkeuring van de rekeningen.

Het dagelijks beheer zal worden toevertrouwd aan de persoon die daartoe zal worden aangeduid door alle mede-eigenaars na overdracht van de loten. Deze aangeduide persoon zal alleen elke beslissing met betrekking tot het voorlopig beheer van het gebouw en dringende bewarende maatregelen mogen nemen, zonder

voorafgaandelijke instemming van de andere mede-eigenaars.

Voor elke andere beslissing vraagt hij de instemming van de andere mede-eigenaars. In voorkomend geval stelt hij daartoe een overlegvergadering voor. De beslissingen met betrekking tot het onderhoud, opfrissing of vervanging van de gemeenschappelijke delen worden bij unanimitieit genomen.

Elke mede-eigenaar beslist over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

- Ten titel van overgangsbepaling, wordt het dagelijks beheer toevertrouwd aan een nog nader onderling te bepalen beheerder. *Meer bepaald, zal na het verlijden van de authentieke aktes der verkopen op uitnodiging van de vastgoedmakelaar-bemiddelaar Immo Davinci alle eigenaars van de studio's worden samengebracht met het oog op het aanstellen van deze beheerder, desgevallend kan de heer Yves Vande Walle, Dyproso bvba, te Bassevelde, Hogevorst 50 worden aangesteld.*

- Elke mede-eigenaar is gehouden de beheerder in te lichten over elke noodzakelijke of nuttige tussenkomst.

- Elke mede-eigenaar zal aan de beheerder een provisie betalen om de recurrente en andere uitgaven te dekken; het bedrag van deze provisie zal bij volstreekte meerderheid beslist worden.

-De mede-eigenaar die weigert in te stemmen met een beslissing over een noodzakelijke daad van beheer zal er door de rechter kunnen gedwongen worden, overeenkomstig artikel 577-2 §6 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Artikel 577-2 BW

De mede-eigenaars worden verondersteld kennis te hebben van de beschikkingen van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.

Huidige akte wordt opgemaakt in toepassing van deze wet en heeft als gevolg dat de beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er kunnen uit volgen opgelegd worden als zakelijk statuut aan alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

Zij zijn dienvolgens onveranderbaar behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars en de veranderingen moeten bij notariële akte worden vastgesteld.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendomsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats worden gesteld van zijn rechtsgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit huidig reglement en uit de beslissingen genomen door de mede-eigenaars. Bij ontstentenis van akte of getuigschrift zal het louter feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter bewoner te zijn de verplichting meebrengen als de voorschriften ter zake stipt na te leven.

5.Erfdienstbaarheden

a) Algemene erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd. Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere ;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard ;

- alle eventuele doorgangen en gangen tussen private kavels ;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normale gebruik dat ervan wordt gemaakt.

b) Bijzondere erfdiensbaarheden

6. Bodemsaneringsdecreet

De verschijner verklaart:

a) dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

b) met betrekking tot dit perceel door OVAM een bodemattest afgeleverd werd op 25 augustus 2015, waarvan de inhoud luidt als volgt:

“2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen

(..) “

Gedaan te Mechelen, 25.08.2015

De verschijner verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

7. Stedenbouw

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen verschijner

De verschijner verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

- geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap,

- voorschreven goed niet voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed **geen stedenbouwkundige vergunning** is

afgegeven.

Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden **vermoed vergund** te zijn.

Op 14 mei 2012 werd er door de Stad Gent een **conformiteitsattest** afgeleverd waarbij werd megedeeld dat onderhavig pand reeds sedert 1994 is ingericht als meergezinswoning met zeven woonentiteiten: telkens 2 studio's op het gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdiep. Op de zolderverdieping is 1 kleine studio ingericht. Deze toestand wordt geacht vergund te zijn, cfr supra.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister **woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde** is.

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.

6° Dat de hoger beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit

7° dat het goed gelegen is in een ruimtelijk uitvoeringsplan, Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent maar niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.

8° dat het krachtens artikel 4.2.12 §2,2° van de codex, voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt vermits deze bepaling nog niet inwerking is getreden

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Hij heeft de verschijner er tevens op gewezen dat hij niet mag (ver)bouwen zonder stedenbouwkundige vergunning.

8. Risicozone overstromingsgebied

Verzekeringwet

In navolging van artikel 129 van de Verzekeringwet deelt de instrumenterende notaris mede dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Waterparagraaf.

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gewijzigd bij Decreet van 19 juli 2013, verklaart de notaris, na raadpleging van en op basis van de overstromingskaarten op het geoloket Vlaanderen, dat het bij deze verkochte goed:

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

De verschijner verklaart op heden dat het verkochte goed recent niet overstromd is geweest.

9. Onroerendergoeddecreet - Onroerendergoedbesluit

De verschijner verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet.

De verschijner verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

10. Voorkooprecht

Voorschreven goed bevindt zich in de perimeter van de voorkooprechten toegekend aan de Naamloze Vennootschap “Zeekanaal en Watergebonden Grondbeheer Vlaanderen”.

Evenwel verklaart de notaris dat de toekomstige verkopen van onderhavige privatieven van het recht van voorkoop zijn uitgesloten, gezien het goed een ‘woning’ betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.

Voorschreven goed is tevens gelegen in een bijzonder gebied overeenkomstig artikel 85/1 van de Vlaamse wooncode waarvoor een voorkooprecht geldt.

Ingevolge de wijziging van het artikel 85 Wooncode, zoals voorzien in het decreet van 29 februari 2008 is het evenwel van het recht van voorkoop uitgesloten, gezien het verkochte goed een ‘woning’ betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.

V. SLOTVERKLARINGEN

1. Volmacht

De eigenaars verklaren, bij deze als hun bijzondere lasthebber(s) aan te stellen :

- Mevrouw VAN HEYGHEN Camille, notarieel jurist, te Gent;
- Mevrouw DE LE MARCHE Severine, jurist, te Gent;
- Mevrouw HONGENAERT Hannah, notarieel jurist, te Gent.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam, te verkopen, onder de voorwaarden en bedingen van de basisakte, van de bestaande verkoopsovereenkomsten en van de onderhandse geschriften tussen haar en de kopers ondertekend : enerzijds de grondaandelen behorend tot de privatieven gecreëerd bij onderhavige basisakte en anderzijds de constructies welke gebouwd worden op de hierboven beschreven percelen of delen ervan.

Zoals deze grondaandelen en constructies met de eraan verbonden quotiteiten in de gemene beschreven zijn in onderhavige basisakte.

De volmacht houdt ook in de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen of dwangmiddelen;

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling en uitvoering van verbintenissen.

2. Ontslag ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving dezer.

3. Keuze woonplaats

Voor de uitvoering dezer wordt door de verschijner woonstkeuze gedaan in zijn domicilie/ maatschappelijke zetel.

4. Identiteit partijen

Ondergetekende notaris verklaart de statuten van de verschijner te hebben nagezien en de vertegenwoordiging ervan te hebben gecontroleerd.

5. Lezing - toelichting:

De verschijner erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben vijf dagen voor heden.

De verschijner verklaart dat zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp heeft nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de verschijner toegelicht

6. Registratie verklaringen

- Rechten op geschriften

Het recht voor deze akte bedraagt €50,00 (vijftig euro).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent

En na integrale voorlezing en toelichting van deze akte heeft de verschijner, handelend als voormeld, getekend met ons, Notaris

Volgen de handtekeningen,

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT