

Rep.nr.: 12066

Datum: 25/09/2017

**STATUTEN AUGUST VAN DE WIELELEI 360**

Het jaar tweeduizend zeventien.

Op vijftieng september.

Voor mij, **René VAN DEN KIEBOOM**, notaris met standplaats te Antwerpen.

**IS VERSCHENEN:**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **“FUTURE CHARLEROI”**, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Lamorinièrestraat 141, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0664.566.497.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte, te Antwerpen-Borgerhout, op 11 oktober 2016, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober daarna onder nummer 0146770.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de heer MIN HAHAR Avraham Yeshaya, wonende te 2018 Antwerpen, Belgiëlei 158, zaakvoerder, daartoe benoemd bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van 6 april 2017, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 28 april daarna onder nummer 0061497.

De verzoeker verklaart geen belastingplichtige te zijn voor de toepassing van het B.T.W.-Wetboek.

Hierna “de verzoeker” genoemd.

Welke verzoeker mij, notaris, heeft verzocht de akte te verlijden van de statuten van nagemeld gebouw:

**I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

**BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM**

**Stad ANTWERPEN, 31<sup>ste</sup> afdeling, District DEURNE, 5<sup>de</sup> afdeling**

Een building op en met grond en aanhorigheden, bestaan en gelegen **August Van De Wielelei 360**, gekadastreerd volgens titel en recente legger sectie B nummer 134/K/2 P0000, voor een oppervlakte van tweehonderdzesentachtig vierkante meter (286 m<sup>2</sup>).

Met een basis kadastraal inkomen van duizend tweehonderdentwee euro (€ 1 202,00).

**Oorsprong van eigendom**

Voormeld goed hoort toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **“FUTURE CHARLEROI”**, te Antwerpen, ingevolge aankoop van de heer LEIFER Isochor, te Antwerpen, blijktens akte verleden voor notaris Dirk Cuypers, te Antwerpen, op 16 juni 2017, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 juni daarna onder nummer 58-T-23/06/2017-12936.

Voormeld goed hoorde toe aan de heer LEIFER Isochor ingevolge aankoop van de heer VERMEIREN Herman Gerardus, te Edegem, en mevrouw VERMEIREN Frieda, te Roosdaal, blijktens akte verleden voor notaris Marc Verhoeven, te Antwerpen-Deurne, op 23 juni 2015, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 9 juli daarna onder nummer 58-T-09/07/2015-13090.

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar geleden te rekenen vanaf heden hoorde voormeld goed toe aan de heer VERMEIREN Jan Jozef en zijn echtgenote mevrouw VERHOEVEN Paula Louisa, samen te Antwerpen-Deurne.

De echtgenoten VERMEIREN- VERHOEVEN zijn beide overleden, hij te Antwerpen-Deurne op 17 april 2008 en zij te Antwerpen-Deurne op 5 mei 2014, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen hun kinderen geboren uit hun huwelijk, de heer VERMEIREN Herman Gerardus en mevrouw VERMEIREN Frieda.

## **II. ERFDIENSTBAARHEDEN**

### Vroegere akten

De verzoeker verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van voormeld goed en geen weet te hebben van andere erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in voormelde aankoopakte verleden voor notaris Marc Verhoeven, te Antwerpen-Deurne, op 23 juni 2015.

Daarin werd volgende passage uit een proces-verbaal van definitieve toewijzing opge- maakt door notaris Waelhens, destijds te Antwerpen, op 23 maart 1955, overgenomen:

#### *“Erfdienstbaarheden*

*De kopers zijn verplicht langsheen de straat enen strook van tien meters voor te behou- den, welke bestemd wordt voor het aanleggen van hofjes en hun eeuwigdurend behoud. Op deze strook mag diensvolgens niet gebouwd worden.*

*[...]*

*De verschillende kopers zullen op eerste verzoek van de ene of andere van hen, hunne kopen van elkander moeten scheiden bij middel van scheidingswerken ten gemenen overleg en kosten te plaatsen half en half op de scheidingsliniën.”*

De toekomstige kopers zullen in de plaats treden van de verzoeker betreffende de rech- ten en plichten hieruit voortvloeiende, voor zover de verzoeker er heden zelf nog toe gerechtigd of verplicht is.

### Bestemming van de huisvader August Van De Wielelei 360

Door de juridische verdeling van het eigendom in privatieve kavels, die in deze basisak- te wordt tot stand gebracht, bestaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ont- staan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven, en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt onder meer :

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toe- voer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse ei- gendom, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud er- van;
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt

wordt.

#### Bestemming van de huisvader August Van De Wielelei 362

Op het naastgelegen perceel 134/L/2, postadres August Van De Wielelei 362, 2100 Antwerpen-Deurne, zal door de verzoeker een nieuwbouwbuilding met drie appartementen opgericht worden. Door de bestemming van de huisvader kunnen hierdoor erf-dienstbaarheden van zichten, lichten, leidingen en kanalen van alle aard ontstaan. In voorkomend geval zullen deze erf-dienstbaarheden door bestemming van de huisvader geduld moeten worden door de toekomstige kopers.

#### Erfdienstbaarheid voor onderhoudswerken en vluchtweg

– De voor- en achtertuin zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gevels en het dak van het gebouw, met een erfdienstbaarheid van ladderrecht voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het gebouw, welke anders niet kunnen worden bereikt, alsmede om aan de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in het gebouw.

– De terrassen zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, met een erfdienstbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het gebouw, welke anders niet kunnen worden bereikt, alsmede om aan de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in het gebouw.

### **III. OVERHEIDSVOORSCHRIFTEN**

#### **VLAAMS DECREET RUIMTELIJKE ORDENING**

##### **A. Informatieplicht**

Ondergetekende notaris verklaart dat de stad Antwerpen beschikt over een plannen- en vergunningsregister.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna “de codex”), op basis van de verklaringen van de verzoeker, de hypothecaire staat en de stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels afgeleverd door de Stad Antwerpen op 24 mei 2017, waarvan de verzoeker verklaart een kopie te hebben ontvangen:

1) dat voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd.

Blijkens de stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels werd er wel een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het verbouwen van een appartementsgebouw met twee woongelegenheden naar drie woongelegenheden (dossiernummer 11002-2017 178364). Deze vergunning werd afgeleverd door het schepencollege van de Stad Antwerpen in zitting van 7 juli 2017, zoals nagemeld.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens Gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979 woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie), is.

3) dat, zoals blijkt uit het hypotheclair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, voor het goed noch een dagvaarding werd uitgebracht noch een beslissing werd gewezen overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de codex.

4) dat er op het goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5) dat op het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van

toepassing is.

6) dat voor het goed de verplichting om een gevalideerd as-built attest voor te leggen nog niet van toepassing is (bepaling nog niet in werking getreden);

7) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Ondergetekende notaris wijst de verzoeker er op dat geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 4.2.1. van de codex mogen worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht overeenkomstig artikel 4.2.2. van de codex vervangen door een meldingsplicht.

#### B. Stedenbouwkundige vergunning

De verzoeker verklaart voornemens te zijn het gelijkvloers om te bouwen van garage (met volgens nagemeld plan gelijkvloers bestaand: doorrij, keuken, trap naar kelder, w.c., berging, berging) tot appartement.

Ondergetekende notaris licht toe dat overeenkomstig artikel 4.2.1., 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig is.

De verzoeker verklaart dat het schepencollege van de Stad Antwerpen in zitting van 7 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd voor het verbouwen van een appartementsgebouw met twee woongelegenheden naar drie woongelegenheden (dossiernummer NDE1/B/2017954, energieprestatienummer 11002\_G-2017\_178364).

Het besluit van het schepencollege luidt letterlijk als volgt:

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

- 1. het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor een vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;*
- 2. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen strikt na te leven;*
- 3. na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.”*

De verzoeker overhandigt mij, notaris, volgende documenten om aan onderhavige akte gehecht te blijven na “ne varietur” te zijn getekend door de verzoeker en mij, notaris:

- Voormelde stedenbouwkundige vergunning van 7 juli 2017;
- Brandpreventieverslag referentie bw/pv/2017/g.01653.de.0003;
- Plan scheimuren nieuwe situatie;
- Plan terreinprofiel bestaande situatie;
- 2 plannen terreinprofiel nieuwe situatie;
- Plan snede bestaande situatie;
- 2 plannen snede nieuwe situatie;
- Inplantingsplan bestaande situatie;
- 2 inplantingsplannen nieuwe situatie;
- Plan voorgevel bestaande situatie;
- 2 plannen voorgevel nieuwe situatie;

- Plan achtergevel bestaande situatie;
- 2 plannen achtergevel nieuwe situatie;
- Plan kelder bestaande situatie;
- 2 plannen kelder nieuwe situatie;
- Plan gelijkvloers bestaande situatie;
- 2 plannen gelijkvloers nieuwe situatie;
- Plan eerste verdiep bestaande situatie;
- 2 plannen eerste verdiep nieuwe situatie;
- Plan tweede verdiep bestaande situatie;
- 2 plannen tweede verdiep nieuwe situatie;
- 2 plannen groendak nieuwe situatie;
- Handtekeningsblad.

De verzoeker verklaart dat voormelde stedenbouwkundige vergunning op 16 augustus 2017 werd aangeplakt en meer dan dertig dagen ononderbroken aangeplakt is gebleven, dat hem geen beroep werd betekend, en dat voormelde stedenbouwkundige vergunning derhalve definitief en uitvoerbaar is. Hij verklaart geen kennis te hebben van enig beletsel dat aanleiding zou kunnen geven tot de schorsing, de vernietiging of het niet uitvoerbaar zijn van voormelde stedenbouwkundige vergunning.

Blijkens een aanplakkingsattest van de Stad Antwerpen van 24 augustus 2017 werd de bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunning aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

Bij mailbericht van de Stad Antwerpen van 11 augustus 2017 werd meegedeeld dat de verzoeker op 16 augustus 2017 is overgegaan tot aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning.

Bij mailbericht van de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen van 25 september 2017 werd meegedeeld dat er geen bouwberoep werd ingesteld tegen voormelde stedenbouwkundige vergunning.

#### BODEMDECREET

De verzoeker verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld overeenkomstig artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verzoeker verklaart met betrekking tot voormeld goed ook geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 12 mei 2017 luidt als volgt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

Voor zover voorgaande verklaringen door de verzoeker te goeder trouw afgelegd werden, nemen de toekomstige kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verzoeker hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

#### ONROERENDERFGOEDDECREET

Uit de raadpleging van [www.geo.onroerenderfgoed.be](http://www.geo.onroerenderfgoed.be) blijkt dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed:

– niet opgenomen is in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.

– niet het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, of als overgangszone overeenkomstig de artikelen 6.1.1 en volgende, of als erfgoedlandschap overeenkomstig de artikelen 6.5.1 en volgende van het Onroerenderfgoeddecreet.

De verzoeker verklaart evenmin kennis te hebben van een openbaar onderzoek of van enig voornemen van de overheid om het eigendom te inventariseren of te beschermen op grond van voormeld decreet.

#### ONTEIGENING - LIJNRICHTING

De verzoeker verklaart dat voormeld goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt:

– van enige onteigening of dat er geen zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het eigendom in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen.

– van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan.

#### LEEGSTAND, ONGESCHIKTHEID, ONBEWOONBAARHEID, VERWAARLOZING

De verzoeker verklaart dat voormeld goed bij zijn weten niet is opgenomen in een lijst van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten.

#### RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERTOETS

De verzoeker verklaart dat het goed, zoals blijkt uit de opzoeking verricht op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be):

– niet is opgenomen in een risicozone voor overstroming zoals bedoeld in artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen;

– niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals bedoeld in artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

#### VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

De verzoeker verklaart dat op voormeld goed geen conventionele, wettelijke of decreetale rechten van voorkoop, voorkeur of wederinkoop van toepassing zijn, en dat er bij zijn weten ook geen in voorbereiding zijn, wat tevens blijkt uit nazicht van e-voorkooploket van Vlaamse decreetale voorkooprechten op datum van 8 augustus 2017.

#### NATUUR & BOS

De verzoeker verklaart dat voormeld goed bij zijn weten geen bos is of een goed dat onderworpen is aan de voorschriften van het Bosdecreet.

De verzoeker verklaart dat voormeld goed bij zijn weten evenmin gelegen is in:

- een waterwingebied en zijn beschermingsgebied;
- in een beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied;
- in een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- in een natuurreservaat en zijn uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, in een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare ruimtelijke bestemmingen gelegen binnen het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);
- in een natuurinrichtingsproject;
- in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

#### KLIM

Ondergetekende notaris bevestigt, na opzoeking op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be), dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

#### STOOKOLIETANK

De verzoeker verklaart dat in voormeld goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is en dat er zich bij zijn weten ook geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

#### POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verzoeker erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen.

De verzoeker is er van op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar na 1 mei 2000 werken worden opgestart, hetzij door één, hetzij door meerdere aannemers, die onder het toepassingsgebied vallen van voormeld Koninklijk Besluit.

De verzoeker verklaart dat er werken zullen uitgevoerd worden die onder de toepassing vallen van voormeld Koninklijk Besluit. De verzoeker zal de nodige postinterventiedossiers opmaken of laten opmaken en deze overhandigen aan de toekomstige kopers.

#### **IV. PLANS EN PREKADASTRATIE**

Met oog op de horizontale eigendomssplitsing van voormeld goed werd een plan opge-  
maakt door de heer Glick Yechezkel, bouwkundig tekenaar te 2018 Antwerpen, België-  
lei 50 bus 50, op 20 juni 2017.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene  
Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11345/10118 en  
werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan wordt aan onderhavige gehecht na “ne varietur” door de verzoeker en mij, no-  
taris, te zijn getekend. Partijen verzoeken de heer hypotheekbewaarder dit plan mee  
over te schrijven, zoals bedoeld in artikel 1 in fine van de Hypotheekwet.

Op basis van dit plan werden volgende gereserveerde perceelidentificaties toegekend:

#### Gemene delen

De gemene delen: B 134/E/5 P0000.

Op het gelijkvloers en in de kelderverdieping

LOT 1, zoals hieronder beschreven: B 134/E/5 P0001.

Op de eerste verdieping:

LOT 2, zoals hieronder beschreven: B 134/E/5 P0002.

Op de tweede verdieping:

LOT 3, zoals hieronder beschreven: B 134/E/5 P0003.

### **V. STATUTEN - UITSLUITING WET OP APPARTEMENTSMEDEEIGEN- DOM**

De verzoeker verklaart het gebouw te brengen onder het stelsel van gedwongen mede-  
eigendom en het te splitsen in drie kavels, zodat elke kavel afzonderlijk kan worden  
vervreemd of afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld enerzijds in drie privaatieve kavels en anderzijds  
in een aantal gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privaatieve kavels vormt een juridisch onderscheiden eigendom, waarover  
afzonderlijk zal kunnen worden beschikt, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat  
met zakelijke rechten zal kunnen worden bezwaard.

De gemeenschappelijke delen daarentegen zullen toebehoren aan de eigenaars van de  
privaatieve kavels in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en deze zullen een  
onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve kavels waaraan ze gekoppeld  
worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Overeenkomstig artikel 577-3 lid 1 in fine van het Burgerlijk Wetboek verklaart de ver-  
zoeker uitdrukkelijk voormeld gebouw te willen onttrekken aan de wettelijke bepa-  
lingen inzake “gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen”,  
bevat in Hoofdstuk III, Afdeling II, artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk  
Wetboek.

De verzoeker verklaart dat gezien de aard van het gebouw, i.e. slechts drie privaatieve  
kavels, de onderwerping aan de bepalingen van de appartementenwet inderdaad niet  
vereist is. Het beheer van het gebouw behoeft niet de zware structuur van een verenig-  
ging met rechtspersoonlijkheid, integendeel, de daarbij horende formele regels en orga-  
nen zouden een goed beheer eerder belemmeren dan ondersteunen.

Aldus zullen op het gebouw enkel de wettelijke bepalingen inzake “gewone mede-  
eigendom en gedwongen mede-eigendom in het algemeen”, bevat in artikel 577-2 van



het Burgerlijk Wetboek, van toepassing zijn, voor zover onderhavige akte hiervan niet afwijkt.

Met het oog op wat voorafgaat, wordt ondergetekende notaris verzocht de basisakte en het reglement van mede-eigendom op te maken.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; ze moeten gelezen worden in functie van elkaar.

## **HOOFDSTUK 1. BASISAKTE - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

### **AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.**

#### **ARTIKEL 1. OMSCHRIJVING BEGRIP KAVEL.**

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Op de gelijkvloerse en de kelderverdieping bevindt zich LOT 1;

Op de eerste verdieping bevindt zich LOT 2;

Op de tweede verdieping bevindt zich LOT 3.

#### **ARTIKEL 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.**

##### **I. Op de gelijkvloerse en de kelderverdieping:**

**Het appartement gemerkt “LOT 1”, gereserveerde perceelidentificatie B 134/E/5 P0001, omvattende:**

- a) in privaat en exclusief eigendom:
  - op de ondergrondse verdieping: de kelder met keldertrap;
  - op de gelijkvloerse verdieping: living, passage, keldertrap, w.c., berging en badkamer, twee slaapkamers, en in de achtertuin tuinberging;
- b) het privaat en exclusief genot van de voor- en achtertuin, op last van onderhoud;
- c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderddrieëntig/duizendsten (433/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

##### **II. Op de eerste verdieping:**

**Het appartement gemerkt “LOT 2”, gereserveerde perceelidentificatie B 134/E/5 P0002, omvattende:**

- a) in privaat en exclusief eigendom: living met vestiairekast, w.c., badkamer, waskamer, twee slaapkamers, uitpandig terras aan de achtergevel.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdzesentachtig/duizendsten (286/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

##### **III. Op de tweede verdieping:**

**Het appartement gemerkt “LOT 3”, gereserveerde perceelidentificatie B 134/E/5 P0003, omvattende:**

- a) in privaat en exclusief eigendom: living met vestiairekast, w.c., badkamer, waskamer, twee slaapkamers, uitpandig terras aan de achtergevel.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdeenentachtig/duizendsten (281/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

#### **ARTIKEL 3. BIJZONDERE BEPALINGEN.**

#### Voor- en achtertuin

De eigenaar van het gelijkvloers appartement heeft het privatieve en exclusieve genotsrecht van de voor- en achtertuin op last van onderhoud. Het is de eigenaar van het gelijkvloers appartement toegestaan de voortuin te bestemmen tot privatieve parkeerplaats, voor zover hij daartoe een stedenbouwkundige vergunning verkrijgt.

#### Terras

De ruwbouw, i.e. de dragende terrasconstructie en de waterdichtingslaag, van de terrassen is gemeenschappelijk.

De lasten van herstel en vervanging van de ruwbouw en de waterdichtheid van de terrassen, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

De bevoering en bekleding van de terrassen tot aan de waterdichting zijn privaat aan de appartementen waarvan ze deel uitmaken.

Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of de herstelling, die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van de begunstigde kavel.

In geval van herstel en vervanging van de ruwbouw en de waterdichtheid van de terrassen is de begunstigde kavel er te allen tijde toe gehouden om het uitbreken van de bevoering te gedogen, zonder enige genotsderving te kunnen eisen. In dit geval zijn de kosten van het wegnemen en het terugplaatsen (of vervangen) van de bevoering ten laste van alle mede-eigenaars volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

#### Toegang

De toegang tot de privatieve appartementen en tot de gemeenschappelijke fietsenberging moet steeds vrij blijven en mag niet belemmerd worden om welke reden ook. Indien noodzakelijke werken moeten worden uitgevoerd of voor een verhuizing moeten plaatsvinden, dienen deze plaats te vinden in een zo kort mogelijke tijdspanne.

#### ARTIKEL 4. ONDERDELEN VAN PRIVATIEVE KAVELS.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering, de bekleding en de beplanting van de privatieve tuin;
- de bevoering en bekleding van de privatieve terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

#### AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

#### ARTIKEL 5. OMSCHRIJVING BEGRIP AANDELEN.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels, zoals voormeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### ARTIKEL 6. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW.

##### A. Ondergronds.

- de grond en ondergrond zelf;
- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de septische put.

##### B. Gelijkvloers.

- de belinstallatie aan de inkomdeur van het gebouw (het deel van de belinstallatie zich bevindende binnen de privatieve kavels is daarentegen privaatief);
- de brievenbussen;
- de inkomhall;
- de trap en traphal;
- de fietsenberging;
- de meterkast;
- gemeenschappelijke kokers;
- de voor- en achtertuin (uitgezonderd het privatieve en exclusieve genotsrecht, welk verbonden is aan het gelijkvloers appartement);

##### C. Eerste en tweede verdieping.

- de trap en traphal;
- gemeenschappelijke kokers;
- de ruwbouw van de privatieve terrassen.

##### D. Dak.

- het (groen)dak met zijn eventuele lichtkoepels.

##### E. Op alle niveaus.

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

#### ARTIKEL 7. GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd het privatieve en exclusieve genotsrecht van de tuin zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven):

- de grond en ondergrond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten);
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten, de bekleding en

versiering van de gevels, het dak met zijn bedekking, de verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan, de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden, alle keermuren, in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

#### ARTIKEL 8. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend (1.000) eenheden.

Deze eenheden worden toebedeeld zoals voormeld onder de beschrijving van de privatieve kavels.

Bij de toebedeling van deze eenheden werd rekening gehouden met de respectieve waarde van de privatieve kavels. De waarde van de privatieve kavels werd bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve delen.

### **HOOFDSTUK 2. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### AFDELING 1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREK- KING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

##### ARTIKEL 9. EIGENDOMSRECHT

Onder voorbehoud van hetgeen hierna bepaald wordt, heeft elke eigenaar het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn privatieve kavel te bewonen of te gebruiken naar goeddunken, doch zonder te schaden aan de rechten van de andere eigenaars.

##### ARTIKEL 10. BESTEMMING

De kavels op het gelijkvloers en de verdiepingen zijn bestemd voor privé-bewoning. Het uitoefenen van een vrij beroep of het houden van een kantoor is niettemin toegelaten op voorwaarde dat de eventueel vereiste stedenbouwkundige vergunning/melding verkregen/verricht wordt.

Privé-bewoning veronderstelt verblijf door een normaal gezin, hun familie en gasten en in verhouding tot de betrokken kamers. Bij een overtalig aantal bewoners dat aanleiding zou geven tot een verhoging van de gemeenschappelijke kosten, kunnen de mede-eigenaars gepaste maatregelen treffen om die meerlast te verhalen en de overlast op te lossen.

##### ARTIKEL 11. ALGEMENE GEBRUIKSVORSCHRIFTEN

De mede-eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

De mede-eigenaars zorgen voor de beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen.

De mede-eigenaars zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan diegene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun vrij beroep of voor het houden van hun kantoor.

De mede-eigenaars zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

#### ARTIKEL 12. HUISDIEREN

Kleine huisdieren worden in de appartementen gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

#### ARTIKEL 13. VERHURING

De bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn, door de overschrijving van onderhavige akte op het hypotheekkantoor, tegenstelbaar aan derden, waaronder de bewoners die geen mede-eigenaar zijn.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner door de eigenaar van de kavel er op moeten gewezen worden dat hij tot naleving van alle bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan, zal op zijn verzoek moeten overhandigd worden.

Ook zal de bewoner door de eigenaar van de kavel worden gemeld dat de beslissingen van de mede-eigenaars hem tegenstelbaar zijn, mits behoorlijke kennisgeving.

Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement, zo er een opgesteld wordt.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning/gebruik op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

### AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

#### ARTIKEL 14. ALGEMENE REGEL

De eigenaars van de privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, overeenkomstig hun bestemming, en voor zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

Zij mogen aan gemeenschappelijke delen geen veranderingen aanbrengen, tenzij en voor zover onderhavige akte dit toelaat, dan wel behoudens uitdrukkelijk akkoord vanwege de mede-eigenaars.

Voor vergunnings- en/of meldingsplichtige handelingen moeten bovendien eerst de vereiste vergunningen en/of meldingen verkregen/verricht worden.

De eigenaars of bewoners mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

#### ARTIKEL 15. ANTENNES EN ONTVANGERS

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak geplaatst of aan de gevels gehecht dan ingevolge gemeen besluit van de mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 16. ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijk-

ke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de mede-eigenaars te bepalen in gemeen overleg. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

#### ARTIKEL 17. INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS

Iedere mede-eigenaar kan de overige mede-eigenaars vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer daartoe het akkoord van de overige mede-eigenaars niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de vrederechter de toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de mede-eigendom, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de overige mede-eigenaars zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzetten, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

#### AFDELING 3. VERDELING VAN DE LASTEN

##### ARTIKEL 18. QUOTITEITEN

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

##### ARTIKEL 19. VERDELING VERBRUIKSKOSTEN

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten “meetbaar” zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de verlichting van de gemene delen omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

##### ARTIKEL 20. VERDELING KOSTEN WATER – VERWARMING – EN ANDERE

###### Privatief verbruik water

Per appartement is/wordt een afzonderlijke meter voorzien. Het verbruik van water is derhalve privatief voor elk der appartementen.

###### Privatief verbruik gas

Per appartement is/wordt een afzonderlijke meter voorzien. Het verbruik van gas is derhalve privatief voor elk der appartementen.

###### Privatief verbruik elektriciteit

Per appartement is/wordt een afzonderlijke meter voorzien. Het verbruik van elektriciteit is derhalve privatief voor elk der appartementen.

###### Gemeenschappelijk verbruik

Voor het gemeenschappelijk verbruik van water, gas en elektriciteit ingevolge onderhoud, verwarming en verlichting van de gemene delen is er een aparte meter voorzien. Het verbruik zal door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

#### AFDELING 4. BEHEER

##### ARTIKEL 20. EENPARIGE BESLUITVORMING

Gezien de aard van het gebouw en het beperkt aantal kavels heeft de comparant mij, notaris, meegedeeld dat er wordt afgezien van de oprichting van een vereniging van mede-eigenaars met een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid, vertegenwoordigd door haar organen, de algemene vergadering van mede-eigenaars en de syndicus.

Bij gebrek aan een vereniging van mede-eigenaars, zullen alle beslissingen in verband met het gebouw, dienen te worden genomen met eenparigheid van stemmen.

Jaarlijks zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en hun rekeningen daaromtrent beoordelen en desgevallend goedkeuren.

Bij gebrek aan syndicus wordt uitdrukkelijk voorzien dat al de mede-eigenaars een lasthebber kunnen aanduiden die zal instaan voor het feitelijk beheer van het gebouw. Daar een lasthebber alleen kan optreden in naam en voor rekening van diegene die een volmacht heeft verleend, zal de mede-eigenaar die wil optreden in naam en voor rekening van alle mede-eigenaars, een volmacht dienen te bekomen van alle andere mede-eigenaars.

In voorkomend geval wordt deze “lasthebber-beheerder” genoemd. De mede-eigenaars zullen uitdrukkelijk voorzien voor welke termijn de volmacht zal gelden, welke vergoeding de lasthebber zal bekomen en voor welke prestaties.

De eerste contracten/aansluitingen op nutsvoorzieningen en distributiediensten worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de verzoeker.

Door de ondertekening van de aankoopakte verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de verzoeker om deze contracten/aansluitingen op nutsvoorzieningen en distributiediensten namens hen af te sluiten.

Daarna worden de contracten/aansluitingen op nutsvoorzieningen en distributiediensten verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de mede-eigenaars in gemeen akkoord, desgevallend vertegenwoordigd door de lasthebber-beheerder.

#### ARTIKEL 21. VOLMACHT LASTHEBBER-BEHEERDER

De aanstelling van een lasthebber-beheerder door de mede-eigenaars houdt, behoudens uitdrukkelijk afwijkend beding, de opdracht en volmacht in vanwege de mede-eigenaars voor de volgende verrichtingen:

- De inning en het beheer van de voorschotten en de provisies die bestemd worden voor de betaling van gemeenschappelijke uitgaven; het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven zoals nutsvoorzieningen, beheerskosten, en verzekeringspremies. Op voorstel van de lasthebber-beheerder, worden het bedrag van de provisie, de periodiciteit en de wijze van de betalingen vastgesteld bij eenparig besluit van al de mede-eigenaars.

- Het opstellen van een jaarlijkse afrekening. De goedkeuring van de rekening houdt, behoudens uitdrukkelijke afwijking, décharge in van de lasthebber-beheerder voor de inningen en de betalingen voor de voorbije periode.

- Het sluiten en/of wijzigen van de contracten van water, gas, elektriciteit en tele-distributie en/of andere diensten waartoe al de mede-eigenaars hem of haar een bijzondere opdracht hebben gegeven.

- De inning, het beheer, en de besteding van de bijdragen in de reserve. Deze reserve kan worden aangelegd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals uitgaven voor vernieuwing van verwarmingssysteem, nieuwe dakbedekking, of andere investeringen in verband met het gebouw. De omvang van deze inbren-

gen wordt bepaald bij eenparig besluit van de mede-eigenaars. Daar er geen vereniging met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid bestaat, blijft deze reserve eigendom van al de mede-eigenaars en zal bij overdracht van een kavel, het aandeel dat de mede-eigenaar heeft bijgedragen aan deze reserve niet mee overgedragen worden.

– Het openen van een bankrekening op naam van de “mede-eigenaars van het gebouw te Antwerpen-Deurne, August Van De Wielelei 360” en de volledige beschikingsbevoegdheid over de tegoeden met oog op de hiervoor vermelde inningen en betalingen.

– Het instaan voor de reiniging, het onderhoud, en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, waartoe de mede-eigenaars hebben besloten.

Deze volmacht is niet overdraagbaar.

Daar de handelingen door de lasthebber-beheerder gesteld, geschieden in naam en voor rekening van de mede-eigenaars, zullen deze handelingen rechtstreeks aan de mede-eigenaars kunnen aangerekend worden.

Met het oog op al het voorgaande zal de lasthebber-beheerder alle verklaringen kunnen afleggen, alle contracten laten opstellen en ondertekenen en, in het algemeen, al het nodige doen.

#### AFDELING 5. VERZEKERINGEN

##### ARTIKEL 22. BRANDVERZEKERING

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, 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.

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 verzekeringnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van hun 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 mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt (= Als men onderverzekerd is of onvoldoende verzekerd is, past de verzekeringsmaatschappij de evenredigheidsregel toe. Ze vergoedt een bedrag



dat evenredig is met de verzekerde waarde en de waarde die verzekerd had moeten zijn).

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat 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.

De eerste polis wordt namens alle mede-eigenaars gesloten door de verzoeker.

Door de ondertekening van de aankoopakte verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de verzoeker om deze polis mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten de mede-eigenaars in gemeen akkoord, desgevallend vertegenwoordigd door de lasthebber-beheerder.

#### ARTIKEL 23. AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

De eerste polis wordt namens alle mede-eigenaars gesloten door de verzoeker.

Door de ondertekening van de aankoopakte verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de verzoeker om deze polis mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten de mede-eigenaars in gemeen akkoord, desgevallend vertegenwoordigd door de lasthebber-beheerder.

#### ARTIKEL 24. VERGOEDING VOOR GEMEENMAKING VAN MUREN

Deze vergoeding komt toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom. De vergoeding voor gemeenmaking van muren zal evenwel nooit geëist kunnen worden door de toekomstige kopers ten laste van de verzoeker.

#### SLOTBEPALINGEN

##### **Kosten van deze akte**

De kosten van deze akte zijn lastens de verzoeker.

##### **Keuze van woonplaats**

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in het Nederlandstalig taalgebied van België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, is ertoe gehouden binnen het Nederlandstalig taalgebied van België woonplaats te kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privaat kavel waarvan hij eigenaar is.

##### **Verklaring**

Deze akte vormt een geheel met zijn bijlagen, waarmee hij samen het zakelijk statuut van het gebouw vormt. Dit statuut is bindend voor allen die in de toekomst op het gebouw of enig deel van dit gebouw om het even welk recht zouden bezitten en verbindt hen, alsook solidair en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten welke titel ook.

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden volledige kennis hebben van het zakelijk statuut van het gebouw, en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld worden in alle rechten en verplichtingen in verband met het zakelijk statuut van het gebouw, door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn.

#### **Ontslag ambtshalve inschrijving**

De hypotheekbewaarder wordt bij de overschrijving van onderhavige akte uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

#### **Bekwaamheid**

De eigenaar verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door enige maatregel die een onbekwaamheid tot gevolg heeft, zoals ondermeer faillissement en opschorting van betaling. Hij verklaart tevens geen verzoekschrift te hebben ingediend welke een onbekwaamheid tot gevolg kan hebben.

#### **Bevestiging identiteit**

Ondergetekende notaris bevestigt:

a) dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte, woonplaatsen en rijksregisternummers van de bestuurders hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaarten en opzoekingen in het rijksregister.

b) de juistheid van de benaming, de rechtsvorm, de maatschappelijke zetel, de oprichtingsakte en het ondernemingsnummer van de partij-rechtspersoon.

#### **Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen**

De comparant erkent dat hij door ondergetekende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparant erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

#### **Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

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

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Antwerpen, in het kantoor van ondergetekende notaris, op datum als voormeld.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 11 september 2017, hetzij vijf werkdagen voor heden.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant, vertegenwoordigd als voormeld, met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)

**Voor eensluidend afschrift**

**de notaris, (Volgen de handtekeningen)**

Voor eensluidend afschrift.

De notaris,

Voor akte met repertoriumnummer 12066, verleden op 25 september 2017

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd negentien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 28 september 2017  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 25074  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd negentien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 28 september 2017  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 6120  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd negentien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 28 september 2017  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 6120  
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Antwerpen 2 op 28 september 2017  
Referentie: 58-T-28/09/2017-19802.  
Bedrag: tweehonderdtwintig euro (€ 220,00)  
De hypotheekbewaarder