

STATUTEN

Repertorium : nummer 18.854

datum : 22/02/2010

Overgeschreven tweede hypotheekkantoor Antwerpen op
boek nummer

Heden, tweeëntwintig februari tweeduizend en tien.

Voor mij, meester Katherine De Wispelaere, geassocieerde notaris te Merksem-Antwerpen.

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap **KUUB**, met maatschappelijke zetel te 2900 Schoten, Toekomstlaan 16L, ingeschreven in het Rechtspersonenregister Antwerpen onder nummer 0878.987.373 en met BTW-nummer BE 878.987.373.

Opgericht ingevolge akte verleden voor geassocieerde notaris Erik Van Tricht te Merksem-Antwerpen op negentien januari tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen februari daarna onder nummer 06030461.

Waarvan de statuten tot op heden ongewijzigd zijn gebleven.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd door:

twee bestuurders die gezamenlijk optreden en handelen ingevolge artikel achttien (18) van de statuten, daartoe benoemd in de oprichtingsakte en er samen mee bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad:

- De heer Guido Julianus August CAP [R.R.. 62.05.09. 423-62], zaakvoerder, geboren te Antwerpen op negen mei negentienhonderd tweeënzestig, wonende te 2900 Schoten, Villerslei 264, echtgenoot van mevrouw BAL Mariette.

- De naamloze vennootschap "MACRO DECOR", met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Brialmontlei 4, ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder nummer 0417.731.389 en met BTW-nummer BE 417.731.389.

Opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Antoine Vandeputte, notaris te Antwerpen-Borgerhout, vervangende zijn ambtgenoot notaris Paul Smits te Antwerpen-Borgerhout op zestien november negentienhonderd zevenenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen december daarna, onder nummer 4285-21.

Waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en het laatst bij akte buitengewone algemene vergadering verleden voor notaris Paul Smits te Antwerpen-Borgerhout op vijfentwintig mei negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien juli daarna, onder nummer 990710-46.

De naamloze vennootschap "MACRO DECOR" wordt hier op haar beurt vertegenwoordigd door de heer Jozef Louisa Eduard VAN DAMME [R.R. 65.08.07.073-71], zaakvoerder, geboren te Mol op zeven augustus negentienhonderd vijfenzestig, wonende te 2018 Antwerpen, Brialmontlei 4, echtgenoot van mevrouw Mehdaoui Saliha,

handelend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, daartoe benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van achttien januari tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad samen met de oprichtingsakte van de naamloze vennootschap "Kuub".

in deze akte ook 'verzoeker' genoemd

Ontwerp – toelichting - voorlezing

Het ontwerp van deze akte werd vooraf naar de verzoeker verzonden. Daar dit is geschied bij bericht van 5 februari 2010, bevestigt de verzoeker dat hij vijf werkdagen vooraf kennis gekregen heeft van dit ontwerp. Hij oordeelt dat hij zich voldoende heeft kunnen informeren over de inhoud ervan. Op mijn vraag verklaart hij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

Voorafgaande verklaringen

Beschrijving van het goed

De verzoeker heeft mij verklaard eigenaar te zijn van:

STAD ANTWERPEN zeventwintigste afdeling - DISTRICT DEURNE, eerste afdeling

Een building op en met grond en aanhorigheden gestaan en gelegen **Van Duyststraat 78/82**, ten kadaster gekend volgens titel als “kantoorgebouw”, sectie A nummer 17/W/3 voor een oppervlakte van zevenhonderd drieënveertig vierkante meter en thans gekadastraerd, sectie A nummer 17/W/3, onder dezelfde oppervlakte.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 5.436,--.

Geschiedenis van het eigendomsrecht

Gemeld goed hoort toe aan de naamloze vennootschap KUUB, voornoemd, in volle eigendom om het aangekocht te hebben van 1) de naamloze vennootschap ANTWERPS VASTGOED, in faling, met maatschappelijke zetel te Antwerpen, district Ekeren, en 2) mevrouw EDFELDT Helena Elisabeth, te Linkping (Zweden), bij akte verleden voor notaris Filip WUYTS, te Kapellen, bewaarder der minuut, met tussenkomst van geassocieerde Erik Van Tricht, te Merksem-Antwerpen, met tussenkomst van geassocieerde notaris Jan VAN BAEL, te Antwerpen op 13 december 2007 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 20 december daarna onder formaliteit 58-T20/12/2007-24747.

Voorschreven eigendom behoorde de naamloze vennootschap ANTWERPS VASTGOED en mevrouw EDFELDT Helena toe om het te hebben aangekocht in de openbare verkoping gehouden ten verzoeken van de naamloze vennootschap “Kredietbank”, te Antwerpen, lastens de naamloze vennootschap “Algemeen Bouwbeheer”, in ’t kort “AB”, te Antwerpen, district Deurne, blijkens proces-verbaal van definitieve toewijzing na hoger bod opgemaakt door notaris Michel Wegge te Borsbeek op zeven april negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zeventwintig mei daarna, deel 1415 nummer 4.

Voorgescreven eigendom hoort de naamloze vennootschap Algemeen Bouwbeheer, in het kort “AB” toe, om het te hebben verkregen ingevolge akte van aankoop verleden door notaris Michel Wegge, te Borsbeek, minuuthouder, en notaris Gustaaf Huybrechts, te Hove, op veertien februari negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op negentien maart nadien, deel 11.345 nummer 27, tegen de naamloze vennootschap “Stuvex International”, te Kontich.

De naamloze vennootschap “Stuvex International” voornoemd, is eigenares van voormeld eigendom om het te hebben verkregen ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Ludo Verhoeven te Antwerpen op eenentwintig december negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zes februari negentienhonderd negentig,

deel 10.665 nummer 2, tegen de naamloze vennootschap "E.I.J. Beheer" te Antwerpen.

Voornoemde vennootschap "E.I.J. Beheer" was eigenares van voormeld goed om te zijn ingebracht door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Electro Industrie M. Janssens" in haar oprichtingsakte verleden voor notaris Baudoin Cols te Antwerpen op zevententwintig maart negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen, boek 9481 nummer 14.

Electro Industrie M. Janssens, voornoemd, was er eigenares van als volgt :

-deels om het te hebben verkregen van de heer Hendrikus Josephus Janssens, zaakvoerder, en zijn echtgenote mevrouw Julia Maria Alphonsus Peeters, zonder beroep, beide te Antwerpen, blijktens akte verleden voor notaris Verhoeven te Antwerpen op vijftentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op elf augustus nadien, deel 7626 nummer 14.

De voornoemde echtgenoten Janssens-Peeters waren er eigenaar van als volgt :

-deels om er de aankoop van gedaan te hebben van mevrouw Joanna Carolina Francisca De Cleir, zonder beroep, weduwe van de heer Julianus Henricus Van Gorp, te Antwerpen ingevolge akte van notaris Paul Harrewijn te Antwerpen van achtentwintig december negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op acht januari negentienhonderd eenenzeventig deel 5618 nummer 8.

Mevrouw Joanna De Cleir was er eigenares van als volgt :

Gemeld goed werd oorspronkelijk aangekocht door de heer Franciscus Maria Josephus De Cleir, bediende, echtgescheiden va Alina Maria Hendrika Janssens, echtgenoot van Lucia Wilhelmina Cornelia Martens, met wie hij gehuwd was onder het stelsel van scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor notaris Harrewijn te Antwerpen op drieëntwintig december negentienhonderd tweeënveertig, jegens de heer Oscar Joseph Van Goeye, tramontvanger, weduwnaar van Maria Elisabeth Rampaert te Deurne bij akte verleden voor dezelfde notaris op twintig augustus negentienhonderd drieënveertig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zevententwintig augustus nadien, deel 1628 nummer 13.

De heer Franciscus De Cleir, voornoemd is overleden te Mortsel op negentwintig oktober negentienhonderd vierenzestig zonder voorbehouden erfgenamen na te laten.

Krachtens authentieke testament gedictieerd voor dezelfde notaris Harrewijn van zeventien augustus negentienhonderd vijftig heeft de heer De Cleir, voornoemd als algemene legataris aangesteld, zijn zuster te weten Joanna De Cleir, voornoemd.

-deels om er de aankoop van gedaan te hebben van de heer Leonardus Joannes Adolphus Mertens en zijn echtgenote mevrouw Maria Elisabeth Rommens te Antwerpen ingevolge akte verleden voor notaris Frans Antoine te Antwerpen op vier maart negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op eenentwintig maart nadien deel 3982 nummer 35.

De voornoemde echtgenoten Mertens-Rommens waren eigenaar van de gebouwen om deze zelf te hebben laten oprichten op een perceel grond hetwelk zij hebben aangekocht met de alsdan op staande gebouwen van de heer

Josephus Adrianus Leo Van de Wiele, handelaar, en zijn echtgenote mevrouw Irene Pauline Constance Pacot, zonder beroep, te Antwerpen-Deurne bij akte verleden voor notarissen Fernand Harrewijn te Antwerpen, minuuthouder en Aubert De Ridder te Antwerpen-Borgerhout op vijftien januari negentienhonderd vijfendertig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op eenentwintig januari nadien, deel 622 nummer 26.

-deels om het te hebben verkregen van de heer Henricus Maria Antonius Verdonck, te Antwerpen-Deurne, blijktens akte verleden voor notaris Verhoeven te Antwerpen op elf januari negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op één februari nadien, deel 8022 nummer 10.

Mevrouw Justina Byl, voornoemd was er eigenares van als volgt :

Ingevolge aankoop, samen met haar echtgenoot de heer Henricus Maria Antonius Verdonck, van de heer Gustaaf Joanna van Bockstaele, metaalbewerker en zijn echtgenote mevrouw Ida Gerardina Maria Note, zonder beroep, beide te Zandvliet, blijktens akte verleden voor notaris Alfons Vermoelen te Hoboken op zevenentwintig mei negentienhonderd zestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op twee juni nadien, deel 3498 nummer 16.

De heer Henricus Verdonck, voornoemd is overleden te Antwerpen-Deurne op zesentwintig augustus negentienhonderd vijfenzestig nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenaam zijn enige zoon de heer Josephus Adrianus Verdonck onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote ingevolge de wet.

De heer Josephus Adrianus Verdonck is overleden te Antwerpen op vijftien februari negentienhonderd zeventig ab intestato, nalatende voor enig voorbehouden erfgename, zijn moeder te weten Justina Byl, voornoemd voor de helft en overeenkomstig artikel 753 van het Burgerlijk Wetboek, bij gebreke aan broers en zusters of afstammelingen dezer de naaste bloedverwanten langs vaderszijde, hierna gemeld behoudens één/derde in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende moeder op de goederen dewelke zij niet erft, overeenkomstig artikel 754 van het Burgerlijk Wetboek en te weten : 1. mevrouw Maria Charlotta Verdonck, weduwe van de heer Joannes Eduardus Joanna Raus te Antwerpen-Merksem, 2. de heer Augustyn Albert Jozeph Verdonck te Torremolinios, 3. de heer Jozef Frederik Maria Verdonck, te Antwerpen, 4. mevrouw Rosa Jozef Louisa Verelst, echtgenote van de heer Franciscus Joannes Swaanen te Antwerpen-Deurne, 5. mevrouw Theresia Josepha Maria Verelst, echtgenote van de heer Josephus Augustinus Elisabeth Stynen te Antwerpen-Deurne, 6. de heer Davis Maria Frederik Verelst te Antwerpen-Deurne, 7. de heer Jaal Charlotte Hendrick Verelst te Antwerpen-Deurne.

Voorvoemde sub 1. tot en met 7. hebben bij akte bij akte verleden voor noatris Frans Anthonis te Antwerpen op eenendertig maart negentienhonderd eenenzeventig hun paarten in het eigendom afgestaan aan mevrouw weduwe Verdonck-Byl, voornoemd, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien april nadien, deel 5654 nummer 14.

Erfdienstbaarheden

De verzoeker verklaart op het goed geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd.

In een proces-verbaal opgemaakt door notaris Michel Wegge te Borsbeek op vier december negentienhonderd zevenennegentig als overgenomen uit een vorige eigendomsakte staat er letterlijk vermeld:

“Desbetreffend verklaart verkoopster dat in de voormelde akte verleden voor notaris Ludo Verhoeven te Antwerpen-distrikt Deurne op éénnentwintig december negentienhonderd negenentachtig, letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

“1. De koper, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart in het bezit te zijn gesteld door de verkoper van een afschrift van vroegere aankoopakten betreffende het eigendom Van Duysstraat 78-82 verleden voor a) notaris Paul Harrewijn de dato achtentwintig december negentienhonderd zeventig en b) notaris Frans Anthonis van vier maart negentienhonderd drieënzestig. De koper, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van deze akten en de erin vermelde erfdienstbaarheden en speciale voorwaarden en er hier geen verdere aanhaling van te verlangen.

2. De verkoopster doet alhier opmerken dat in hogeraangehaalde aankoopakte verleden voor notaris Verhoeven op veertien januari negentienhonderd tachtig ondermeer letterlijk bedongen staat hetgeen volgt:

“Dienaangaande doet de verkoper opmerken dat er in vooraangehaalde akte van notaris Alfons Vermoelen te Hoboken de dato zeventwintig mei negentienhonderd zestig onder meer letterlijk vermeld staat wat volgt: “3. In gemelde aankooptitel verleden voor notaris Pancrace Vermoelen te Hoboken de zeven september negentienhonderd achtentwintig, staat er ondermeer letterlijk vermeld hetgeen volgt: “op den bij dezen verkochten grond zullen geen hinderlijke bedrijven mogen opgericht worden, doch enkel een woonhuis met minstens een bovenverdieping zal er mogen gebouwd worden. De gronden in de straat vallende, worden van heden af bezwaard met een eeuwigdurend recht van wege nis in voordeel van eenieder.

“Al de straat en rioolkosten alsmede alle andere onkosten welke door de openbare besturen zouden kunnen geëischt worden, zullen desgevallend door de koopers moeten betaald worden op eerste aanvraag. Bij het openen der straat moet de grondslag ervan gratis door de koopers aan de gemeente afge staan worden. Ingeval van bouwen zullen de koopers de lijnrichting en waterpas moeten volgen door de gemeenteoverheid te bepalen, en dit op hunne uitsluitelijke verantwoordelijkheid.

“De koopers zullen zich te gedragen hebben naar de gemeentereglementen om toelating tot bouwen te bekomen zonder tusschenkomst noch verantwoordelijkheid van de maatschappijverkoopster. Gevel en plan van het te bouwen huis zullen vooraf moeten goedgekeurd worden door de maatschappijverkoopster.”

Overstromingsgebied

Uit de voorafgaande opzoekingen op GEO-VLAANDEREN, blijkt dat het eigendom:

- niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen;
- niet gelegen is in een recent overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied.

Milieu

Middels gemelde vastgoedinformatie van 4 februari laatst werd door de stad Antwerpen meegedeeld dat er voor het verkochte goed ARAB- en/of

VLAREM vergunningen werden aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO:

-Klasse: 1, Computernr: geen, Intern-nr: 25585600,

Beschrijving exploitatie: "Stuv Ex Benelux" uitbreiden van een garage met afdeling voor metaalbewerking met betaalbewerking met metaalbewerkingsmachines ca. 20,5 kW, 5.000l benzine in ondergrondse houder.

Datum beslissing: 20/06/1991.

-Klasse: 1, Computernr: geen, Intern-nr: 254496,

Beschrijving exploitatie: "Janssens H., 5.000l benzine".

Datum beslissing: 15/10/1964

Vervaldatum: 1994.

De verzoeker verklaart dat sinds hij eigenaar is gemelde activiteiten niet meer werden geëxploiteerd en dat voormelde opslagtanken zich niet meer op het perceel bevonden.

Stookolietank

De verzoeker verklaart evenwel dat zich in de kelder van het voorbouwgedeelte een bovengrondse stookolietank bevindt dewelke thans niet meer in gebruik is. De verzoeker zal gemelde tank op reglementaire wijze buiten gebruik laten stellen.

Bodemdecreet

- De verzoeker verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten een risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond 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 in overeenstemming met artikel 6 van het decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

-De verzoeker verklaart dat voor voorschreven eigendom een bodemattest werd afgeleverd door de OVAM op 14 januari 2010 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

21. Uitspraak over de bodemkwaliteit

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 22.11.2007, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken functies van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.07.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Van Duyststraat 78-82 te Deurne

AUTEUR: Soresma nv

DATUM: 22.11.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek ikv strategie 5F, Van Duyststraat 78-82 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

-De verzoeker verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan eventuele kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

-De verzoeker verklaart dat geen risico - inrichtingen aanwezig zijn sinds het meest recent goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek en dat er geen schadegevallen, geen wijzigingen van het bestemmingstype en geen ruimtelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden sinds het meest recente rechtsgeldige oriënterend bodemonderzoek.

Stedenbouwkundige verklaringen

De verzoeker verklaart dat het hiervoor beschreven goed naar zijn weten niet het voorwerp uitmaakt :

- van enige voorlopige of definitieve stedenbouwkundige beschermingsmaatregel als monument, landschap, dorps- of stadsgezicht of inzake het archeologisch patrimonium,

- van enige onteigening,

- van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan,

Hij verklaart dat, bij zijn weten er geen, zelfs maar voorlopige, plannen bestaan om het goed in de toekomst geheel of gedeeltelijk te beschermen of te onteigenen.

Vlaamse Codex ruimtelijke ordening

De notaris meldt, zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, dat op basis van de hen verstrekte inlichtingen:

1° er overeenkomstig het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Antwerpen op 4 februari 2010 volgende bouwvergunningen en/of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt voor het onroerend goed:

-Dossiernr DE/1969/B/25575, Computernr 19694322, Datum vergunning: 30/07/1969,

Omschrijving der werken: het uitvoeren van verbouwingswerken.

Beslissing: vergunning.

-Dossiernr DE/1980/B/29812, Computernr 19804141, Datum vergunning: 31/07/1969,

Omschrijving der werken: het uitvoeren van verbouwingswerken.

Beslissing: vergunning.

-Dossiernr DE/1982/B/30406, Computernr 19824235, Datum vergunning: 16/12/1982,

Omschrijving der werken: het optrekken van het magazijn (1^e verd) en bekleden van de voorgevel.

Beslissing: vergunning.

De verzoeker meldt, in aanvulling van deze melding dat hij zelf geen wijzigingen heeft aangebracht aan de bestaande constructies waarvoor vergunningen vereist waren en dat hij geen weet heeft van enige verplichting tot wijziging en/of afbraak van de bestaande constructies.

De verzoeker meldt evenwel dat het aantal woongelegenheden/appartementen zoals vermeld op het aangehechte plan niet stedenbouwkundig vergund zijn. Na regularisatie door de bevoegde overheid zal een wijzi-

gende basisakte worden opgesteld waarin de voorbouw op zijn beurt in verschillende kavels zal worden opgesplitst.

2° dat voor het verkochte goed het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming aanduidt als “woongebied” .

3° dat er geen dagvaarding is uitgebracht met het oog op een strafsanctie ingevolge een overtreding van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en/of met het oog op herstelmaatregelen;

4° dat het goed niet gelegen is in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangeduid als zone waar het voorkooprecht geldt.

5° dat het verkochte goed geen deel uitmaakt van een verkaveling.

6° het krachtens artikel 4.2.12, & 2,2° voor de overdracht het verplichte as-buittattest nog niet werd uitgereikt en niet gevalideerd werd.

Postinterventiedossier

De verzoeker verklaart dat er sinds een mei tweeduizend en een geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier dient opgesteld te worden.

Plannen

Het gebouw staat afgebeeld op 4 plannen dewelke verzoeker heeft opgesteld te weten:

- kelderplan;
- plan gelijkvloers;
- plan 1^e verdieping;
- plan 2^e verdieping;

Deze plannen zullen als één bundel aan deze akte gehecht blijven voor de registratie, doch worden niet mee aangeboden aan het hypotheekkantoor voor overschrijving.

Er wordt geen waarborg gegeven over de volledige overeenstemming van de afmetingen van de constructies met deze die vermeld zijn op deze plannen. Verschillen die niet kennelijk afwijken van de op de plannen vermelde afmetingen kunnen geen aanleiding geven tot vernietiging van de koop of tot schadevergoeding en dienen door de koper aanvaard te worden.

DE STATUTEN VAN HET GEBOUW – MEDE-EIGENDOM

Met het oog op eventuele verkoping, hypothecaire aanwending, of aanwijing van afzonderlijke delen in het gebouw, heeft de verzoeker mij, notaris, verzocht de statuten van het gebouw vast te stellen.

De statuten van het gebouw zullen bestaan uit de basisakte, en het reglement van mede-eigendom zoals hierna verder bepaald. Alle bepalingen die hierna volgen krijgen uitwerking mits overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor, van zodra tenminste één kavel wordt overgedragen of toegekend.

De verzoeker verklaart door mij, notaris, op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom. Voor alle niet in deze akte geregelde zaken, alsook wat betreft alle dwingende wetsvoorschriften wordt er verwezen naar artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Er kan eveneens een reglement van inwendige orde of een huishoudelijk reglement opgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Zulk reglement behoort niet tot de statuten van het gebouw. Het kan bij onderhandse akte worden

opgemaakt en gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

HOOFDSTUK I BASISAKTE VAN HET COMPLEX

Beschrijving van het gebouwencomplex

Het gebouwencomplex bestaat uit een voor- en achterbouw met een overbouwde gemeenschappelijk doorrit van de straat naar de gemeenschappelijke binnenkoer.

In de onderaardse verdieping bevinden zich tevens verscheidene kelder-ruimtes die toegankelijk zijn.

Privatieve kavels en gemeenschappelijk gedeelten

Het gebouw bestaat uit :

- gemeenschappelijke gedeelten, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars; zij zijn niet vatbaar voor verdeling.

- privatieve gedeelten die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de eigenaars.

Privatief zijn alle bestanddelen van de privatieve kavels, zoals hiervoor beschreven bij de beschrijving van de gebouwen met inbegrip onder meer van de vloer- en muurbedekkingen met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters (ramen en glas), de deuren (binnen en naar de traphals) en poorten of andere afsluitingen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van een kavel. Zelfs wat zich buiten de kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en –meters, de deurbel, de brievenbus en naamplaatjes.

Gemeenschappelijk zijn de grond, de afsluitingen, de stoepen, alle bestanddelen van de gebouwen die niet als privaat kunnen beschouwd worden, zoals de funderingen, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, het plat dak, 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 vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, alle kokers voor leidingen en verluchting, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een kavel, indien deze leidingen tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze kavel dienen.

Zijn tevens gemeenschappelijk: de overbouwde doorrit en de binnenkoer.

Bij gebrek aan vermelding of 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.

Behoudens andere bepaling zijn de gemeenschappelijke delen bestemd tot het gebruik van alle kavels, en dienen alle delen van de gebouwen bestemd tot het gebruik van alle kavels ook als gemeenschappelijk aanzien te worden.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars :

- de kavel van de voorbouw zal het uitsluitend gebruik en genot hebben van het gedeelte binnenplaats zoals aangeduid op het aangehechte plan gelijkvloers als "gedeelte binnenplaats toebehorend aan

appartement 2". Zij zal het recht tot gebruik en genot hebben mits de verplichting van onderhoud van dit gedeelte.

- de kavel van de voorbouw zal het uitsluitend gebruik en genot hebben van de fietsenberging zoals aangeduid op het aangehechte plan gelijkvloers als "fietsenberging". Zij zal het recht tot gebruik en genot hebben mits de verplichting van onderhoud op eigen kosten van deze fietsenberging.
- de kavel begrijpende het magazijn zal het uitsluitend gebruik en genot hebben van een deel van de binnenplaats zoals aangeduid op het aangehechte plan. Zij zal het recht tot gebruik en genot hebben mits de verplichting van onderhoud op eigen kosten van dit deel van de binnenplaats.

Gemeld exclusief genot kan enkel aan de respectievelijke mede-eigenaars ontnomen worden mits unanieme beslissing van de vergadering van mede-eigenaars.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten).

Rekening houdend met de waarde van de onderscheiden kavels, wordt aan elke kavel een aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen verbonden, zoals hierna opgegeven in de opsomming van de kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels zou zijn (bijvoorbeeld door verbouwing, verfraaiing, of door al of niet goed onderhoud), de vaststelling van het aandeel van de kavels in de gemene delen niet kan gewijzigd worden, dan bij besluit van de algemene vergadering.

Opsomming van de kavels

Nadat aldus de verdeling vastgesteld werd, kunnen de kavels nader omschreven worden zoals hierna vermeld. Deze omschrijving zal dienen gevolgd te worden bij vermelding van een kavel in openbaar te maken akten of stukken zoals bedoeld door artikel 141 van de Hypotheekwet.

Kavel 1.

De voorbouw, die bestaat uit:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de voorbouw met zijn kelders gelegen in de kelderverdieping (aangeduid als "kelder toebehorend aan de voorbouw" op het aangehechte plan);
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventienhonderd duizendsten (770/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, met inbegrip van de grond.

Zoals gemeld is aan deze kavel het uitsluitend genot verbonden van een gedeelte van de binnenplaats en van de fietsenstalling gelegen op de binnenplaats.

Kavel 2.

Het magazijn gelegen in de achterbouw, bestaande uit:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : magazijn, bureelruimtes en kelder gelegen in de kelderverdieping (aangeduid als "kelder achterbouw" op het aangehechte plan);
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd dertig duizendsten (230/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Zoals gemeld is aan deze kavel het uitsluitend genot verbonden van een deel van de binnenplaats.

Tabel van de gemene delen

Kavel 1: voorbouw	770/1.000
Kavel 2: magazijn in de achterbouw	230/1.000
Totaal	1.000/1.000

Wijzigingen: voorbehoud en volmacht

1a. Het is de verzoeker en alle latere eigenaars toegelaten om:

- meerdere kavels tot één kavel samen te voegen. In dat geval zullen de kwotiteiten in de gemene delen toegekend van de samenstellende kavels opgeteld worden. Zo een eigenaar gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om meerdere kavels met elkaar te verenigen, mag hij of zijn rechtsopvolgers de samengestelde eenheid terug splitsen in de oorspronkelijke kavels met de oorspronkelijk daaraan verbonden eenheden in de onverdeeldeheid.

- de binnenvdeling van de kavels te wijzigen.

2. De verzoeker en alle latere eigenaars houden zich persoonlijk het recht voor om:

- niet verkochte kavels te voegen bij andere kavels of delen ervan in de gemene delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemene delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.

- wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen indien dit zich zou opdringen. Eventuele mede-eigenaars kunnen hiervoor nooit enige vergoeding kunnen vorderen, ook niet verplaatsing, wijziging in oppervlakte of ruimte.

- een of meer private kavels te wijzigen en aan te passen aan de wensen van de kopers.

- een of meer private kavels op te splitsen in meerdere privatieve kavels zonder het totaal aandelen in de gemene delen niet te wijzigen.

- de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen zonder dat hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.

- private eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene ruimten, de gevels of het dak.

Zo bijvoorbeeld, zonder dat dit een beperking is, kan de verzoeker zolang hij mede-eigenaar is of alle latere eigenaars, aan bepaalde kopers permanente toelatingen geven om aan de straatzijde naamplaten te plaatsen, om kleine richtingaanwijzers te laten plaatsen die de toegang naar bepaalde kavels aanduiden en kunnen vergemakkelijken en/of panelen om een eventuele verkoop van een kavel te bevorderen te laten aanbrengen.

Voor al de constructieve wijzigingen zullen de nodige vergunningen moeten bekomen worden en zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect en/of veiligheidscoördinator van het gebouw of aangenomen door de verzoeker, zolang hij mede-eigenaar is. De eigenaar die dergelijke werken laat uitvoeren zal alle kosten dienen te dragen en is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van reeds verkochte kavels verminderen.

Zo er bepaalde wijzigingen worden doorgevoerd, waarvan hiervoor sprake, zullen deze vermeld worden hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels.

HOOFDSTUK II REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

De mede-eigenaars zullen van hun kavels het gebruik en het genot hebben binnen de perken vastgesteld door het reglement van mede-eigendom en door de wet.

De mede-eigenaars zullen van hun kavels het gebruik en het genot hebben binnen de perken vastgesteld door het reglement van mede-eigendom en door de wet.

Het reglement van mede-eigendom wordt gevormd door het kohier met de algemene bepalingen, aangevuld en/of gewijzigd door de hierna vermelde bijzondere bepalingen. Het kohier bevat een beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privaatieve gedeelten (hoofdstuk 1), de gemeenschappelijke gedeelten (hoofdstuk 2), de verdeling van de lasten (hoofdstuk 3), bepalingen omtrent de vereniging van mede-eigenaars met de algemene vergadering en de syndicus (hoofdstuk 4), de verzekering, brand en vernieling (hoofdstuk 5) en het huishoudelijk reglement (hoofdstuk 6).

Dit reglement werd gehecht aan een akte verleden voor geassocieerd notaris Katherine De Wispelaere te Merksem verleden op 13 november 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Antwerpen op 12 december daarna onder formaliteit 58-T-01-12-2009-20053.

Hoofdstuk 1.- VERENIGINGEN VAN MEDE-EIGENAARS

De eigenaars van het complex vormen een rechtspersoon onder de benaming "vereniging van mede-eigenaars Van Duyststraat 78/82 te Deurne-Antwerpen", met zetel in het gebouw.

Algemene vergadering

De algemene vergadering verenigt de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de verzoekers. Volgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, in alle gevallen voorzien door de wet.

Met het oog het vaststellen van het aanwezigheidsquorum en de vereiste meerderheden wordt vastgesteld dat elke eigenaar zoveel stemmen heeft als gedeelten in de onverdeeldheid. Dit heeft voor gevolg dat in de gewone algemene vergaderingen dit aantal moet gezien worden in een totaal van duizend stemmen.

Syndicus.

Tot aan de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, wordt de functie van syndicus uitgeoefend door de verzoeker of door een door syndicus door hem benoemd, ontslagen en vervangen. De eerste syndicus heeft de bijkomende opdracht om de mede-eigendom te organiseren en een huishoudelijk reglement voor te bereiden.

Hoofdstuk 2. Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privaatieve delen

Algemene Interpretatieregel

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgelegd door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Wijzigingen privaatieve delen

Elke mede-eigenaar mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden

kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan het totaal van de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storting noodzakelijk is voor het uitvoerend van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enz...)

Zo een eigenaar gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om meerdere kavels met elkaar te verenigen, mag hij of zijn rechtsopvolgers de samengestelde eenheid terug splitsen in de oorspronkelijke kavels met de oorspronkelijk daaraan verbonden eenheden in de onverdeeldeheid.

Stijl en buitenharmonie

Schikt een eigenaar zich niet naar het besluit van de algemene vergadering of naar het gezamenlijke plan dat door de syndicus werd opgemaakt inzake de stijl en de buitenharmonie, zal de syndicus de mogelijkheid hebben, na vaststelling van de overtreding door de algemene vergadering en machtiging van deze algemene vergadering om de eenheid van het uitzicht te laten herstellen doch wel op kost, last en gevaar van de eigenaar van de betrokken kavel.

Publiciteit

Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen, ter uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van de kavels, deel uitmakend van het gebouw.

Bestemming

Er wordt alhier uitdrukkelijk bepaald dat in kavel 2 (begrijpende het magazijn) geen activiteiten mogen geëxploiteerd worden die hinderlijk zijn (geur, geluid) voor de andere kavel of de burens.

Tevens zullen in kavel 2 geen goederen mogen opgeslagen worden of activiteiten worden geëxploiteerd die brand- of explosiegevaar veroorzaken.

Huisdieren

De maximale dwangsom waarvan sprake in de algemene bepalingen van het reglement van mede-eigendom, bedraagt thans honderd vijftwintig euro.

Toegang kelders

De kelders aan de rechterzijde van het gebouw dewelke in privatieve eigendom deel uitmaken van de voorbouw (gezien vanuit de straat richting het gebouw) zijn enkel bereikbaar via het magazijn.

De eigenaar van de voorbouw zal geen toegang hebben tot deze kelders via het magazijn behoudens voor het onderhoud aan leidingen dewelke zich in deze kelders bevinden.

Hoofdstuk 3.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Nutsvoorzieningen

De bevoegdheden voor het sluiten van contracten die in de algemene bepalingen desbetreffend verleend worden aan de syndicus zullen toekomen aan de verzoeker.

De meters van aardgas en de elektriciteit bevinden zich in een kast dewelke zich bevindt in de gemeenschappelijke doorrit.

De meters van het water bevinden zich in de voorbouw. Bijgevolg zal er altijd door de eigenaar van gemelde kavel toegang moeten verleend worden aan alle bevoegde personen voor het opmeten, het onderhoud, de herstelling en/of vervanging van deze meters.

Aandeel in de gemeenschappelijke lasten en baten

Elk van de kavels zal bijdragen in de lasten van het gebouw volgens zijn aandeel in de gemene delen, behoudens de hierna vermelde uitdrukkelijke afwijkende bepaling:

- de kosten voor het onderhoud en herstelling zullen in de mate van het mogelijke voor de voor- en de achterbouw gescheiden worden en door de respectievelijk kavels gedragen worden. Zo zullen ondermeer doch niet uitsluitend de kosten voor onderhoud en herstelling van het dak en de gevels van respectievelijk de voor- en de achterbouw afzonderlijk gedragen worden.

Elke eigenaar zal kunnen stemmen in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen.

Doorrit/binnenplaats

De bewoners van de voorbouw zullen te voet of met de fiets gebruik mogen maken van de doorrit en van de binnenplaats om toegang te krijgen tot gemelde kavel alsook hun fietsen te stallen in de daarvoor voorziene fietsenstalling.

De eigenaars/gebruikers van het magazijn zullen tevens met alle voertuigen, te voet of met de fiets de doorrit en binnenplaats kunnen gebruiken om toegang te krijgen tot hun kavel.

Tevens zullen de eigenaars/bewoners van de voorbouw toestaan dat vrachtwagens of andere voertuigen de binnenplaats gebruiken tijdens het laden en lossen van goederen bestemd voor het magazijn.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat er op de binnenplaats geen voertuigen mogen gestationeerd worden behoudens op het deel waarvan kavel twee 2 het uitsluitend genot en gebruik heeft.

De doorrit zal bovendien altijd worden vrijgehouden zonder dat hier goederen of fietsen mogen worden gestald.

Hoofdstuk 4.- VERZEKERINGEN, BRAND EN VERNIELING VAN HET GEBOUW

De eigenaar van elke kavel zal instaan voor de verzekering van zijn eigendom.

SLOTBEPALINGEN

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 taalgebied 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 privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Bevestiging van identiteit

Met het oog op de overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor, bevestigt de minuuthoudende notaris dat de beschrijving van de betrokken partijen juist is, op basis van de door de wet vereiste stukken.

In toepassing van de notariswet bevestigt de minuuthoudende notaris dat zij die voor hem verschenen zijn, de natuurlijke personen zijn die hiervoor beschreven staan daar hij deze mensen voldoende kent of dat hij dit heeft gecontroleerd op basis van een identiteitskaart, verblijfskaart, paspoort of rijbewijs.

Verklaring

Deze akte vormt een geheel met zijn aanhangsels, 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 van de medecontractant 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door de notarisassociatie Erik Van Tricht en Katherine De Wispelaere te Antwerpen-Merksem.

WAARVAN AKTE

werd opgemaakt door de minuuthoudende notaris.

Na toelichting van de akte en een voorlezing, werd de akte dan verleden te Merksem, stad Antwerpen, op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

Vervolgens hebben de partijen en ik notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd acht bladen één renvooien te Antwerpen, elfde kantoor der Registratie op 02 maart 2010. Boek 263 blad 1 vak 18. Ontvangen vijfentwintig euro (€ 25) De Eerstaanwezend Inspecteur a.i. (Getekend) D.De Meyer.

Bijlage:

- 4 plannen van het gebouw (kelder, gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping)