

Rep.

B A S I S A K T E V A N G E B O U W

In het jaar tweeduizend negentien.

Op negenentwintig mei

Voor mij, Chris Celis, notaris met standplaats Brasschaat.

IS VERSCHENEN

Hierna ook als "de comparanten" of "de eigenaar" of "de comparante" aangeduid.

VOORLEZING EN TOELICHTING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en dat zij de volledige voorlezing van de akte niet vragen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

HOOFDSTUK I.- VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparanten verklaren mij notaris hetgeen volgt:

1.1. Beschrijving van het gebouw

De comparante is eigenaar van volgend onroerend goed :

STAD ANTWERPEN - veertigste afdeling - voorheen Merksem tweede afdeling:

Een appartementsgebouw bestaande uit een handelsgelijklvloers en drie appartementen, één op elk van de drie verdiepingen, op en met grond, gelegen Bredabaan 530, volgens titel ten kadaster bekend wijk D, nummer 190/i/6 voor een oppervlakte van tweehonderd vierkante meter en blijkens uittreksel uit de kadastrale legger van 12 april 2019 ten kadaster gekend onder de veertigste afdeling, sectie C, nummer 190N8 P0000 voor een oppervlakte van tweehonderd vierkante meter.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

1.2. Eigendomsaanhaling

1.3. Onttrekking aan de appartementsmede-eigendom

De eigenaar verklaart ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig op de appartementsmede-eigendom (gewijzigd bij wet van 15 mei 2012) en meer in het bijzonder over artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens welk artikel de beginselen voorzien door deze wet toepasselijk zijn op elk gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De eigenaar is er tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen niet van toepassing zijn indien de aard van de gemene delen zulks rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen.

De eigenaar verklaart dat gezien het gebouw slechts in vier kavels zal worden gesplitst, en de gemene delen dermate beperkt zijn en van dien aard zijn dat er weinig gemeenschappelijke beslissingen genomen zullen moeten worden, zodat de onderwerping aan de wet op de appartementsmede-eigendom niet vereist is en dat de organisatie van het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer worden ervaren, dan een als een steun ervoor.

Gezien wat voorgaat en ondanks het feit dat het gebouw opgesplitst wordt in vier afzonderlijke privaatieve kavels, verklaart de eigenaar uitdrukkelijk het gebouw te onttrekken aan de toepassing van de wet op de appartementsmede-eigendom, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van de voormelde wet waarbij de overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant bij deze akte een basisakte op te maken zoals voorzien door de artikel 577-3 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden

gegroepeerd in een gedwongen onverdeeltheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

1.4. Erfdienstbaarheden

1.4.1. Algemeen

De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel;
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

1.4.2. Bestaande erfdienstbaarheden

De eigenaars van de appartementen en van het handelsgelijkvloers worden in de plaats gesteld van alle heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende rechten, gemeenschappen en dienstbaarheden, vrij de een te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten. "De eigenaar" verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden.

1.4.3 Nieuwe erfdienstbaarheden

Zoals hierna uiteengezet, worden er beperkingen gesteld aan de mogelijke commerciële uitbatingen op het gelijkvloers. Zo worden in elk geval uitbatingen die op een of andere wijze met voeding te maken hebben uitdrukkelijk verboden. Zoals hierna uiteengezet, worden aan de tuin, de terrassen en de balkons exclusieve rechten van genot en gebruik toegekend.

De eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van de appartementen en het commercieel gelijkvloers zullen toegang moeten verschaffen aan de daartoe aangewezen aannemers, uitvoerders van onderhouds- of herstellingswerken, om de controle en het eventueel onderhoud mogelijk te maken van

gemeenschappelijke delen die enkel bereikbaar zijn via hun privaatieve kavel.

1.5. Stedenbouwkundige informatie

a) Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris, met verwijzing naar het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Antwerpen op 9 november laatst:

1° dat voor het onroerend goed geen vergunning werd afgegeven, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning (oud stelsel) afgeleverd op 25 september 1996, nummer 11002_1995_3394 voor het verbouwen van een appartement.

De comparante legt een aannemingsovereenkomst voor, ondertekend op 30 januari 1936, tussen de Heer A. Stappaerts-Van Osta, hoger genoemd in de oorsprong van eigendom, en de aannemers, de Heren Gebroeders Verhoeven betreffende het bouwen van een winkelhuis met appartementen langs de Bredabaan te Merksem, met bijhorende plannen. Hieruit kan het vermoeden afgeleid worden dat voorschreven eigendom als stedenbouwkundige bestemming heeft : meergezinswoning.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is, met verwijzing naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN " de dato 19 juni 2009 : "afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen" en volgens het gewestplan Antwerpen : "woongebieden + aanvullende voorschriften (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)".

3° dat blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparant, dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

Wel staat in het stedenbouwkundig uittreksel het volgende vermeld :

"bouwmisdrijven : dossiernummer 11002_2018_4922 : datum van het proces-verbaal : 26/07/2018 : omschrijving van de aard van de overtreding : "Hoofdfunctiewijziging, wijzigen aantal woongelegenheden en werken uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke omgevingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen."

De eigenaar deelt mee dat voormelde proces-verbaal werd opgesteld naar aanleiding van het feit dat een huurder van het appartement op de tweede verdieping, tijdelijk in het leegstaande handelsgelijkvloers heeft gewoond. Het was echter niet de bedoeling om de handelsfunctie van dat gelijkvloers naar een woonfunctie te wijziging en inmiddels wordt het gelijkvloers niet meer bewoond.

In antwoord op een mail, verzonden naar het mailadres "SL_BH_PK_mailbox@stad.antwerpen.be" op 29 april laatst, werd door het stadsbestuur tot op heden niet geantwoord.

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

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

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 VCRO.

8° Deze informatie is afkomstig uit het voormelde stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

b) Bovendien wordt de comparant gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

De comparant wordt eveneens gewezen op artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

1.6. Bodemgesteldheid

a) Comparante verklaart dat op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming,

Door de stad Antwerpen werd in het bijvoegsel "inlichtingen vastgoed" gevoegd bij het voormelde stedenbouwkundig uittreksel van 9 november 2018, bevestigd hetgeen volgt :
"milieu : Er werden voor dit onroerend goed geen ARAB-en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO. Voor zover bekend is er op het onroerend goed geen VLAREM milieuvergunning van toepassing".

b) Zij legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven eigendom en dat werd afgeleverd door OVAM op 28 mei 2019.

De inhoud van dat bodemattest luidt :

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op : 01.01.2018

afdeling : 11422 ANTWERPEN 40 AFD/MERKSEM 2 AFD/

straat + nr. : Bredabaan 530

sectie : C

nummer : 0190/00N008

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN:

1 Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest

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

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

te Mechelen, 28.05.2019".

c) Comparante verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

1.7. Tijdelijke en mobiele bouwplaatsen

1.7.1. Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de eigenaar ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

1.7.2. Indien werken worden uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie

over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

1.8. Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1.8.1. Een "Splitsingsplan voor het opmaken van een basisakte Bredabaan 530", opgemaakt door landmeter-expert Bart Palmers te Kapellen op 12 november 2018.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de basisakte waarmee ze één geheel vormen.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 11422-10204 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3° lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4° lid Hypotheekwet.

1.8.2. Verslag met de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

1.9. Eenzijdige wijzigingen aan de basisakte door de bouwheer

De partijen die de oorspronkelijke basisakte hebben ondertekend, hebben het recht om aan onderhavige basisakte (met inbegrip van het erin opgenomen reglement van mede-eigendom) aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de gemeenschap van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaaft.

De kopers machtigen zelfde partijen om de binneninrichting van een niet-verkochte kavel te wijzigen, om de bestemming van de private kavel op het gelijkvloers te wijzigen naar woning (mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen), en alle andere wijzigingen aan de basisakte aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom

(bevoegdheden van de algemene vergadering). Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaren.

De partijen die de oorspronkelijke basisakte hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende basisakte, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1 - Beschrijving van het gebouw

Het appartementsgebouw bestaat bovengronds uit een handelsgelijkvloers en drie appartementen, telkens respectievelijk één op de eerste verdieping, op de tweede verdieping en op de derde verdieping, alsmede uit zeven kelderruimtes ondergronds.

Afdeling 2 - Beschrijving van de privaatieve kavels

I. Omschrijving begrip privaatieve kavel

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

Aan elk privaatief deel is een aandeel verbonden van de gemeenschappelijke delen die ondeelbare eigendom zullen van alle mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in duizend/duizendsten (1.000/1.000) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privaatieve delen.

II. Opsomming privaatieve kavels

Het gebouw wordt bovengronds gesplitst in vier privaatieve kavels als volgt:

A. Op de gelijkvloerse verdieping het handelsgelijkvloers "C.R." (commerciële ruimte), voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0004, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- commerciële ruimte, W.C., badkamer, gang, drie afzonderlijke stockageruimtes en het exclusief gebruik van de tuin achteraan.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid:

Driehonderd en tien duizendsten (310/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

B. Op de eerste verdieping het appartement "App.1", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0001, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- grote leefruimte met open keuken, badkamer, één slaapkamer met dressing en het exclusief gebruik van het groot terras achteraan (boven de stockageruimte van de commerciële ruimte op het gelijkvloers).

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Driehonderd en acht duizendsten (308/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

C. Op de tweede verdieping het appartement "App.2", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0002, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, leefruimte, keuken, het exclusief gebruik van het balkon dat bereikbaar is vanuit de keuken en uitziet op de vide, afzonderlijke W.C., badkamer, nachthal, één slaapkamer en het exclusief gebruik van het terras achteraan (boven de slaapkamer van het appartement op de eerste verdieping).

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventachtig duizendsten (187/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

D. Op de derde verdieping het appartement "App. 3", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0003, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- inkomhal, leefruimte, keuken, het exclusief gebruik van het balkon dat bereikbaar is vanuit de keuken en de leefruimte en uitziet op de vide, afzonderlijke W.C., badkamer, nachthal, één slaapkamer.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd eenentachtig duizendsten (181/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

Het gebouw wordt verder ondergronds gesplitst in zeven privaatieve kavels als volgt:

E. De kelderruimte "K.1", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0005, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte zelf, met een deur;.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twee duizendsten (2/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

F. De kelderruimte "K.2", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0006, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte zelf, met een deur;.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Twee duizendsten (2/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

G. De kelderruimte "K.3", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0007, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte zelf, met een deur;.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twee duizendsten (2/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

H. De kelderruimte "K.4", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0008, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte zelf, met een deur;.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twee duizendsten (2/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

I. De kelderruimte "K.5", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0009, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte zelf, met een deur;.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twee duizendsten (2/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

J. De kelderruimte "K.6", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0010, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte zelf, met een deur;.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twee duizendsten (2/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

K. De kelderruimte "K.7", voorafgaandelijke perceelsidentificatie sectie D, nummer 190/T/8/P0011, omvattende:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelderruimte zelf, met een deur;.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twee duizendsten (2/1000e) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

Deze beschrijving is gebaseerd op de bouwplannen van het gebouw, opgemaakt door landmeter Bart Palmers, zoals hoger gezegd.

III. Onderdelen van privaatieve 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.

Binnen de kavel :

- 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 raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
 - de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en/of videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - de brievenbussen in de traphal op het gelijkvloers;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

I. Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. 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 privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

II. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

A. Ondergrondse verdieping:

- de traphal met trap naar de gelijkvloerse verdieping
- de gangen tussen de kelders
- de meterkelder met meters

B. Gelijkvloers:

- het sas en de traphal met trap naar de verdiepingen;
- de tuin achter het gebouw

C. De eerste verdieping:

- de traphal met trap;
- de ruimte voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- het terras achteraan

D. De tweede verdieping:

- de traphal met trap;
- de ruimte voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- het balkon dat uitgeeft op de vide;
- het terras achteraan

E. De eerste tot en met derde verdieping:

- de traphal met trappen;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- het balkon dat uitgeeft op de vide;

F. Niveau van het dak:

- het dak met zijn bekleding;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen met hun bekleding en hun bedekking alsook de afdekkende elementen.

III. Gemeenschappelijke zaken

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de bekleding van de scheidingsmuren met hun onderdelen en hun afwerkingselementen;
- de ruwbouw van de terrassen en balkons met hun waterdichte bedekking, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking ;
- de schouwen, 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;
- de parlofooninstallatie en/of videfooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1 - Algemene uiteenzetting

Reglement van mede-eigendom

Zolang de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig betreffende de mede-eigendom, niet van toepassing worden verklaard door de

mede-eigenaars, en zolang zij onderhavig reglement niet wijzigen, geldt wat volgt :

Tegenstelbaarheid

De bepalingen van deze basisakte kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Algemene interpretatieregel.

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

Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt aan de voorgevel van het gebouw geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor het uitzicht van glasgordijnen, overgordijnen, scaniaflex e.d, alsmede voor zonneblinden en zonneschermen.

Werken aan privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden aan hun kavel wijzigingen aan te brengen die de stevigheid of de veiligheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen.

Splitsing en samenvoeging van kavels.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een twee derde meerderheid. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in

dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Postinterventiedossier.

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

Voorschriften over het gebruik.

De kavel op het gelijkvloers mag bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. Volgende bestemmingen worden echter uitgesloten: alles wat in welke mate of zin dan ook te maken heeft met voeding. De eigenaar van deze kavel mag aan de binnenzijde van zijn kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en niet hoger het vloerniveau van de eerste verdieping, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kan storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

De overige privaatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

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

Bewoning - terminologie.

In de tekst van deze basisakte wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in deze basisakte aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Rechten en plichten van de bewoner.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de basisakte van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 9.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de basisakte zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burenen, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de gemeenschap van mede-eigenaars.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen
Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars 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.

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen.

Onderhoud

De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen.

Indien zij beslissen zelf voor dit onderhoud in te staan, dient elke mede-eigenaar zorg te dragen voor de gang op de verdieping van zijn kavel en de trap naar de volgende verdieping.

De beerput moet éénmaal per jaar op gemeenschappelijk kosten worden geruimd.

Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder afdeling 4., littera B. hierna. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdiensbaardheid overeenkomstig artikel 577-4, §1, vierde lid, 1° BW. De

andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van 4/5 van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de gemeenschap van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

Uitsluitend genot van de tuin achter het gebouw, van de balkons en van de terrassen

De tuin achter het handelsgelijkvloers dient tot het uitsluitend gebruik en genot van deze kavel.

Het terras achter het appartement op de eerste verdieping dient tot het uitsluitend gebruik en genot van deze kavel.

Het terras achter het appartement op de tweede verdieping, alsook het balkon waartoe enkel dat appartement toegang heeft, dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van deze kavel.

Het balkon waartoe enkel het appartement op de derde verdieping toegang heeft, dient tot het uitsluitend gebruik en genot van deze kavel.

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

- de schadevergoeding door de gemeenschap van mede-eigenaars verschuldigd;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap van mede-eigenaars ingespannen;

- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Verdeling van de lasten.

A. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

B. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hierna beschreven.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben.

1) Zo worden de gemeenschappelijke traphal en de trapzalen met trappen niet gebruikt door de eigenaar van de kavel "Commerciële ruimte" en op het gelijkvloers en dienen deze tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavels op de verdiepingen, zodat deze commerciële ruimte niet dient bij te dragen in de kosten voor onderhoud en herstelling van die gemeenschappelijke delen. In de kosten van onderhoud en herstel van het sas op het gelijkvloers wordt wel bijgedragen door alle privatieve loten in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2) Alle kosten van onderhoud en herstel voor de gang en de trap in de kelders, worden omgeslagen lastens die kelders in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen van die kelders.

3) Het verbruik van water zal als volgt worden omgeslagen: één zevende valt ten laste van de het commercieel gelijkvloers; twee zevenden valt ten laste van elk van de appartementen, dit in evenredigheid met het gebruik van water door de onderscheiden kavels.

Van zodra een kavel zijn eigen watertoevoer heeft, verdelen de overige kavels de kosten mutatis mutandis overeenkomstig het voormelde principe.

De kosten van deze gemeenschappelijke delen zullen bijgevolg verdeeld worden over de kavels die er het uitsluitend genot van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

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 privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen 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 privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

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

De mede-eigenaars en de gemeenschap van 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.

Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de gemeenschap van mede-eigenaars 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 privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de gemeenschap van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de eigenaar.

Afdeling 5 - Beheer van de gemeenschappelijke zaken

Beheer van het gebouw.

5.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor moet worden bijeengeroepen en moet beslissen met de meerderheden en aanwezigheden zoals beschreven in artikel 577-6 en artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.

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

5.3. Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan de eigenaar van de kavel "App. 1", die bevoegd is om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen.

Voor alle overige beslissingen moet hij overleg plegen met de overige eigenaars en hun instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief.

5.4. Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Afdeling 6 - Diversen.

Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze basisakte kunnen worden gezonden.

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

HOOFDSTUK IV.- SLOTVERKLARINGEN

4.1. Kosten

De kosten voor het opstellen van dit reglement zijn ten laste van de eigenaar, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

4.2. Bevestiging van identiteit

De notaris waarmerkt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de partijen in deze akte op zicht van een opzoeking in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

De notaris bevestigt daarenboven de identiteit van alle comparanten in deze akte op zicht van hun identiteitskaarten.

4.3. Artikel 9 organieke wet Notariaat

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld 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.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven .

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

4.4. Recht op geschriften

Recht van vijftig euro (50,00 EUR) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris Chris Celis te Brasschaat.

Afschrift akte :

Na door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over hun recht om een uitgifte op papier van onderhavige akte te verkrijgen, op voorwaarde dat de kosten en voorschotten van de akte en de kosten van uitgifte van de akte zijn vergoed, verklaart de koper zich akkoord dat een elektronisch afschrift van onderhavige akte wordt bezorgd per e-mail.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Brasschaat, datum als boven.

Na voorlezing en toelichting zoals voormeld, heeft de eigenaar deze de akte met mij, Notaris, ondertekend.

