STATUTEN - APPARTEMENTSGEBOUW. Rep.: 5461

Het jaar tweeduizend en zes.
Op vijf oktober.
Voor mij, Meester **Marnix DE SADELEER**, notaris te Brecht,

ZIJN VERSCHENEN :

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN.
Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou roepen zoals faillissement, een beschikking van toelaatbaarheid in het kader van een collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder enzovoort.
Comparante verklaart niet onderworpen te zijn aan een procedure van voorlopige of definitieve opschorting van betaling in het raam van een gerechtelijk akkoord.

TOELICHTING/GEHELE/GEDEELTELIJKE VOORLEZING AKTE.
De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden **toegelicht** en het staat comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Eerste blad

Comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparant 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 medegedeeld 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 op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN.
Comparant verklaart eigenaar te zijn van navermeld onroerend goed :

Onder de gemeente **SCHOTEN**.

1) Een eigendom op en met grond en alle aanhorigheden thans gekend als de **Salvialei 59** (bestaande uit de vroegere Salvialei 59 en de Eduard De Backerstraat 46), gekadastreerd volgens titel, sectie C nummers 707/E/4 en

707/S/10, thans ten kadaster bekend, Schoten-derde afdeling, sectie C nummer 707/E/14, voor een oppervlakte van honderd vijfenzestig vierkante meter.

2) Een eigendom op en met grond en alle aanhorigheden gelegen aan de **Eduard De Backerstraat 44**, gekadastreerd volgens titel en kadaster, Schoten-derde afdeling, sectie C nummer 707/B/7, voor een oppervlakte van vijfenvijftig vierkante meter.

Zo en gelijk voormeld goed zich uitstrekt en gelegen is zonder uitzondering noch voorbehouding.

Oorsprong van eigendom.

Tweede blad

BELGIQUE
7,50 €
BELGIE

Gekende erfdienstbaarheden.

De comparant in deze verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van erfdienstbaarheden of lasten en er nooit te hebben toegestaan, behoudens hetgeen hierna wordt vermeld.

Met betrekking tot voormeld eigendom *"Eduard De Backerstraat 44"* staat in een akte opgemaakt door notaris De Witte, te Merksem op één juni negentienhonderd achtentwintig letterlijk vermeld wat volgt :

"De koopers zullen in geval van bouwen verplicht wezen op straf van eene boete te moeten betalen van vijfduizend frank aan de verkoopster of haren machthebbenden het plan van den voorgevel van het op te richten huis aan de goedkeuring van de verkoopster of gemachtigde te onderwerpen en geene ongzonde of hinderlijke fabrieken of handelsinrichtingen oprichten.

Het huis op den bij dezen aangekochten grond op te richten zal eene hoogte moeten hebben van minstens acht meter, gemeten tusschen het voetpad en den onderkant der kroonlijst van den hoofdgebouw zullen de koopers geen platte daken mogen daarstellen, ten ware zij zouden bouwen met twee verdiepingen minstens.

De scheidingsmuren zoo van huis, zoowel als alle scheidingswerken van den hof, zullen op de limietscheiding mogen geplaatst worden.

Deze scheidingswerken van den hof zullen slechts mogen geschieden bij middel van steenen of betonnen muren of bij middel van levende hagen. Het gebruiken van zoogezegden asschensteen wordt niet toegelaten.

Ingeval de koopers der aanpalende percelen grond eerst kwamen te bouwen zullen de koopers in deze verplicht wezen de muren over te nemen, de huismuren voor zooveel zij er gebruik van amekn en de hofmuur zelfs al wierden de scheidingsmuren gemaakt in andere bouwmaterialen dan in gewonen boomschen of kempischen steen."

De toekomstige medeëigenaars van nagemelde appartementsgebouw worden in de plaats gesteld van al de rechten en plichten van de comparant in deze, voor zover voormelde bepalingen nog van toepassing zijn.

Bodemsaneringsdecreet.

1) De comparanten in deze verklaren dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3, §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2) De comparanten in deze verklaren dat de toekomstige kopers vóór het sluiten van de toekomstige overeenkomsten op de hoogte zullen gebracht worden van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op veertien maart twee duizend en zes overeenkomstig artikel 36 § 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt :

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

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."

3) De comparanten in deze verklaren met betrekking tot voormelde grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Derde blad

Voor zover voorgaande verklaring door de comparenten in deze ter goeder trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich moeten nemen, en zullen de comparanten in deze hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

Decreet houdende de organisatie Ruimtelijke ordening Vlaams Gewest.

1. Artikel 99 van het decreet:

Comparant wordt gewezen op artikel 99 van het Decreet dat luidt:

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:
1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;
2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;
3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps-

of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;
d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;
7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.
Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.
Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:
1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.
Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.
Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.
Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

Vierde blad

Tot op heden beschikt de gemeente Brecht nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

2. Artikel 137 van het decreet :

De notaris minuuthouder verklaart inzake artikel 137 van voormeld decreet betreffende het bij deze verkochte onroerend goed dat :

- er een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op achttien juli twee duizend en zes onder nummer 2006190 (dossiernummer gemeente).
- er geen dagvaarding overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 werd uitgebracht.

Bijzondere bepalingen.

Comparant verklaart dat haar, voor wat betreft voorschreven goederen, geen onteigeningsbesluit werd betekend noch enig voorontwerp of ontwerp-lijst van voor bescherming in aanmerking komende goederen, noch enig besluit van definitieve bescherming, hetzij als monument, hetzij als deel uitmakend van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Dienaangaande meldde de dienst Ruimtelijke Ordening en de Milieudienst van het Gemeentebestuur van Schoten in een respectievelijk schrijven van vier augustus tweeduizend en zes onder meer letterlijk wat volgt :

* Technische dienst - schrijven 16/03/2006 :

""*In uitvoering van artikel 199 § 2 van het decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, in voege getreden vanaf één mei tweeduizend, gewijzigd bij de de-*

creten van achtentwintig september negentienhonderd negenennegentig, tweeëntwintig december negentienhonderd negenennegentig en zesentwintig april tweeduizend kunnen wij u volgende informatie verstrekken:
1. Het college van burgemeester en schepenen bevestigt hiermede dat de gemeente beschikt over een niet-conform verklaard plannenregister doch geen vergunningenregister.
2. Het bovenvermelde onroerend goed is gelegen in "woongebied" volgens het gewestplan.
Vragenlijst inzake stedenbouwkundige inlichtingen. Eigendom gelegen te Schoten, Eduard de Backerstraat 44-46 en Salvialie 59 - 11443 sectie C 707/B/7 - C 707/E/14.
Eigenaar : Van Looveren Jan.
1. Werden alle vergunningsplichtige constructies rechtmatig vergund?
Stedenbouwkundige vergunning 94/265 (gevelwijziging - woning verbouwen tot beenhouwerij) - 2006/190 (regularisatie van alle bestaande bebouwing - vergunning mits voorwaarde (bijlage uittreksel vergunning).
2. Heeft uw dienst kennis van stedenbouwkundige overtredingen?
Volgens de momenteel beschikbare lijst werden er geen stedenbouwkundige overtredingen vastgesteld.
De stedenbouwkundige vergunningen kunnen op de technische dienst ingekeken worden. Het gemeentebestuur kan geenszins verantwoordelijk gesteld worden.
3. Is het eigendom een monument of een stads- of dorpsgezicht als bedoeld in het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig, zoals gewijzigd bij decreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig, of werd het opgenomen in een voorontwerp of ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- of dorpsgezichten? Neen.
4. Is het eigendom voorlopig of definitief beschermd als archeologisch waardevol patrimonium ingevolge het decreet van dertig juni negentienhonderd drieënnegentig? Neen.
5. Is het eigendom gelegen in een erkend gebied afgebakend in het kader van een stads- of dorpsherwaarderingsoperatie of in een woonnoodgebied? Neen.
6. Is het eigendom gelegen in een voorlopig beschermd landschap of in een definitief beschermd landschap, zoals bedoeld in het decreet van het Vlaams Parlement van zestien april negentienhonderd zesennegentig houdende bescherming van landschappen? Neen.
7. Werd het eigendom door de bevoegde burgemeester opgeëist om het ter beschikking te stellen van dakloze personen overeenkomstig artikel 134 bis van de gemeentewet, uitgevoerd bij Koninklijk Besluit van zes december negentienhonderd drieënnegentig? Neen.
8. Komt het eigendom voor op een lijst van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, zoals bedoeld in het decreet van het Vlaams Parlement van negentien april

negentienhonderd vijfennegentig, zoals gewijzigd bij decreet van twintig december negentienhonderd zesennegentig, acht juli negentienhonderd zevenennegentig, veertien juli negentienhonderd achtennegentig, dertig juni tweeduizend, negen maart tweeduizend en één en zes juli tweeduizend en één hierna het decreet genoemd? Neen.
9. Komt het eigendom voor op een lijst van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen of van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, zoals bedoeld in het decreet van het Vlaams Parlement van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig, gewijzigd en aangevuld door verschillende decreten, uitgevoerd bij besluit van twee april negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij besluit van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig, drieëntwintig juli negentienhonderd achtennegentig en zes oktober negentienhonderd achtennegentig? Neen.
10. Werd het eigendom ongeschikt, onbewoonbaar of onbewoond verklaard door de bevoegde burgemeester ingevolge artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of ingevolge de artikelen 15, 17 en 111 van de Vlaamse Wooncode van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig, uitgevoerd bij besluit van zes oktober negentienhonderd achtennegentig, Neen.
11. Is het eigendom gelegen in een zone van verplichte ruilverkaveling? Neen.
12. Is het eigendom met een wettelijk voorkooprecht bezwaard inzake ruilverkaveling of inzake natuurbehoud en natuurlijk milieu ingevolge decreet van éénentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig? Neen.
13. Werd er voor het eigendom een conformiteitsattest afgeleverd, geweigerd, ingetrokken of is dergelijk attest van rechtswege vervallen, een en ander overeenkomstig de artikelen 7 - 14 van de Vlaamse Wooncode van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig, uitgevoerd bij besluit van zes oktober negentienhonderd achtennegentig? Neen.
14. Werd het eigendom onderworpen aan het sociaal beheersrecht overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode of werden er werken aan uitgevoerd overeenkomstig artikel 18 van de Vlaamse Wooncode van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig, uitgevoerd bij besluit van zes oktober negentienhonderd achtennegentig? Neen.
15. Is het eigendom met een wettelijk voorkooprecht bezwaard ingevolge artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig, uitgevoerd bij besluit van zes oktober negentienhonderd achtennegentig? Neen.
16. Is het eigendom met een wettelijk wederinkooprecht bezwaard ingevolge artikel 84/1 van de Vlaamse Wooncode van vijftien juli negentienhonderd achtennegentig, uitgevoerd bij besluit van zes oktober negentienhonderd achtennegentig? Neen.

Vijfde en laatste blad

BELGIQUE 7,50 € BELGIE

17. Is het eigendom gelegen in een waterwingebied of in een beschermingszone, zoals bedoeld in het decreet van vierentwintig januari negentienhonderd vierentachtig? Neen.
18. Is het eigendom gelegen in een G.E.N., G.E.N.O., I.V.O.N. of in een natuurreservaat ingevolge het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van éénentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig? Neen.
19. Is het eigendom belast met een ondergrondse inneming voor pijpleiding voor het vervoer van gasaardige producten in het kader van de wet van twaalf april negentienhonderd vijfenzestig en is het eigendom bezwaard met enige ander erfdienstbaarheid van openbaar nut? Neen.
20. Werd het eigendom opgenomen in een onteigeningsbesluit, algemeen of bijzonder plan van aanleg, gewestplan of enig ander plan dat met onteigening, reservatie of welk andere omstandigheid ook zal en/of kan gepaard gaan?

Volgens het gewestplan is het eigendom gelegen in woongebied.

Het eigendom is gelegen in een van de risicozones voor overstromingen, volgens het decreet van achttien juli twee duizend en drie betreffende het algemeen waterbeleid (BS.dd. 14/11/2003). Ingevolge de huidige ROG kaarten is dit louter een richtinggevend advies.

21. Bestaan er eventueel andere maatregelen waardoor beperkingen worden opgelegd aan de eigenaar, vruchtgebruiker, erfpacht- of opstalhouder van het eigendom die hem verplichten voor bepaalde handelingen voorafgaande adviezen of beslissingen in te winnen? Neen.
22. Is uw dienst, in het algemeen, andere wetenswaardige elementen bekend waarvan de verkrijger van het eigendom nuttige kennis kan krijgen?
Indien het eigendom beschikt over een voortuinparking wordt verplicht deze bij verkoop op te heffen en in te richten als tuin (college besluit dd. 09/11/2004.)"

* Milieudienst - schrijven 10/03/2006 :

"Naar aanleiding van uw aanvraag betreffende een eigendom gelegen te Schoten, Salvialei 59 en Eduard De Backerstraat 44 en 46, sectie C, perceelnummers 707/E/14 en 707/B/7, kunnen wij u melden :

1) Er werd - volgens onze informatie - een Arab-vergunning afgeleverd op 11 september 1978 en 27 december 1988;

2) Er werden - volgens onze informatie - meldingen geacteerd op 16 december 2003 en 4 april 2006;

3) Er werd - volgens onze informatie - geen bodemattest afgeleverd;

4) Er werden - volgens onze informatie - geen risicovolle activiteiten uitgevoerd.

Meer informatie met betrekking tot de activiteiten vindt u terug in bijlage.

Wij wensen echter hieraan de volgende informatie

te verbinden :

** de verklaring is afgeleid van de ons beschikbare informatie (archief) en niet op basis van een controle. Overigens beschikken wij niet over informatie daterend van de periode voor 1958;*

** voor een bodemattest kan u terecht bij OVAM, Stationstraat 110 te 2800 Mechelen;*

** in geval van twijfel doet u er goed aan om uw cliënten te adviseren om een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren door een erkend deskundige of instelling;*

** het is het gemeentebestuur onmogelijk om voor alle percelen een screening te doen of de milieugeschiedenis van dit perceel/pand te kennen."*

STATUTEN.

Comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 § 1 van het Burgerlijk Wetboek, van de STATUTEN van het hiervoor vermelde en hierna nader beschreven appartementsgebouw.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de BASISAKTE van het appartementsgebouw, en anderzijds uit het REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM. Zij verklaren bij deze ook het REGLEMENT VAN ORDE te willen vaststellen.

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM en dit REGLEMENT VAN ORDE worden door comparanten telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel. Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel ondertekend door comparanten en ondergetekende notaris, samen met onderhavige akte ter registratie zal worden aangeboden.

Het wordt aan onderhavige akte gehecht teneinde er één geheel mede uit te maken en teneinde samen met onderhavige akte op het bevoegde hypotheekkantoor te worden overgeschreven.

Bij eventuele onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het **bijzonder deel** zullen laatstgenoemde bepalingen moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten en dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande 'gedwongen medeëigendom in het algemeen', en 'gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen' in het bijzonder.

GEEN VERZENDING

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle medeëigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk privatief met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

BIJZONDER DEEL :

I. BASISAKTE :

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen :

a) een beschrijving van het onroerend geheel.

b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.

c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan.

In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat genaamd "Eduard De Backerstraat en kijkende naar het appartementsgebouw.

a) BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

Algemene beschrijving.

Het appartementsgebouw is gelegen te **SCHOTEN**, op de hoek van de **Salvialei 59** (met inbegrip van de vroegere Eduard De Bakerstraat 46) en de **Eduard De Backerstraat 44**, met in de gevel aan de Salvialei twee inkomdeuren voor de winkel op het gelijkvloers en in de gevel aan de Eduard De Backerstraat twee gemeenschappelijke traphallen.

Het appartementsgebouw zal bestaan uit, twee privé-kelders en drie gemeenschappelijke kelders in de kelderverdieping, één winkel op het gelijkvloers, twee appartementen en één duplex-appartement op de eerste verdieping, en op de tweede verdieping twee appartementen en een deel van het duplex-appartement van de eerst verdieping.

Bouwplan.

De bouwplannen van voormelde gebouwen werden opgemaakt door architect Kris Roevens, te Schilde, Water-

straat 72, en zullen, na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparanten en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven. Een door ondergetekende notaris voor eensluidend verklaard afschrift ervan zal (overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek) als bijlage op het bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

Afmetingen.

De afmetingen die voorkomen op het aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

Bij eventuele afwijking tussen plannen en uitvoering zal, ten opzichte van de kopers doch alleen tijdens de oprichting van het gebouw, volgende regeling gelden :

1) Een afwijking van maximum vijf ten honderd (5%) is geoorloofd en geeft geen aanleiding tot schadeloosstelling.

2) Een afwijking van méér dan vijf ten honderd (5%) geeft aanleiding tot schadeloosstelling, in evenredigheid te bereken. De berekening zal gebeuren op basis van het verschil tussen de gedoogde vijf ten honderd (5%) en de werkelijke oppervlakte. Om dit verschil van oppervlakte te bepalen zal rekening worden gehouden met de totale bebouwde oppervlakte volgens plan van het appartement en de totale werkelijke bebouwde oppervlakte, als basis nemende de verkoopprijs van het appartement.

De vergoeding zal dus louter proportioneel berekend worden ('regel van drie')

3) Een afwijking van meer dan tien ten honderd (10%) kan door de koper ingeroepen worden als basis tot verbreking. Ingeval van verbreking, zijn de hiervoor onder 1) en 2) vermelde bepalingen niet meer van toepassing.

Voormelde bepalingen zijn niet meer van toepassing voor de privatieven die zouden verkocht worden na oprichting van de ruwbouw, de verkoop alsdan geschiedende zonder waarborg van maat of oppervlakte zelfs indien het verschil meer dan tien ten honderd (10%) zou bedragen.

Bouwvergunning.

De stedenbouwkundige vergunning (regularisatie van alle bestaande bebouwing) werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Schoten op achttien juli twee duizend en zes, dossiernummer gemeente 2006190 waarvan een afschrift aan deze akte zal gehecht blijven.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, mits naleving van de goedgekeurde bouwplannen, onder volgende bijzondere voorwaarden :

GEEN VERZENDING

"De navermeld voorwaarden en aanbevelingen gesteld in het advies van de brandweer de dato zesentwintig juni twee duizend en zes dienen strikt te worden gevolgd. Deze zaken zijn onontbeerlijk voor een te regulariseren gebouw.

De bouwheer dient dan ook kontakt op te nemen met de brandweer om de gevraagde aanpassingen alsnog te laten controleren.

Adviezen : Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van zeven juli negentienhonderd vierennegentig aangaande de basisnormen voor lage en middelhoge gebouwen, geeft de brandweer in het preventieverslag een lijst van maatregelen in verband met brandvoorkoming en brandbestrijding. Wanneer een vergunning wordt afgeleverd zijn de voorwaarden van het brandweerverslag bindend.

Het advies van de Brandweer Schoten de dato zesentwintig juni twee duizend en zes is voorwaardelijk gunstig (in bijlage) met een aantal dringend te voldoen opmerkingen :

- de winkel-beenhouwerij moet zeker afgescheiden zijn van de bewoonbare gedeeltes met wanden "rf 1 uur" en zelfsluitende deuren "rf ½ uur";

- voor de ganse elektrische installatie, ook voor de veiligheidsverlichting, is een attest van goedkeuring door een erkend organisme vereist;

- signalisatie in trappenhuizen en winkel;

- de aanwezigheid van brandblusapparaten."

De gemeente Schoten heeft bij haar schrijven van achttien september twee duizend en zes het volgende laten weten :

"In uw schrijven de dato veertien september twee duizend en zes verzoekt U om een attest te laten geworden waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning van voormeld eigendom (vergunning nummer 2006190) werd voldaan.

Na telefonisch contact kunnen wij U melden dat de voorwaarden inzake brandveiligheid reeds zijn genomen wat betreft de handelszaak, meer bepaald de beenhouwerij. Voor de appartementen dienen er echter tot op heden nog aanpassingen te gebeuren. Wanneer deze aanpassingen zijn gebeurd dient er opnieuw contact te worden genomen met de brandweercommandant Staf Anthonissen voor de controle."

b) SPECIFIEKE BESCHRIJVING EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

BUITEN.

a. Gemene delen : De grond, de scheidings- en eventuele tuinmuren.

b. Private delen :

Geen

HET APPARTEMENTSGEBOUW.

ONDERAARDS :

a. Gemene delen : de funderingsmuren, de septische en andere putten en putjes, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de kruipruimten, de kelders met de gemeenschappelijke meters genummerd "3"-"4"-"5", de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installa-

ties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

b. Private delen :

De **kelders genummerd "1" en "2"** elk, begrijpende :

De kelderruimte met eventuele deur.

GELIJKVLOERS :

a. Gemene delen : de buiten- en eventuele tuinmuren, de inkommen en inkomdeuren gelegen aan de Eduard De Backerstraat, de traphallen, de ruimten met de gemeenschappelijke meters, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

b. Private delen :

De **handelsruimte gelijkvloers**, begrijpende :

De twee inkomdeuren, winkelruimte, vier ruimten genaamd beenhouwerij, twee ruimten genaamd koeling, twee ruimten genaamd berging, refter, wc, magazijn.

EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING :

a. Gemene delen : de traphal, de buitenmuren alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

b. Private delen :

1) Het **appartement op de eerste verdieping links,** begrijpende:

Living, keuken, slaapkamer, badkamer met wc.

2) Het **duplex-appartement op de eerste verdieping en tweede verdieping midden**, begrijpende :

- op de eerste verdieping : living, keuken, badkamer met wc;
- op de tweede verdieping : twee slaapkamers.

3) Het **appartement op de eerste verdieping rechts**, begrijpende :

Living, keuken, slaapkamer, bedkamer met wc.

4) Het **appartement op de tweede verdieping links**, begrijpende:

Living, keuken, slaapkamer, badkamer met wc.

5) Het **appartement op de tweede verdieping rechts**, begrijpende :

Living, keuken, slaapkamer, badkamer met wc.

DAK :

a. Gemene delen : de diverse daken en de dakbedekking (ook deze van lager gelegen verdiepingen), de schouwen, de luchtscheppingen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

b. Private delen :

De ramen, raampjes, veluxen en lichkoepels in het dak.

EEN VERZENDING

c) BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF GOED IS VERBONDEN.

De grond en alle overige gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privatieve kavels verbonden in volgende verhouding, bepaald in acht geno-

men de geschatte respectievelijke waarde van deze privatieve kavels :

GEMENE DELEN IN DE GROND EN GEBOUWEN.

- de kelders genummerd "1" en "2" samen, zesendertig/duizendsten.	36/1000
- de handelsruimte op het gelijkvloers, driehonderd twintig/duizendsten.	320/1000
- het appartement eerste verdieping links, honderd vijfendertig/duizendsten.	135/1000
- het duplex-appartement eerste en tweede verdieping midden, honderd tweeënzeventig/duizendsten.	172/1000
- het appartement eerste verdieping rechts, honderd en twaalf/duizendsten.	112/1000
- het appartement tweede verdieping links, honderd vijfendertig/duizendsten.	135/1000
- het appartement tweede verdieping rechts, negentig/duizendsten.	90/1000
TOTAAL : duizend/duizendsten.	1000/1000

II. REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM.

In het bijzonder deel van het reglement van medeeigendom wordt hierna enkel een specifiëring opgenomen betreffende (a) de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privatieve kavels, alsook betreffende (b) zekere rechten en plichten van sommige medeëigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten. Ook de datum waarop de jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden (c) wordt hier bepaald. Tot slot zijn hierin ook een aantal afwijkingen en/of aanvullingen (d) opgenomen op het algemeen deel, vervat in de bijlage.

In het algemeen deel van het reglement van medeëigendom, opgenomen in de bijlage, vinden we de algemene regeling betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-4, derde lid van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.

Comparant verklaart voor zoveel als nodig bij deze, in voordeel en ten laste van elke kavel en van de gemeenschappelijke delen waaruit het appartementsgebouw zal bestaan, een eeuwigdurende erfdienstbaarheid te vestigen van doorgang voor alle leidingen, aflopen, schoorsteen- en verluchtingspijpen die in deze gebouwen ingericht worden of werden.

(a) VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN BATEN.

De gemeenschappelijke lasten en baten zullen gedragen dan wel ontvangen worden door iedere medeëigenaar, in principe in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen voor zover er hierna niet van wordt afgeweken.

In afwijking hiervan worden volgende specifieke gemeenschappelijke lasten gedragen door de eigenaar(s) van sommige of een deel van de privatieve kavels, in

acht genomen het (overwegend) nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten waarop die lasten betrekking hebben voor elk van die privatieve delen hebben :

* de onderhouds-, herstellings- en eventuele vernieuwingskosten van het dak van het appartementsgebouw zullen als volgt worden gedragen :

- voor wat betreft het dak van het gebouw Salvialei 59, (met uitzondering van de Eduard De Backerstraat 46), vallen deze ten laste van de eigenaars van de winkel op het gelijkvloers, het appartement eerste verdieping links en het appartement tweede verdieping links, op basis van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten die aan de betrokken kavels verbonden zijn, volgens een rekenkundige breuk gevormd met :

° als teller: het getal dat het aantal van de duizendsten uitdrukt dat die kavel in de algemene medeëigendom van het goed bezit;

° als noemer: het totaal aantal duizendsten in de algemene medeëigendom van al de betrokken kavels;

- voor wat betreft het dak van de gebouwen Eduard De Backerstraat 46 en 44, vallen deze ten laste van de eigenaars van de winkel op het gelijkvloers, het duplexappartement eerste en tweede verdieping midden, het appartement eerste verdieping rechts en het appartement tweede verdieping rechts, op basis van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten die aan de betrokken kavels verbonden zijn, volgens een rekenkundige breuk gevormd met:

° als teller: het getal dat het aantal van de duizendsten uitdrukt dat die kavel in de algemene medeëigendom van het goed bezit;

° als noemer: het totaal aantal duizendsten in de algemene medeëigendom van al de betrokken kavels;

* alle onderhoudskosten van de gemeenschappelijke inkom- en traphallen, zullen ten laste zijn van :

- voor wat betreft het gebouw Salvialei 59 met inbegrip van de vroegere Eduard De Backerstraat 46, vallen deze ten laste van de eigenaars van de winkel op het gelijkvloers, het appartement eerste verdieping links, het appartement tweede verdieping links, het duplexappartement op de eerste en tweede verdieping midden, op basis van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten die aan de betrokken kavels verbonden zijn, volgens een rekenkundige breuk gevormd met :

° als teller: het getal dat het aantal van de duizendsten uitdrukt dat die kavel in de algemene medeëigendom van het goed bezit;

° als noemer: het totaal aantal duizendsten in de algemene medeëigendom van al de betrokken kavels;

GEEN VERZENDING

- voor wat betreft het gebouw Eduard De Backerstraat 44, vallen deze ten laste van de eigenaars van de winkel op het gelijkvloers, het appartement eerste verdieping rechts en het appartement tweede verdieping rechts, op basis van de kwotiteiten in de gemeenschap-

pelijke gedeelten die aan de betrokken kavels verbonden zijn, volgens een rekenkundige breuk gevormd met :
° als teller: het getal dat het aantal van de duizendsten uitdrukt dat die kavel in de algemene medeëigendom van het goed bezit;
° als noemer: het totaal aantal duizendsten in de algemene medeëigendom van al de betrokken kavels;

(b) JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING.

De jaarlijkse algemene vergadering van de medeeigenaars van het appartementsgebouw en garagegebouw zal gehouden worden op de laatste vrijdag van de maand januari, te achttien uur, op de plaats aangeduid in de bijeenroepingen.

Is deze dag een wettelijke feestdag, dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende vrijdag te achttien uur.

De algemene vergadering kan beslissen de datum van de jaarlijkse algemene vergadering te wijzigen. Hiertoe is geen wijziging van onderhavige statuten van het gebouw vereist.

(c) BESTEMMING VAN DE APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn in beginsel bestemd voor bewoning. Het is de eigenaars van de appartementen, dan ook verboden enige handels-, ambachts- of nijverheidsactiviteit uit te oefenen in de gebouwen, behoudens andersluidende toestemming van de algemene vergadering. Dit verbod omvat evenwel niet het uitoefenen van een vrij beroep ter uitzondering van dierenartsen. Zijn eveneens toegelaten : verzekerings- en accountantskantoren.

(d) BESTEMMING VAN HET GELIJKVLOERS.

De winkelruimte op het gelijkvloers is in beginsel bestemd voor de uitbating van een handels-, ambachts of nijverheidsactiviteit, met uitzondering van een horecazaak. De huidige bestemming bestaat uit een beenhouwerij. Het is de eigenaar van het gelijkvloers ten allen tijde toegestaan om ook de buiteninrichting van zijn pand (zo in voorgevel als in zijgevel) aan te passen aan de noodwendigheden van de uitgeoefende activiteit, zonder dat hiervoor enige toelating of instemming vanwege de eigenaars van de appartementen dient bekomen te worden, mits de nodige stedenbouwkundige vergunningen hiervoor bekomen worden.
Verder wordt alhier uitdrukkelijk bepaald dat de eigenaar van het gelijkvloers (winkelruimte), het recht heeft, mits voorlegging van de nodige vergunningen bekomen van de officiële instanties, om reclameborden te installeren tegen de voorgevel en de zijgevels van voormeld gelijkvloers met dien verstande dat deze constructies op geen enkele wijze nadelen met zich mogen meebrengen voor de medeëigenaars/medebewoners van voormeld appartementsgebouw.
Alle plaatsing-, onderhouds-, herstellings- en eventuele vernieuwingskosten van voormelde reclameborden

en/of kosten aan voormeld appartementsgebouw veroorzaakt door de plaatsing van deze reclameborden zullen uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van het gelijkvloers en niet op de andere medeëigenaars van voormeld appartementsgebouw kunnen verhaald worden.

III. REGLEMENT VAN ORDE.

Er worden geen bijzondere afwijkingen of aanvullingen voorzien op het ALGEMEEN DEEL van het REGLEMENT VAN ORDE, vervat in de aan onderhavige akte gehechte bijlage.

TIJDELIJKE EN OVERGANGSBEPALINGEN.

Wijzigingen aan het gebouw en/of aan de statuten van het gebouw.

Comparanten behouden zich het recht voor, zonder daartoe enige goedkeuring te behoeven van de algemene vergadering en zonder daartoe tot enige schadevergoeding te kunnen gehouden zijn, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen, die zouden gevorderd en/of opgelegd worden door de overheid, zolang niet alle privatieven verkocht zijn en/of de bouwwerken voltooid.

Hetzelfde geldt voor eventuele wijzigingen, door hen aan te brengen aan de inwendige schikking van de privatieven of aan de gemeenschappelijke delen, aangeduid op de plannen en beschreven in onderhavige akte, hetzij vóór de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van privatieven. Indien de wijzigingen, uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers van privatieven, kosten meebrengen, vallen deze kosten ten laste van deze verkrijgers. Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een kavel toegevoegd worden aan een andere kavel, of afgenomen van een andere, mits er een evenredig aantal quotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen. Zo ook zullen comparanten, zolang de kavels niet verkocht zijn, hiervan de bestemming nog kunnen wijzigen. Zij zullen ook de kavels kunnen splitsen of samenvoegen met andere, op voorwaarde daardoor geen wijziging te brengen aan het aantal quotiteiten in de gemene delen, die horen bij de reeds verkochte kavels. Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel, geven de verkrijgers (en hun rechthebbenden) een onherroepelijke volmacht aan comparante om in hun naam te handelen en hen te vertegenwoordigen bij het verlijden van eventuele akten tot wijziging en/of aanvulling van de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, en in het algemeen om al het nodige te doen teneinde de wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen van de gebouwen te realiseren. Comparanten zullen alsdan de verkrijgers hiervan in kennis stellen, met mededeling van de wijzigingen en/of aanvullingen.

GEEN VERZENDING

Voorbehoud gemeenmaking scheidingsmuren.

Comparante in deze behoudt zich de vergoeding der gemeenmaking der scheidingsmuren en afsluitingsmuren

voor, desgevallend in de toekomst te betalen door de personen die deze muren (of het nog niet gemeen gemaakt gedeelte ervan) gemeen zouden willen maken.

Comparante in deze heeft alleen het recht over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven. Daartoe worden de toekomstige verkrijgers van privatieve kavels (en hun rechtsopvolgers ten welke titel ook) geacht, door het enkel feit van de verkrijging, onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan comparante in deze (of de personen die desgevallend later in zijn rechten zouden treden) teneinde mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te ondertekenen.

Zij heeft bovendien het recht desgevallend zelf tegen deze muren aan te bouwen en wordt alsdan geacht deze muren reeds gemeen te hebben gemaakt.

Kopie van de akte.

Aan elke verwerver van een privatief zal een gewone fotokopie van deze basisakte en van het reglement van medeëigendom worden gegeven, ter kennisgeving.

SLOTBEPALINGEN.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen vervat in onderhavige statuten van het gebouw aanleiding kan geven, zullen verplichtend beslecht worden door de bevoegde rechtsinstantie van het rechtsgebied Antwerpen.

Woonstkeuze.

Tot uitvoering van deze akte kiezen comparanten respectievelijk woonst op hun huidig (of toekomstig) adres en in haar huidige (of toekomstige) maatschappelijke zetel.

Ontslag ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Brecht op datum als ten hoofde gemeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte, waarvan elke partij bevestigt een ontwerp tijdige te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen, korttekenen en ondertekenen de partijen samen met mij notaris deze akte en haar bijlagen.

Geregistreerd ... bladen ... verzendingen
te ERASSCHAAT, Registratie II, de 13 OKT. 2006
Boek 159, blad 29 vak 3 Ontvangen
.....vijftenwintig euro (25 EUR)
De eerstaanwezend Inspecteur,

GEEN VERZENDING