

Nr.: 31949

Dossier: 2120409/NC-GC

**TOEPASSING VAN DE WET OP DE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM
UITGESLOTEN**

Het jaar tweeduizend en twaalf.

Op vijf en twintig juni

Voor Ons, Meester Luc Rochtus, notaris met standplaats te Antwerpen, tevens handelend als zaakvoerder van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Notaris Luc Rochtus", met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Te Antwerpen, Van Breestraat 33.

ZIJN VERSCHENEN

[REDACTED]

Hierna ook genoemd "de verschijner".

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle verschijners 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 kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE- GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

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

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

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1.1 BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

De verschijner is eigenaar van het hiernabeschreven onroerend goed

STAD ANTWERPEN - vierentwintigste afdeling - Borgerhout

Een appartementsgebouw, gelegen Juul Grietensstraat 4, volgens titel en huidig kadaster, wijk A, nummer(s) 225/V/7, met een oppervlakte van één are dertien centiare (1a 13ca).

Het kadastraal uittreksel werd afgeleverd op twaalf oktober tweeduizend en elf.

1.2. EIGENDOMSAANHALING

[REDACTED]

[REDACTED]

1.3 BODEMGESTELDHEID

a) Wij, notaris, hebben de Stad Antwerpen een vragenlijst voorgelegd inzake Milieu. De Stad Antwerpen heeft dit schrijven beantwoord bij brief van negentien oktober tweeduizend en elf. Uit deze brief blijkt dat voor voorschreven eigendom geen nota werd genomen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De verschijner verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

c) De verschijner verklaart met betrekking tot de grond, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de privatieve kavels in dit appartementsgebouw 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.

d) De verschijner legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op de grond, voorwerp van deze akte, en dat werd afgeleverd door OVAM op 9/5/2012.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"1 Kadastrale gegevens

Datum toestand op:

Afdeling: 11006 Antwerpen 24 afd/Borgerhout 1

Straat + nr.: Juul Grietenstraat 4

Sectie: A

Nummer: 225/V/7

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

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

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

Te Mechelen, 9/5/2012

(getekend) Eddy Van Dyck, afdelingshoofd."

g) De verschijner verklaart door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

2.1 HET BRENGEN VAN BETREFFENDE APPARTEMENTS- BOUW ONDER HET REGIME VAN DE MEDEEIGENDOM EN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

Vervolgens heeft de verschijner het volgende verklaard:

- dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartements-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;
- dat hij het voorschreven eigendom onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen maar dat **hij beslist heeft de afdeling II van het hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing is, aangezien**

- het eigendom slechts over een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen beschikt, te weten, naast de onder navolgend punt 2.5 vermelde grond en constructieve elementen van het appartementsgebouw
- o de traphal in de kelder en op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping.
 - o De inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.
- dat hij door het voorschreven appartementsgebouw te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maakt op basis van de plannen, waarvan hierna sprake als volgt:
- o enerzijds in drie privaatieve gedeelten, genaamd "appartement 1", "appartement 2" en "appartement 3"
 - o anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel van de mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in drie/derden (3/3de) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privaatieve delen;

Als gevolg van deze verklaring worden drie private kavels tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten. Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit, en omvat enerzijds als privaatieve en uitsluitende eigendom het "appartement 1", "appartement 2" en "appartement 3" en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privaatieve kavel, niet allen de vervreemding of bezwaring van de privaatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De verwervers van de privaatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

2.2 VASTSTELLING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - VERDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

2.2.1 DE PRIVATIEVE DELEN TELKENS VERBONDEN MET EEN

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WORDEN AFGEBAKEND ALS VOLGT:

A. OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING HET "APPARTEMENT ÉÉN" OMVATTENDE:

1) IN PRIVATIEVE EN UITSLUITENDE EIGENDOM:

living, keuken, badkamer met WC, één slaapkamer en ondergronds de kelder genaamd GLV.

2) IN MEDE-EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

één/derde (1/3de) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

B. OP DE EERSTE VERDIEPING HET "APPARTEMENT TWEE" OMVATTENDE:

1) IN PRIVATIEVE EN UITSLUITENDE EIGENDOM:

Living met terras, keuken, badkamer met WC, twee slaapkamers en ondergronds de kelder genaamd AP. 1.

2) IN MEDE-EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

Één/derde (1/3de) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

C. OP DE TWEEDE VERDIEPING HET "APPARTEMENT DRIE" OMVATTENDE:

1) IN PRIVATIEVE EN UITSLUITENDE EIGENDOM:

Living met terras, keuken, badkamer met WC, twee slaapkamers en ondergronds de kelder genaamd AP.2.

2) IN MEDE-EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID:

Één/derde (1/3^{de}) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

2.2.2 DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WORDEN AFGEBAKEND ALS VOLGT:

Naast de onder navolgend punt 2.5 vermelde grond en constructieve elementen van het appartementsgebouw worden de gemeenschappelijke delen afgebakend als volgt:

- De uitwendige versiering van de gevels, met uitzondering van de privatieve ingangdeuren, de vensters met hun glasraam en in voorkomend geval de rolluiken die privaat blijven, bij vernieuwing en bij onderhoudswerken van deze privatieve delen moet evenwel de eenvormigheid en het uitzicht van het geheel geëerbiedigd worden;
- De schouwen met hun pijpen en schouwdeksels, met uitzondering van de eventuele schouwpijpen voor privaat gebruik, de verluchtingsschouwen en verluchtingsopeningen en de leidingen met de vergaarbakken, de toezichtspotten en de leidingen naar de riole-ring;
- De verlichtingsinstallatie van de gemene delen met de afzonderlijke meters en de eventuele tijdsschakelaar;
- De aflopen voor huishoudelijk en sanitair water en hun verluchting, met uitzondering van het gedeelte

van die aflopen dat zich in de appartementen bevindt en dat bestemd is tot het uitsluitend gebruik van dit appartement.

- Alle plaatsen die niet privaatief zijn en de toe- en doorgangen tot deze plaatsen.
- De inkomdeur uitgevend op de inkomhal, de traphal op elk verdiep met de trappen.
- Alle andere delen van het appartementsgebouw die niet bestemd zijn tot het privaatief gebruik van een appartement of die gemeen zijn krachtens de wet of het gebruik.

GEMENE DELEN MET PRIVATIEF GENOTSRECHT:

Onverminderd het gemeen karakter van enkele delen, komt het genot en het gebruik toe aan slechts één van de mede-eigenaars, met uitsluiting van de andere.

Dit privaatief genotsrecht strekt zich uit over de tuin, gelegen achter het gebouw op de gelijkvloerse verdieping.

Het privaatief genotsrecht over deze tuin is onlosmakelijk verbonden met het appartement op de gelijkvloerse verdieping, waaraan het is toegewezen en zal op geen enkel ogenblik voorwerp kunnen uitmaken van een aparte overdracht ten bezwarende titel.

2.2.3 BOUWPLANNEN

Deze beschrijving is gebaseerd op de bouwplannen van het appartementsgebouw welke werden opgemaakt, in opdracht van: de heer Brahim Marchouh door, de heer Dirk De Schepper, architect, wonende te 2600 Berchem, Patriottenstraat 47.

De verschijner heeft ons het volgende bouwplan overhandigd om aan deze basisakte en reglement van mede-eigendom gehecht te blijven, doch niet te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor: Verbouwen van 3 appartementen plan nr 2/3 datum 18/01/2012.

2.3. CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS:

2.3.1 ALGEMEEN

De verdeling van het appartementsgebouw zoals beschreven en weergegeven op de hier aangehechte bouwplannen, zal tussen de verschillende privaatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdiensbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdiensbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is ondermeer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met: alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen private delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdienstbaarheden (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

2.3.2 ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN VERVAT IN VORIGE EIGENDOMSTITELS:

De verschijner verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom, met uitzondering van de bijzondere voorwaarden (voor zover die nog van toepassing zijn) vermeld in de akte verleden voor notaris Luc rochtus te Antwerpen op vijftwintig januari tweeduizend en elf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op dertien februari tweeduizend en twaalf onder nummer 58-T-13/02/2012-02675, waarin letterlijk vermeld stond hetgeen volgt:

Dienaangaande staat er in voormelde aankoopakte verleden voor notaris Karl Van den Kieboom te Antwerpen zes en twintig januari negentienhonderd zeven en zestig letterlijk vermeld:

"In ene akte van aankoop van de grond, verleden voor notaris Gerard Geudens te Antwerpen op drie en twintig oktober negentienhonderd negen en dertig staat er desbetreffende letterlijk het volgende gemeld:

Het is te allen tyde in de op te richten gebouwen huizen van ontucht te openen. Zonder schriftelyke toelating van de verkoopster mogen er ook gedurende de dertig eerstvolgende jaren geen drankhuizen, achterhuizen, schouw- of danszalen, kosthuizen, stegen, fabrieken, scholen, gasthuizen of stapelplaatsen aangelegd worden, noch gevaarlijke of ongezonde inrichtingen tot stand komen waartoe de toelating der bevoegde overheid nodig is, noch nyverheidsinstellingen die van aard zouden zijn schade of na-

deel te berokkenen aan de overblijvende gronden der verkoopster of aan degenene door haar reeds verkocht. Deze clausa zal nochtans tegen de verkoopster niet kunnen ingeroepen worden ingeval deze toelatingen verleende aan kopers van andere gronden.

Het is uitdrukkelijk overeengekomen dat bij gebrek van naleving vanwege de kopers der bepalingen in voorgaande alinea vervat, de verkoopster het recht zal hebben deze verkoop van ambtswege te vernietigen, zonder gehouden te zijn tot weergaaf van de koopprijs of van het daarop betaalde gedeelte, noch schadeloosstelling te betalen voor het opgerichte gebouw.

...

De verkopers verklaren dat, voor zover hun bekend is, de scheidsmuren met de aanpalende huizen gemeenschappelijk zijn."

De verkrijgers van de privatieve kavels in het onderhavige appartementsgebouw zullen dienaangaande indeplaatsgesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijner.

2.3.3. NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN EIGEN AAN ONDERHAVIG APPARTEMENTSGEBOUW

De eigenaars en/of gebruikers van "het appartement 1" zullen toegang moeten verschaffen aan de eigenaars en/of gebruikers van de appartementen 2 en 3, evenals aan de daartoe aangewezen aannemers, uitvoerders van onderhouds- of herstellingswerken, controleurs van de meters, om de controle en het eventueel onderhoud mogelijk te maken van de meters voor nutsvoorzieningen welke in zijn kelder hangen.

De eigenaars en/of gebruikers van "het appartement 3" zullen toegang moeten verschaffen aan de eigenaars en/of gebruikers van de appartementen 1 en 2, evenals aan de daartoe aangewezen aannemers, uitvoerders van onderhouds- of herstellingswerken, om de controle en het eventueel onderhoud mogelijk te maken van het dak.

2.4 DEFINIERING VAN DE PRIVATIEVE DELEN:

De delen van het appartementsgebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom.

Zo zijn volgende zaken privatief:

§ 1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de

- luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmings-installaties die autonoom werken voor elke woongelegheden;
- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener,
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
- de ingemaakte kasten en dergelijke meer.

§ 2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk:

- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt.
- de brievenbussen die zich bevinden aan de voordeur met hun klep en deurtje.

Het genot van de privaatieve delen

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

2.5 BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELLEN:

De delen van het appartementsgebouw bestemd tot het gebruik van al de kavels zijn gemeenschappelijk.

Zo zijn onder meer de hieronder opgesomde zaken gemeenschappelijk:

- het volledige perceel grond;
- de grondvesten en de steunmuren, het geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
- het buizennet der riolering en de putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de balkons of terrassen;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- alle daken;
- de afvoerbuizen;
- de aflopen van water, de schouwen, verluchtingspijpen;

- de leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de gemeenschappelijke meters;
- de leidingen voor de telefoon, radio- en T.V.- distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de parlo- of videofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingangsdeur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;
- in het algemeen al de delen van het appartementsgebouw bestemd tot gebruik van al de kavels.

Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw:

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

2.6 BRANDVERZEKERING:

Het gehele gebouw wordt verzekerd tegen de gevaren van brand, blikseminslag, ontploffingen, neerstorting van vliegtuigen, elektriciteitsrisico's, storm en aanverwante risico's, door een of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten:

- a) het gebouw voor de waarde van haar heropbouw;
- b) het verhaal der burenen;
- c) de onbeschikbaarheid van het gebouw;
- d) de kosten voor de ontruiming en de afbraak;
- e) de kosten van bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud van het gebouw.

Tegen deze gevaren en voor deze waarborgen wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten. De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privaatieve delen. Het bevat een verzaking door de verzekerbaar aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en hun personeel, te welken titel ook, met uitzondering van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar kan een exemplaar van de verzekeringspolissen bekomen.

De extra-premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of uit hoof-

de van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privaatieve kavel, of in het algemeen om eender welke persoonlijke reden, valt uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar uit wiens hoofde deze premie verschuldigd is.

2.7 DIVERSE BEPALINGEN:

2.7.1 Stedenbouwkundige informatie

I. Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht erop dat:

- in het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt dat de Stad Antwerpen, waarin voorschreven eigendom gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel, met bijgevoegde brief van de Technische Dienst, afgeleverd door de Stad Antwerpen op negentien oktober tweeduizend en elf. Uit dit stedenbouwkundig uittreksel en de bijgevoegde brief van de Technische Dienst, blijkt:

- a. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom aangeduid wordt door ligging binnen het gewestplan Antwerpen dd drie oktober negentienhonderd negenenzeventig in een zone voor woongebieden;
- b. dat er voor voorschreven eigendom geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de Stad Antwerpen;
De verschijner verklaart desbetreffend dat hij geen weet heeft van vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, of in strijd met enige stedenbouwkundige vergunning.
- c. dat er voor voorschreven eigendom geen dagvaardingen werden uitgevaardigd of beslissingen werden genomen, waarbij aan de huidige verschijner of aan een van diens rechtsvoorgangers ingevolge stedenbouwkundige overtredingen sancties of herstelmaatregelen werden opgelegd;
- d. dat voorschreven eigendom niet belast is met een voorkooprecht, zoals bedoeld de Vlaamse Codex op de Ruimtelijke Ordening;
- e. dat er voor voorschreven goed geen planbatenheffing verschuldigd is;
- f. dat het krachtens artikel 4.2.12, §2,2° voor de overdracht verplichte as-built-attest nog niet werd uitgereikt en niet gevalideerd werd.

De verschijner verklaart een stedenbouwkundig uittreksel dat heden niet ouder is dan een jaar ontvangen te hebben.

II. a). Ondergetekende notaris wijst de verschijner op de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

b) Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot het voorschreven appartementsgebouw en haar privatieve kavels.

2.7.2 OVERSTROMINGSRISICO:

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 68-1 tot en met 68-9 van de Wet van vijftwintig juli negentienhonderd tweeënnegentig op de landverzekeringsovereenkomst, legt de ondergetekende notaris een brief voor uitgaande van de Stad Antwerpen waaruit is gebleken dat het onderhavige appartementsgebouw zich niet bevindt in een bij Koninklijk Besluit afgebakende risicozone voor overstroming.

2.7.3 KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN:

De verschijner erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en een betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op een mei tweeduizend en een), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van negentien januari tweeduizend en vijf (wijzigingen die in werking zijn getreden op zeventwintig januari tweeduizend en vijf).

De verschijner is er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar - na een mei tweeduizend en een - werden opgestart - zij het door een, zij het door meer aannemers - een of meer van de volgende werken : graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; wegenwerken; plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door andere van de hier opgesomde werken); bouwwerken; montage- en demontagewerken (inzonderheid van geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen); inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwwerken; vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken; afwerkingswerkzaamheden (behorende bij een of meer van de hier opgesomde),

Dienaangaande verklaart de verschijner dat er geen werken waarbij enige aannemer betrokken was, werden opgestart na een mei tweeduizend en een, en er aldus geen postinterventiedossier diende opgesteld te

worden.

2.7.4 ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES:

De verschijner erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien maart negentienhonderd eenentachtig waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van vijftwintig juni tweeduizend en acht, wijziging die in werking is getreden op een juli tweeduizend en acht.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden binnen onderhavig appartementsgebouw verklaart de verschijner dat:

- de daarin aanwezige elektrische installaties oorspronkelijk in gebruik genomen werden of na verzwaaring opnieuw in gebruik genomen werden **voor een oktober negentienhonderd eenentachtig.**

Teneinde de verplichtingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties na te leven zal de verschijner een keuring laten uitvoeren door een erkend controleorganisme, en zal hij aan de kopers der wooneenheden een exemplaar van het controleverslag overhandigen.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat:

- Indien uit het controleverslag blijkt dat de elektrische installaties voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, deze binnen de vijftwintig jaar na dat controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme;
- Indien uit het controleverslag blijkt dat de elektrische installaties niet voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties:
 - o De kopers over een termijn van achttien maanden beschikken vanaf de datum van hun authentieke koopakte, om de gebreken aan de installaties, op hun last en kosten, en zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verschijner te laten herstellen, en de installaties te laten herkeuren door een erkend controlemechanisme;
 - o De kopers verplicht zijn hun identiteit en de datum van hun authentieke koopakte mee te delen aan het erkend controleorganisme dat op last en kosten van de verschijner de oor-

- spronkelijke controle heeft uitgevoerd;
- o De kopers de vrijheid behouden om na herstel de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend controleorganisme, dan hetgene dat op last en kosten van de verschijner de oorspronkelijke controle heeft uitgevoerd.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de gevaren, de aansprakelijkheden en de sancties bij gebruik van elektrische installaties die niet voldoen aan de vereisten van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

2.7.5 STOOKOLIETANK

De verschijner erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

Dienaangaande verklaart de verschijner dat er in dit appartementsgebouw noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

SLOT:

3.1 KOSTEN:

De kosten voor het opstellen van de basisakte & reglement van mede-eigendom van dit appartementsgebouw zijn ten laste van de verschijner.

3.2 KEUZE VAN WOONPLAATS:

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in het huidige appartementsgebouw.

B) Tot uitvoering dezer kiest de verschijner woonst in diens voormelde woonplaats.

3.3 BEVESTIGING VAN IDENTITEIT:

Ondergetekende notaris bevestigt:

a) conform de Hypotheek Wet: dat de juistheid van de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen, natuurlijke personen, door hem gewaarmerkt werd:

- op zicht van: hetzij een uittreksel uit de registers van de Burgerlijke Stand, hetzij een trouwboekje, hetzij een document waarop het rijksregisternummer wordt vermeld. In dit laatste geval werd met de uitdrukkelijke instemming van de betrokken partij dit rijksregis-

ternummer in de onderhavige akte vermeld.

b) conform de Organieke Wet Notariaat: dat de identiteit van de verschijner hetzij hem bekend is, hetzij hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen;

3.4 TEGENSTRIJDIGHEID VAN BELANGEN - ONEVENWICHTIGE BEDINGEN:

De verschijner erkent dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de Vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De verschijner heeft hierop verklaard dat zich hier volgens hem geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De verschijner bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3.5. FISCAAL RECHT

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE,

Verleden te Antwerpen, op datum zoals boven vermeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte hetgeen de verschijners bevestigen, hebben alle verschijners deze akte, waarvan verschijners verklaren het ontwerp vooraf te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen, getekend, evenals de notaris.

(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd negen bladen, geen renvooien, te Antwerpen, zevende kantoor der registratie op 27 juni 2012. Boek 163, blad 59, vak 14. Ontvangen: vijftientwintig euro (25,00 EUR). De ontvanger, (get.) W. WUYTACK.

Voor gelijkvormig afschrift

Overgeschreven op het 2de hypotheekkantoor te Antwerpen op 05/07/2012 onder nummer 58-T-05/07/2012-11733