

SB/Dossier 2010/0924-01

Het jaar TWEEDUIZEND EN ELF.

Op achttien juni

Voor ons, Meester **Xavier DE MAESSCHALCK**, geassocieerd notaris ter standplaats Oostende, deel uitmakende van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een b.v.b.a. met ondernemingsnummer 0886.652.353,

ZIJN VERSCHENEN :

1/ De heer **SCHREY Philippe Albert Maria**, geboren te Sint-Amandsberg op zestien april negentienhonderd zevenenzestig, (rijksregisternummer 670416 191-85, identiteitskaart nummer 590 9241450-92 uitgereikt te Beveren op veertien maart tweeduizend en negen), echtgescheiden, wonend te 9120 Beveren, Lodewijk Mortelmansstraat 18.

2/ Mevrouw **VAN BOGAERT Ingrid Maria Alfons**, geboren te Beveren op twaalf december negentienhonderd vijfenzestig, (rijksregisternummer 651212 194-22, identiteitskaart nummer 590 8131853-78 uitgereikt te Beveren op twee juli tweeduizend en acht), echtgescheiden, wonend te 9120 Beveren, Lodewijk Mortelmansstraat 18.

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.

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

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 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.

eerste
dubbel blad

Hierop verklaren alle verschijners dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig voor het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

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

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

1.1 Beschrijving van de eigendom

De comparanten verklaren eigenaars te zijn van volgend onroerend goed:

STAD OOSTENDE – VIERDE AFDELING.

Een hand/huis op en met grond en aanhorigheden staande en gelegen Torhoutsesteenweg 261. Gekadastréerd of het geweest zijnde volgens titel en thans sectie A nummer 34 H 5 voor een oppervlakte van vierenvijftig vierkante meter (54m²).

1.2 Oorsprong van eigendom.

Toebehorende aan de eigenaars onder sub 1/ en 2/ om het elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom aangekocht te hebben jegens de heer Ali Zulfigar, te Blankenberge op éérentwintig februari tweeduizend en acht, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventwintig februari erna, formaliteit 62-T-27/02/2008-03269.

Toebehoord hebbende aan de heer Ali Zulfigar, voornoemd, om het als eigen goed aangekocht te hebben jegens mevrouw Devos Rita Georgina Vera, te Oostende, blijkens akte verleden voor notaris Vincent de Gheldere-Joos, geassocieerd notaris te Knokke-Heist, met tussenkomst van notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op zeventien mei tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achttien augustus erna, formaliteit 62-T-18/08/2006-14677.

Toebehoord hebbende aan mevrouw Devos Rita, voornoemd om het verkregen te hebben als volgt:

Oorspronkelijk behoorde voorschreven onroerend goed toe aan de heer Devos Seraphinus Augustinus en zijn echtgenote mevrouw Vercoullie Georgina Alphonsina, samen te Oostende om het aangekocht te hebben jegens de heer Hindrynckx Omer Julien en zijn echtgenote mevrouw Cappelle Maria Magdalena, samen te Koekelare blijkens akte verleden voor notaris Carlos Denys destijds te Ruddervoorde op vierentwintig december negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achttien februari negentienhonderd vierënzestig, boek 481 nummer 48.

De echtgenoten Devos Seraphinus – Vercoullie Georgina zijn beiden respectievelijk overleden, hij te Oostende op éénerdertig januari

tweede
dubbel blad



negentienhonderd achtenzestig en zij te Oostende op vijf april negentienhonderd zesennegentig , nalatende als enige en wettig erfgename hun dochter mevrouw Devos Rita, voornoemd die alzo volle eigenaar geworden is van voorschreven onroerend goed.

1.3 Bodemgesteldheid.

a) De eigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Stad Oostende deelde ondergetekende notaris met brief van drie december tweeduizend en tien mee : *“Bij een besluit van 14 september 1965 van het College van Burgemeester en Schepenen werd een milieuvergunning verleend voor een periode van 10 jaar en bij een besluit van 24 februari 1976 voor een periode van 10 jaar voor de exploitatie van een beenhouwerij – charcuterie met 7 elektromotoren met een totaal van 5pk en ½ pk.*

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.”

De eigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking hebben op het voormelde onroerend goed en dat door OVAM afgeleverd werd op 12 april 2011

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt :

*“1 KADASTRALE GEGEVENS
datum toestand op : 01.01.2010
afdeling : 35384 Oostende 4afd.
straat + nr. : Torhoutsesteenweg 261
sectie : A
nummer : 0034 H 5
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.

b) De eigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Risico-activiteiten.

Het is uitdrukkelijk verboden de privatieven en/of gemeenschappelijke delen aan te wenden tot risico-activiteiten of risico-inrichtingen zoals bedoeld in het artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet, behoudens eenparig akkoord van de algemene vergadering, die in voorkomend geval zal dienen uit te maken wie de kosten van de oriënterende bodemonderzoeken bij de toekomstige verkopen zal dienen te dragen.

2. BASISAKTE & REGLEMENT VAN MEDE- EIGENDOM :

2.1 Het brengen van betreffende residentie onder het regime van de mede-eigendom 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 08 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;

- Dat hij de voorgescreven residentie onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar **dat hij beslist heeft dat afdeling II van 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 deze residentie slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat**, te weten - naast de onder navolgend punt 2.5 vermelde grond en constructieve elementen van de residentie: inkomdeur, parlofooninstallatie, inkom, ruimte voor tellers, trappen en traphallen.

en in het algemeen alle lokalen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

- Dat hij, door de voorschreven residentie 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:

- Enerzijds, in drie privatieve gedeelten, genaamd “winkel gelijkvloers”, “appartement 1 – 1^e verd.”, “appartement 2- 2^e verd.” die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars ;

- Anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in honderd / honderdsten (100/100) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden drie private kavels tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te

derde
dubbel blad



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 privatieve en uitsluitende eigendom genaamd “winkel gelijkvloers”, “appartement 1 - 1^e verd.”, “appartement 2 - 2^e verd.”, 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 privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De verwervers van de privatieve 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 :

GELIJKVLOERS

* de winkelruimte/kantoorruimte gelegen op het gelijkvloers, aangeduid op het alhier aangehecht plan en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall, de winkelruimte / kantoorruimte, wc en in de ondergrond de “kelder winkel”

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

dertig / honderdsten (30/100) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Appartement 1 – 1^e verdieping.

Een appartement n^o 1 op de eerste verdieping aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, leefruimte met open keuken, badkamer, slaapkamer, berging.

In de kelderverdieping : de kelder gelegen rechts gezien van op de straat met het gezicht naar het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
dertig / honderdsten (30/100) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Appartement 2 – 2^e verdieping & dakverdieping.

Een duplex-appartement n^o2 op de tweede verdieping en dakverdieping aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
op de 2^e verd.: inkom, leefruimte met open keuken en balkon, berging, badkamer

op de dakverdieping: slaapkamer met ingebouwde kast.

In de kelderverdieping: de kelder gelegen links gezien vanop de straat met het gezicht naar het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
veertig / honderdsten (40/100) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2.2.1 De gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt : Naast de onder navolgend punt 2.5 vermelde grond en constructieve elementen van de residentie : - inkomdeur;

- parlofooninstallatie;
- inkom;
- ruimte tellers nutsvoorzieningen;
- trappen en traphallen;
- alle ruimtes, leidingen, afvoeren en vides tot gemeenschappelijk gebruik;
- brievenbussen;

2.2.3 Deze beschrijving is gebaseerd op plannen opgemaakt door de heer Schrey Philippe en mevrouw Van Bogaert Ingrid en omvatten:

- plan kelder
- plan gelijkvloers
- plan appartement n^o1
- plan appartement n^o2
- plan appartement n^o2

De verschijner heeft ons deze bouwplannen overhandigd om aan deze basisakte en reglement van mede-eigendom gehecht te blijven. Deze stukken zullen alhier aangehecht blijven ter registratie, doch dienen niét mee overgeschreven te worden.

2.3 Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming van van de huisvader :

vierde
en laatste dubbel
blad



***Algemeen.**

De verdeling van de residentie zoals beschreven en weergegeven op de hier aangehechte plannen, zal tussen de verschillende private kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden 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 van de huisvader, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is ondermeer het geval met :

- de zichten en lichtopeningen van één 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, electriciteit, telefoon), dienstig voor de een of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordien in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met : alle erfdienstbaarheden gevestigd op de ene 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 geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom.

2.4 Definiëring van de private delen :

De delen van de residentie die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de private eigendom.

Zo zijn volgende zaken private :

§1. De elementen waaruit de kavels en hun private afhankelijkheden samengesteld zijn en die er zich 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 bevoering en bekleding der terrassen;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties ;
- de verwarmingsinstallaties die autonoom werken voor elke woongelegenheid;
- de apparaten voor 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;

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

- de apparaten voor 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 in de inkomhall van het gebouw op het gelijkvloers bevinden;

Het genot van de privatieve 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 in gevaar zou kunnen brengen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

2.5 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen :

De delen van de residentie bestemd tot het gebruik van al de kavels zijn gemeenschappelijk. Zo zijn ondermeer 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, verluchtungs pijpen;
- de leidingen van water, gas en electriciteit tot aan de gemeenschappelijke meters; deze voor 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 de residentie gestemd tot gebruik van al de kavels;

Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van de residentie : 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 Verdeling der kosten.

2.6.1. Algemene verdeelsleutel

De aan de mede-eigendom verbonden lasten, namelijk de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen tussen alle eigenaars, namelijk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Zijn gemeenschappelijk : alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken, 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 aanslagen laste van een eigenaar worden gebracht.

2.6.2. 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, naar evenredigheid van het objectieve nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben, zoals eerder vermeld.

2.7 Brandverzekering.

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

- het gebouw voor de waarde van haar heropbouw;
- het verhaal der burens;
- de onbeschikbaarheid van het gebouw;

- de kosten voor de ontruiming en de afbraak;
- 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 privatieve delen. Het bevat een verzaking door de verzekeraar aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en hun personeel, ten 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 verzekeringspolis(sen) bekomen.

De extra-premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve 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.

2.8 Diverse bepalingen :

2.8.1 Ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Ondergetekende Notaris wijst erop dat overeenkomstig artikel 7.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening , het goed voorwerp dezer gelegen is in een gemeente die nog niet beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

De Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO :

1° dat voor het onroerend goed sedert 1982 geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens de brief van de stad Oostende de dato 3 december 2010 is : woongebied.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris vermeldt dat de inbreuk met betrekking tot de publiciteit en - of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij onderhavige akte. De comparant

bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

De aandacht wordt erop gevestigd dat voormeld onroerend goed is opgenomen in de 'Lijst van het bouwkundig erfgoed in Oostende met lokaal belang' met als locuswaarde laag, goedgekeurd bij Besluit van 27 november 2009 van de Gemeenteraad.

Elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen van een gebouw dat voorkomt in de voormelde inventaris moet worden voorgelegd aan de adviescommissie A.be.

Deze adviescommissie behoort elke aanvraag op basis van het ontwerp en gaat na of door de kwalitatieve architecturale uitwerking het project minstens een beeldbepalende functie blijft vervullen aan de hand van een architecturale verantwoording die opgenomen wordt in de toelichting van de ontwerper.

Deze reglementering is niet van toepassing op gebouwen die:

- Die ondertussen als monument of dorpsgezicht werden beschermd;
- Waarop een uitvoerbare sloopvergunning rust;
- Waarvoor een stedenbouwkundig attest werd verleend dat nog niet vervallen is.

Voormeld onroerend goed is opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig Erfgoed vastgesteld op 14 september 2009 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE). De vaststelling van de inventaris heeft vooral rechtsgevolgen voor het niet-beschermd waardevolle patrimonium.

Dankzij de vaststelling worden vijf wettelijke bepalingen in de regelgeving over onroerend erfgoed, ruimtelijke ordening, wonen en energieprestaties geactiveerd.

Het gaat om uitzonderingsmaatregelen ten gunste van gebouwen uit de bouwkundige inventaris, met als doel ze zo veel mogelijk te vrijwaren.

Het gaat om volgende vijf bepalingen:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Die wordt door het gemeentebestuur al dan niet afgeleverd, nadat de erfgoedwaarde van het gebouw afgewogen is via een algemene onroenderfgoedtoets.

2. een stedenbouwkundige vergunning is ook nodig om zonnepanelen of zonneboilers op een plat dat te plaatsen of te integreren in een hellend dak van een gebouw uit de lijst.

3. zonevreemde gebouwen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.

4. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

5. in de sociale woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen

door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt die 80% regel niet. Op die manier wordt sociale huisvesting in deze gebouwen door renovatie gestimuleerd.

Meer uitgebreide informatie over de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de rechtsgevolgen ervan kan u vinden op de website <http://inventaris.vioe.be/dibe/rechtsgevolgen>.

Daarnaast wordt verwezen naar het schrijven van de stad Oostende dd. 19 april ll., waarvan comparanten verklaren een kopie te hebben gekregen, waarin zij het volgende stipuleren : “Hierbij kunnen wij bestigen dat de bestemming van het pand, gelegen Torhoutsesteenweg 261, 8400 Oostende, op basis van voorgelegd dossier, omschreven kan worden als een meergezinswoning met drie woongelegenheden.”

2.8.2 Overstromingsrisico.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 68-1 tot en met 68-9 van de Wet van 25 juli 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, verwijst ondergetekende notaris hier naar voormelde brief van de stad Oostende waarin letterlijk vermeld is :

“Het voormeld perceel is niet gelegen in een erkende risicozone overeenkomstig de gewijzigde wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst.”

2.8.3 K.B. betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De verschijner erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk gewezen heeft op de bepalingen van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 01 mei 2001), zoals gewijzigd door het K.B. van 19 januari 2005 (in werking getreden op 27 januari 2005).

2.8.4 Algemeen Reglement op de Electriche Installaties :

De verschijner erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk gewezen heeft op de bepalingen van het K.B. van 10 maart 1981, waarbij bindend werd verklaard het A.R.E.I., Besluit dat werd gewijzigd bij K.B. van 25 juni 2008, wijziging die in werking is getreden op 01 juli 2008.

Bij iedere overdracht van een wooneenheid binnen deze residentie zal de verschijner een keuring dienen te laten uitvoeren door een erkend controleorganisme, en zal aan de koper(s) der wooneenheden een exemplaar van het controleverslag dienen overhandigd te worden.

Indien uit dit controleverslag blijkt dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI,

- dan beschikt de koper / beschikken de kopers over een termijn van 18 maanden vanaf de datum van de authentieke koopakte, op de gebreken aan de installaties op zijn/hun last en kosten, en zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande voor de verschijner, te laten herstellen, en de installaties te laten herkeuren door een erkend controleorganisme ;

- dan is/zijn de koper(s) verplicht zijn/hun identiteit en de datum van de authentieke koopakte aan het erkend controleorganisme, dat op last en kosten van de verschijner de oorspronkelijke controle heeft uitgevoerd, mee te delen ;

- 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 AREI.

2.8.5 Stookolietanks.

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

Partijen verklaren dat er geen stookolietank is.

9. SLOT

9.1 Kosten:

De kosten, rechten, lonen en het recht op geschriften zijn ten laste van de verschijner.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de privatieve kavels in dit gebouw, en worden begroot op 500,00 € per kavel.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt bij deze het recht op geschriften ten bedrage van vijftig euro (50,00 €) te hebben ontvangen.

9.2 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 privatieve kavel in de huidige residentie.

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

9.3 Bevestiging van identiteit:

Ondergetekende notaris bevestigt:

a) conform de Hypotheekwet : 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 rijksregisternummer 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;

9.4. 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 tegenstrijdig held 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.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, op datum zoals boven vermeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij do 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.

Geboekt acht bladen één verzending te Oostende 1 op

23/06/2011 Boek 748 blad 87 vak 09. Ontvangen 25,00 euro.

De wn. ea. inspecteur ai. get. H.Gryson.

VOOR EXPEDITIE