

WIJZIGENDE BASISAKTE RESIDENTIE "SCHOLLAERTSHOF"
TE 9230 WETTEREN, WETTERSTRAAT 27

Het jaar tweeduizend achttien.

Op één oktober.

Voor mij, Meester Frank MULLER, notaris met standplaats te Stekene, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Frank Muller BV BVBA", met zetel te 9190 Stekene, Polenlaan 55.

ZIJN VERSCHENEN:

Eerste blad

1. De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**GRONDBANK RUBAN**", met zetel te 9111 Sint-Niklaas (Belsele), Groenstraat 18, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer BE 0599.964.202, opgericht bij akte verleden voor notaris Raf Van Der Veken te Belsele op 5 maart 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 maart 2015 onder nummer 15304139, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd door haar bijzondere lasthebber: mevrouw Caroline Anné, wonende te Elversele, Meersstraat 5, ingevolge de bepalingen van de volmacht opgenomen in de hierna vermelde basisakte, verleden voor ondergetekende notaris Frank Muller te Stekene op 24 september 2018.

2. De Naamloze Vennootschap "**WOCON**", met zetel te 1840 Londerzeel, Meerstraat 221, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel, BE 0459.176.719, opgericht onder de maatschappelijk benaming "WOBO CONTRACTORS" bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt, op 7 november 1996, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 20 november 1996 onder het nummer 186, waarvan de statuten laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor voornoemde notaris Eric Spruyt, te Brussel, op 17 december 2001, inhoudende de wijziging van de maatschappelijke benaming in de huidige, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 19 februari 2002 onder het nummer 65.

Hier vertegenwoordigd door "ADREBO" Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met zetel te 9190 Stekene, Kemzekestraat 9, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde onder het nummer BE 0847.547.693, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Frank Muller op 18 juli 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 31 juli 2012 onder nummer 12134844, waarvan de statuten sindsdien niet meer gewijzigd werden.

In haar hoedanigheid van bestuurder, hiertoe aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering op 28 mei 2013, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 28 juni 2013 onder het nummer 13098436, met als vaste

vertegenwoordiger de heer Kris VAN HOYWEGHEN, wonende te 9190 Stekene, Kemzekestraat 9.

Hierna samen "**de comparante en/of comparanten**" genoemd.

UITEENZETTING

Welke comparanten mij, notaris, hebben uiteengezet wat volgt:

1. De comparant sub 1 is de eigenaar van de volgende onroerende goederen:

GEMEENTE WETTEREN, eerste afdeling

Een onroerend complex met afhangen en grond, thans ingericht als religieus gebouw, gelegen **Wetterstraat 27**, gekadastreerd of het geweest sectie G, volgens titel en volgens recent kadaster nummer **163/K/P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van 3.920 vierkante meter.

Dertigjarige oorsprong van eigendom

Voorschreven goed behoort toe aan de eigenaar van de grond in deze om het te hebben verkregen ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Raf van der Veken, te Belsele (Sint-Niklaas), minuuthouder, met tussenkomst van notaris Thomas Dusseliers, te Knokke, op 19 september 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde onder formaliteitsnummer 54-T-26/09/2017-13608, jegens de BVBA Vignerion, te Knokke-Heist.

Laatstgenoemde heeft voorschreven goed verkregen ingevolge akte verleden voor notaris Paul Lommée, te Zedelgem, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Christian Uytterhaegen, te Wetteren, op 12 december 2011, overgeschreven alsvoren op 16 december 2011, onder referte 54-T-16/12/2011-16698, jegens de vereniging zonder winstoogmerk "Sint-Jozefgesticht", te Wetteren.

Voorschreven goed behoorde aan laatstgenoemde toe ingevolge schenking door de VZW Zusters van het Heilig en Onbevlekt hart van Maria, Houthulst te Houthulst ingevolge akte verleden voor notaris Liban Van Laeys, te Wetteren, op 1 februari 1958, regelmatig overgeschreven.

2. Op hoger beschreven grond wordt, na het slopen van de bestaande gebouwen, door comparant sub 2 een gebouwencomplex opgericht, bestaande uit bestaande uit 45 wooneenheden met bijhorende faciliteiten.

3. Voorschreven eigendom werd onder het stelsel van mede-eigendom geplaatst, ingevolge basisakte verleden voor ondergetekende notaris Frank Muller te Stekene op 24 september 2018, ter overschrijving aangeboden op het kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 2.

De vergunning voor het oprichten van het gebouwencomplex is afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wetteren op 26 juni 2017 en op 10 augustus 2018.

WIJZIGING

Tweede blad

De comparanten verklaren dat in de initiële basisakte verleden voor notaris Frank Muller te Stekene op 24 september 2018 voorzien werd dat de eigenaars van de gelijkvloerse appartementen van zowel Blok A als blok B zouden bijdragen in de onderhoudskosten van de traphal en de lift van het desbetreffende deelgebouw. In diezelfde basisakte werd voorzien dat zij gebruik mochten maken van de traphal en de lift om toegang te nemen tot het ondergrondse garagecomplex (zijnde Blok D).

Voor de ondertekening van de onderhandse overeenkomsten werd dit echter niet meegedeeld door de makelaar aan de kandidaat-kopers.

Daarom is nu de noodzaak gebleken om de initiële basisakte te wijzigen, zodanig dat de eigenaars van de gelijkvloerse appartementen die niet rechtstreeks toegang hebben tot de gemeenschappelijk hal en lift principieel niet zullen bijdragen in de onderhoudskosten en eventuele herstellingskosten van de gemeenschappelijke hall en lift.

De eigenaars van deze gelijkvloerse appartementen hebben echter wel de mogelijkheid om hiervoor te opteren mits zij de syndicus hiervan schriftelijk in kennis stellen. Indien zij opteren om gebruik te maken van de lift en gemeenschappelijke traphal zullen zij ook moeten bijdragen in de kosten van deze lift en traphal.

De eigenaars die van deze mogelijkheid gebruik willen maken, zullen bijdragen voor het volledig boekjaar waarin zij de keuze hebben geuit en zij blijven mee betalen tot en met het boekjaar waarin zij de syndicus gemeld hebben niet langer van deze mogelijkheid gebruik te maken.

De omschrijving van de onderdelen van de verdeling van de lasten wordt aldus aangevuld als volgt:

"Artikel 18 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

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

2. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

1) De kosten in verband met de **private tuinen, balkons en terrassen** zijn lastens de eigenaar van het privaatief dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verdichting ervan.

2) De kosten in verband met de **gemeenschappelijke tuin** gelegen tussen blok A, blok B en Blok C, dienen door deze 3 Residenties gedragen te worden en dus niet door blok D;

3) De kosten van herstelling en vervanging in verband met de **(buiten)brievenbussen** worden verdeeld over alle eigenaars van Blok A, B en C.

4) De kosten in verband met de **elektronische toegangspoort en inrit** van het garagecomplex wordt gedragen door alle eigenaars van een autostaanplaatsen.

5) De kosten van de **lift, trapzaal en trappen** worden verdeeld tussen alle eigenaars.

Enkel in gebouw A en B is een lift aanwezig die énkeltogankelijk is voor de respectievelijke eigenaars van deze gebouwen.

De kosten van de lift van gebouw A zullen enkel gedragen worden door de eigenaars van gebouw A en de kosten van de lift van gebouw B zullen enkel gedragen worden door de eigenaars van gebouw B. De kosten van de lift zullen door alle mede-eigenaars van het betrokken deelgebouw gedragen worden, elk voor een gelijk deel, behalve voor de kavels gelegen op het gelijkvloers.

De eigenaars van de gelijkvloerse appartementen in gebouw A en B hebben de mogelijkheid om de syndicus ervan schriftelijk op de hoogte te stellen dat zij toch gebruik wensen te maken van de lift, trapzaal en trappen in hun respectievelijke gebouwen. In voorkomend geval zullen zij mee bijdragen in de kosten en dit voor het volledig boekjaar waarin zij de keuze hebben geuit tot en met het boekjaar waarin zij de syndicus gemeld hebben niet langer van deze mogelijkheid gebruik te maken.

De kosten van de trapzaal van blok C zullen enkel gedragen worden door de appartementen die er toegang tot hebben en dus niet door C01, C04, C05, C06, C07 en C08.

6) De kosten en het onderhoud van de **gemeenschappelijke inkomhal en traphal** van **Blok A**, zal verdeeld worden over alle mede-eigenaars van Blok A, behalve voor de kavels gelegen op het gelijkvloers.

De kosten en onderhoud van de **gemeenschappelijke inkomhal en traphal** van **Blok B**, zal verdeeld worden over alle mede-eigenaars van Blok B, behalve voor de kavels gelegen op het gelijkvloers.

De eigenaars van de gelijkvloerse appartementen in gebouw A en B hebben de mogelijkheid om de syndicus ervan schriftelijk op de hoogte te stellen dat zij toch gebruik wensen te maken van de gemeenschappelijke inkomhal, traphal en lift in hun respectievelijke gebouwen. In voorkomend geval zullen zij mee bijdragen in de kosten en dit voor het volledig boekjaar waarin zij de keuze hebben geuit tot en met het boekjaar waarin zij de syndicus gemeld hebben niet langer van deze mogelijkheid gebruik te maken.

7) De kosten en onderhoud van de **gemeenschappelijke inkomhal en traphal**, gelegen op het gelijkvloers van **Blok C**, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars van Blok C die er toegang tot hebben en dus niet door C01, C04, C05, C06, C07 en C08.

SLOTVERKLARINGEN

1) Bevestiging identiteitsgegevens

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de ventôsewet en hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen te hebben nagegaan op zicht van de stukken door de wet vereist, namelijk op zicht van een uittreksel uit het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

2) Bekwaamheid partijen

De partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals vermeld, verklaren elk individueel en uitdrukkelijk niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die hun rechts- of handelingsbekwaamheid in het gedrang brengt.

3) Organieke Wet Notariaat

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechte en taksen)

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Stekene, ter studie, datum als voormeld.

Na voorlezing en toelichting hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris deze akte getekend.

**Derde en laatste
blad**

Volgen de handtekeningen

Eensluidend verklaard