

Notaris Joost EEMAN
Burgerlijke Vennootschap
onder de rechtsvorm van een
bvba
Oudenaardsesteenweg 50
9000 GENT



eerste blad



BASISAKTE

Repertoriumnummer: 2017/1107 Datum: 28/09/2017 Dossier: EDM-11799
Registratie: € 50,00 + € 100,00 Overschrijving hypoth.:

HET JAAR TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Op **achtentwintig september**

Voor Joost EEMAN notaris met standplaats te Gent, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap BV BVBA NOTARIS JOOST EEMAN, met zetel te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50.

Is verschenen:

1. **De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid SALES POWER**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Gelukstraat 34. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0810.898.422, BTW nummer BE 0810.898.422. Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Joost Eeman, te Gent op 20 maart 2009, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 april 2009 onder nummer 09053336.

De statuten werden tot op heden niet gewijzigd.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig haar statuten, door haar enige zaakvoerder de heer Van der Looven David, in deze hoedanigheid benoemd in haar oprichtingsakte.

Eigenaar van het hierna vermeld onroerend goed voor 99 % in volle eigendom

2. De heer **VAN DER LOOVEN David Hector Rosa**, geboren te Lokeren op 12 augustus 1973, nationaal nummer 73.08.12-021.44, echtgenoot van mevrouw Alexandra Rotileanu, wonende te 1170 Watermaal Bosvoorde, Visélaan 2, gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen krachtens de bedingen van zijn huwelijkscontract verleden voor notaris Anton Sintobin, op 22 juni 2009, ongewijzigd tot op heden, zo hij verklaart.

Eigenaar van het hierna vermeld onroerend goed voor 1% in volle eigendom.

Hierna genoemd "de verschijner".

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De verschijners zijn thans eigenaar van volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD GENT, negentiende afdeling, deelgemeente SINT-AMANDSBERG, tweede afdeling

Een garagegebouw op en met grond en aanhorigheden gelegen te Schildersstraat 21/002, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 1176A2P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van zes are vierenviertig centiare (6 a 44 ca).

Kadastraal inkomen: negenhonderd zevenendertig euro (€ 937,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen horen toe aan de verschijners om het te hebben verkregen in bovenvermelde aankoopverhouding, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Anton Sintobin, met standplaats te Zelzate op 30 september 2010, jegens de heer Smits Pieter en zijn echtgenote mevrouw Leleux Juliette, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 21 oktober nadien, referte 67-T-21/10/2010-15066.

II. VERKORTE BASISAKTE

De verschijner heeft Mij, Notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van zijn besluit om hierna gemeld onroerend goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom en gebruik te maken van de voormelde uitzondering zoals voorzien in artikel 577-3, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de bepalingen van de artikelen 577-3, paragraaf 2 en 3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, en dit gezien deze gebouwen uit zestien garages zullen bestaan.

De organisatie van het beheer van het gebouw zal geen behoefte hebben aan de zware constructie van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, en de kosten die de organisatie ervan met zich meebrengt. Integendeel de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer ervaren worden, dan als een steun ervan, zonder dat dit tot een evenredig voordeel voor hen aanleiding zou geven.

1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Aldus bestaat het garagecomplex uit drie garagegebouwen. Het eerste gebouw zich bevindend achteraan bestaat uit negen afzonderlijke garages. Het tweede gebouw zich bevindend links bestaat uit een afzonderlijke garage. Het derde gebouw zich bevindend rechtst bestaat uit zes afzonderlijke garages.

Iedere kavel zal omvatten:

- een privaatief deel, welke uitsluitend eigendom zal zijn van de eigenaar van de kavel, het betreft met name in totaal zestien garages.
- een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

2. BESCHRIJVING VAN DE GEMENE DELEN

- De grond alsmede alle delen/elementen welke niet bestemd zijn tot particulier gebruik van één der kavels, behoren tot de gemeenschappelijke delen.

In die zin ook alle delen als gemeenschappelijk beschouwd door de wet en de gebruiken en welke niet in tegenstrijd zijn met onderhavige akte en aangehechte plannen.

- De hierna opgesomde delen of zaken in mede-eigendom, ook genaamd gemene delen, zijn:

- het rijgdeelte en manoeuvreerruimte op het perceel;
- inrit naar de garages, alsmede de automatische poorten en de centrale elektriciteitsverlichting.

In het algemeen alle delen van het gebouw die bestemd of onmisbaar zijn het gebouw als een geheel te beschouwen en also bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van het gebouw.

Voorgaande opsomming wordt weergegeven ten titel van voorbeeld en is geenszins beperkend.

- De uitoonverdeeldheid treding zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid ten titel van "accessorium".

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden tenzij samen met het privaatief en dan slechts tot beloop van het aandeel ervan afhankelijk.

- De hypotheekinschrijving of een ander zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatief bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat ervan afhangt. Behoudens akkoord van alle partijen mogen geen wijzigingen gebracht worden aan de gemene delen.

- De verdeling van de gemene delen zoals voormeld zal nooit kunnen gewijzigd worden tenzij mits akkoord van de onverdeelde eigenaars.

3. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

A. Omschrijving van het begrip 'privatieve delen of kavels'

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

De privaatieve gedeelten zijn de vormgevende delen van het privaatief met uitsluiting van de gemene delen.

B. Onderdelen van de privatieve kavels

Binnen de kavel:

- de oppervlakkige vloer-, muur-, en plafondbekledingen;
- de binnenmuren tussen de aanpalende privatieve loten zijn gemeenschappelijk aan de respectievelijke loten; het dichten of creëren van eventuele openingen in de muren is toegelaten zolang de regels der kunst, de veiligheidsvoorschriften voor de bouw worden nageleefd; indien gelijkaardige werken worden verricht op draagmuren die deel uitmaken van de structuur, is bovendien de toestemming van de mede-eigendom;
- het dak is privaat ten belope van de afzonderlijke loten.

Samengevat zijn privaat: alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat ten dienste is van één privaat en alles wat volgens de wet of de gebruiken aanzien wordt als privaat.

Voorgaande opsomming wordt weergegeven ten titel van voorbeeld en is geenszins beperkend.

C. Beschrijving der kavels

GARAGEGEBOUW, achteraan:

- GARAGE lot 1, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176B2P0000, aangeduid met nummer 1

a) *in privaat en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 68/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 2, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176C2P0000, aangeduid met nummer 2

a) *in privaat en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 62/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 3, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176D2P0000, aangeduid met nummer 3

a) *in privaat en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 62/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 4, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176E2P0000, aangeduid met nummer 4

a) *in privaat en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 62/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 5, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176F2P0000, aangeduid met nummer 5

a) *in privaat en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 62/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 6, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176G2P0000, aangeduid met nummer 6

a) *in privaat en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 62/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 7, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176H2P0000, aangeduid met nummer 7

a) *in privaat en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 62/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 8, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176K2P0000, aangeduid met nummer 8

tweede blad



a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort
 b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 62/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 9, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176L2P0000, aangeduid met nummer 9

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 74/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

GARAGEGEBOUW, rechts vooraan:

- GARAGE lot 10, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176M2P0000, aangeduid met nummer 10

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 53/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 11, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176N2P0000, aangeduid met nummer 11

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 52/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 12, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176P2P0000, aangeduid met nummer 12

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 52/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 13, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176R2P0000, aangeduid met nummer 13

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 52/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 14, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176S2P0000, aangeduid met nummer 14

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 52/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- GARAGE lot 15, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176T2P0000, aangeduid met nummer 15

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 54/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

GARAGE LOT 16, links vooraan, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1176V2P0000, aangeduid onder nummer 16:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke garage zelf met haar poort

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: 110/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

4. AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden voorgelegd om aan deze akte te worden gehecht en om er één geheel mee te vormen:

- het plan van de garages opgemaakt door mevrouw Veerle Ranschaert, de dato 6 september 2017,

- verslag van de eenheden,

Deze documenten gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van onderhavige akte waarmee ze één geheel vormen.

De voormelde plannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44432-10362.

Voormelde documenten worden aan deze akte gehecht na “ne varietur” getekend te zijn geweest door de verschijner en Ons notaris, om er één, ondeelbaar geheel mee te vormen.

De hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslaan deze mee over te schrijven.

5. VERDELING VAN DE LASTEN EN KOSTEN

A. Gemeenschappelijke kosten

Onder gemene kosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud, vernieuwing of herstelling van gemene delen of zaken, de kosten en het verbruik van eventuele gemeenschappelijke installaties, de vergoeding op grond van verantwoordelijkheid als eigenaar van het gebouw, de premies van verzekeringspolissen tegen brand en burgerlijke aansprakelijkheid, de kosten van wederopbouw ingeval van sinister.

De gemene kosten zijn ten laste van de mede-eigenaars.

Alle onderhouds- en herstellingswerken ten laste van alle mede-eigenaars zullen uitgevoerd worden met het akkoord van hen allen, telkens dit nodig is.

Zij kunnen beslissen dit aan derden uit te besteden of zelf het onderhoud te verzorgen in beurtrol, zoals ondermeer hierna vermeld.

Ingeval van onenigheid over de noodzaak van bepaalde werken, wordt dit onderworpen aan het oordeel van de bevoegde vrederechter en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Ook alle andere mogelijke betwistingen over de verhoudingen tussen de eigenaars zullen eveneens aan het oordeel van de bevoegde vrederechter onderworpen worden en dit op verzoek van de meest gereede partij.

B. Privatieve kosten

Alle kosten betreffende de privé-gedeelten en privé-ruimten blijven vanzelfsprekend ten laste van de respectievelijke eigenaar.

6. BESTEMMING GEMENE DELEN – PRIVATIEVEN: GEBRUIK – UITZICHT -AFSLUITING

- De bewoners mogen gebruik maken van de gemene delen enkel volgens hun bestemming. De bestemming van de garages is het stallen van voertuigen en fietsen.

Het geven van zulke bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemming.

Deze bestemming dient conform te zijn met de noodzakelijke toelatingen van de bevoegde overheden en mag onder geen enkel beding een meer dan normale hinder aan de andere bewoners veroorzaken.

- In het garagegebouw is het ten strengste verboden: hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten te stapelen; olie-, benzine- of andere uitwasemingen te veroorzaken; verplicht vrij te houden toegangen te versperren; fietsen, bromfietsen, kinderwagens en dergelijke, vuilnisemmers, vuilniszakken, recyclagezakken en dergelijke, te stallen in de gemeenschappelijke delen behalve op de eventueel daartoe voorziene plaatsen.

- Op de privatieve ruimten en oppervlakten heeft elk het volle eigendomsrecht; bij de uitoefening ervan moet steeds rekening gehouden worden met de andere gebruikers/eigenaars van het gebouw en overlast van burenhinder dient vermeden.

- Het is de eigenaar verboden wijzigingen aan te brengen aan hun privatieven die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang kunnen brengen.

- Elk van de eigenaars moet waken over de orde, netheid en esthetische aspecten van het gebouw, in het bijzonder wat de privatieve delen betreft. Elke eigenaar zal tevens waken over de hygiëne, veiligheid en leefbaarheid.

derde en laatste
blad



- Bij onderhandse akte kan een reglement van inwendige orde worden opgesteld.
- De mede-eigenaars worden verondersteld kennis te hebben van de beschikkingen van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.
- Het uitzicht van iedere individuele kavel dient behouden te blijven zoals op heden.
- Er dient stapvoets binnen en buiten gereden te worden.

7. BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- Unanimiteit is vereist voor elke beslissing met betrekking tot de gemene delen, behalve indien het reglement de mogelijkheid voorziet om bij meerderheid te beslissen. De eigenaars zullen jaarlijks onderling beslissen over de beheermodaliteiten van de gemeenschappelijke delen en over het opstellen, nazicht en goedkeuring van de rekeningen.

- Het dagelijks beheer zal worden toevertrouwd aan de persoon die daartoe zal worden aangeduid door alle mede-eigenaars na overdracht van de loten. Deze aangeduide persoon zal alleen elke beslissing met betrekking tot het voorlopig beheer van het gebouw en dringende bewarende maatregelen mogen nemen, zonder voorafgaandelijke instemming van de andere mede-eigenaars.

Voor elke andere beslissing vraagt hij de instemming van de andere mede-eigenaars. In voorkomend geval stelt hij daartoe een overlegvergadering voor. De beslissingen met betrekking tot het onderhoud, opfrissing of vervanging van de gemeenschappelijke delen worden bij unanimiteit genomen.

Elke mede-eigenaar beslist over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

- Ten titel van overgangsbepaling, wordt het dagelijks beheer toevertrouwd aan de comparant sub 1 (BVBA Salespower).

- Elke mede-eigenaar is gehouden de beheerder in te lichten over elke noodzakelijke of nuttige tussenkomst.

- Elke mede-eigenaar zal aan de beheerder een provisie betalen om de recurrente en andere uitgaven te dekken; het bedrag van deze provisie zal bij volstreekte meerderheid beslist worden, thans op heden vastgesteld op een bedrag van 90 euro per jaar.

- De mede-eigenaar die weigert een in te stemmen met een beslissing over een noodzakelijke daad van beheer zal er door de rechter kunnen gedwongen worden, overeenkomstig artikel 577-2 §6 van het Burgerlijk Wetboek.

8. ARTIKEL 577-2 BURGERLIJK WETBOEK

De mede-eigenaars worden verondersteld kennis te hebben van de beschikkingen van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.

Huidige akte wordt opgemaakt in toepassing van deze wet en heeft als gevolg dat de beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er kunnen uit volgen opgelegd worden als zakelijk statuut aan alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

Zij zijn dienvolgens onveranderbaar behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars en de veranderingen moeten bij notariële akte worden vastgesteld.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendomsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats worden gesteld van zijn rechtsgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit huidig reglement en uit de beslissingen genomen door de mede-eigenaars. Bij ontstentenis van akte of getuigschrift zal het louter feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter bewoner te zijn de verplichting meebrengen als de voorschriften ter zake stipt na te leven.

9. ERFDIENSTBAARHEDEN

A. Algemene erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd. Deze ontstaan

uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt onder meer voor :

- de eventuele zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere ;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard ;
- alle eventuele doorgangen en gangen tussen private kavels ;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie.
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normale gebruik dat ervan wordt gemaakt.

B. Bijzondere erfdienstbaarheden

- De verschijner verklaart dat de elektriciteitsmeter dienstig voor dit garagecomplex zich bevindt in de inkomhal van het appartementsgebouw Residentie "Pallieter", op het aanpalende perceel gekend ten kadaster sectie C, nummer 1176ZP0000, toebehorend in onverdeeldheid aan de Vennootschap Sales Power, voornoemd, de heer David Van der Looven, voornoemd, en de heer van Kemmel Luc Maurice Cornelis, en zijn echtgenote mevrouw RAES Béatrice Frans Martha. De onverdeelde eigenaars van dit appartementsgebouw verlenen dan ook een 'recht van doorgang' aan de eigenaars van het garagecomplex, voorwerp van deze basisakte, teneinde de elektriciteitsmeter te allen tijde te bereiken.

- De verschijner verklaart dat de inrit van het garagecomplex zich bevindt op het aanpalend perceel van het appartementsgebouw Residentie "Pallieter", hierboven vermeld. De onverdeelde eigenaars van het appartementsgebouw dienen dan ook te allen tijde een recht van doorgang te verlenen, zodat de eigenaars hun garage kunnen bereiken, zoals ook hierna opgenomen onder bijzondere voorwaarden.

10. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Voor wat betreft de erfdienstbaarheden en toegestane bijzondere voorwaarden wordt verwezen naar de hierboven vermelde aankoopakte verleden voor Notaris Anton Sintobin te Zelzate op 30 september 2010, voornoemd, waarin letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"In dit verband wordt alhier verwezen naar de in de oorsprong van eigendom vermelde akte verleden voor het ambt van notaris Joseph Lagrange, voornoemd, op 15 mei 1955, waarin letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"Er wordt echter tusschen partijen bijzonderlijk besproken en aanvaard dat het hierboven beschreven en afgestane perceel zal bewaard blijven ten titel van erfdienstbaarheid ten voordele van het er achter gelegen perceel dat in onverdeeldheid blijft tusschen partijen, met een recht van in- en doorgang van drie meter breedte en twee meter hoogte, op een diepte van vijftien meter, en dit in voordeel van den eigendom er achter gelegen welke in onverdeeldheid blijft tusschen partijen."

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper wat betreft voormelde bijzondere voorwaarden, voor zover ze nog van toepassing zijn.

11. STEDENBOUW

A) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verschijner te kunnen uitoefenen.

B) Verklaringen verschijner

De verschijner verklaart:



- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het goed, voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht. Mocht hij kennis krijgen van enige stedenbouwkundige overtreding betreffende door hem uitgevoerde werken of opgerichte constructies, zal hij het nodige doen voor het bekomen van een regularisatievergunning ter vrijwaring van de kopers van de privatieven. Op het stedenbouwkundig uittreksel staat echter volgende geregulariseerde bouwovertreding opgenomen: twee aan elkaar palende woningen zijn heringedeeld tot studio's en/of appartementen en kamers door plaatsing van nieuwe scheidingswanden, de dato 30 november 1995.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

C) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen verleend door de Stad Gent op 5 september 2017:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de Stad Gent in datum van 30 augustus 2012, voor het verbouwen van een rijwoning tot meergezinswoning, dossiernummer gemeente 2012/60140;

3° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens de brief van de Stad Gent de dato 11 mei 2017 woongebied is;

4° dat het volgende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is: Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, datum beslissing: 16 december 2005, bestemming van het perceel: maar niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.

5° dat het perceel ligt buiten een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, een beschermde archeologische site of een vastgestelde archeologische zone. Bij stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning: een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem $\geq 1000 \text{ m}^2$ op een totale oppervlakte $\geq 3000 \text{ m}^2$ of totale oppervlakte verkaveling $\geq 3000 \text{ m}^2$. uitzondering: buiten woongebied of recreatiegebied en indien de aanvrager een natuurlijke of privaatrechtelijke persoon is: een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem $\geq 5000 \text{ m}^2$;

6° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

7° dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

8° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

9° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as built-attest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden. De overdrager verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as built-attest uitgereikt voor het overgedragen goed.

10° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

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

Overeenkomstig de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en vóór de eerste inwerkingtreding van het

gewestplan waarbinnen deze gelegen zijn, bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies, vermoed vergund te zijn, en dit zoals vermeld in artikel 4.2.14 § 1 tot en met 4 en artikel 7.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

12. BODEMDECREET

- De verschijner verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 5 september 2017 geen melding gemaakt van enige milieuv vergunning dat voor voorschreven grond werd afgeleverd.

- De comparant legt het bodemattest voor, afgeleverd door OVAM op 17 augustus 2017. De inhoud van dit bodemattest bepaalt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over 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.

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

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

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

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

- De verschijner verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperking of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

13. ONROEREND ERFGOED

De overdrager verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

14. RISICOZONE OVERSTROMINGSGBIED

Blijkens opzoeking gedaan de dato 8 december 2016 verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

Integraal waterbeleid - waterparagraaf

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);



- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
 - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
 - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

III. SLOTVERKLARINGEN

1. Volmacht

De eigenaar verklaart, bij deze als zijn bijzondere lasthebber(s) aan te stellen :

- Mevrouw DE MEYER Eline, notaris medewerkster, te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50;
- Mevrouw CLOET Lissa, notaris medewerkster, te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50;
- Mevrouw DE LA MARCHE Severine, notaris medewerkster, te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50;
- Mevrouw DE PAUW Valerie, notaris medewerkster, te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50;
- Mevrouw MISSIAEN Stephanie, notaris medewerkster, te 9000 Gent, Oudenaardsesteenweg 50;

Wie zij gelasten om voor haar en in haar naam, te verkopen, onder de voorwaarden en bedingen van de basisakte, van de bestaande verkoopovereenkomsten en van de onderhandse geschriften tussen haar en de kopers ondertekend : enerzijds de grondaandelen behorend tot de privatieven gecreëerd bij onderhavige basisakte en anderzijds de constructies welke gebouwd worden op de hierboven beschreven percelen of delen ervan.

Zoals deze grondaandelen en constructies met de eraan verbonden quotiteiten in de gemene beschreven zijn in onderhavige basisakte.

De volmacht houdt ook in de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen of dwangmiddelen;

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling en uitvoering van verbintenissen.

2. Ontslag ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving dezer.

3. Keuze woonplaats

Voor de uitvoering dezer wordt door de verschijner woonstkeuze gedaan in zijn domicilie/ maatschappelijke zetel.

4. Identiteit partijen

Ondergetekende notaris verklaart de gelijkvormigheid van de burgerlijke stand van partijen op zicht van officiële stukken voorzien door de wet en bevestigt tevens de

identiteit van de verschijner te hebben nagezien aan de hand van de voorgelegde identiteitskaarten

5. Lezing - toelichting:

De verschijners erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben vijf dagen voor heden.

De verschijners verklaren dat zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de verschijner toegelicht

6. Registratie verklaringen

- Rechten op geschriften

Het recht voor deze akte bedraagt € 50,00 (vijftig euro).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent

En na integrale voorlezing en toelichting van deze akte hebben de verschijners, handelend als voormeld, getekend met ons, Notaris

Volgen de handtekeningen,

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Hypotheekrelaas

Akte van notaris Joost Eeman te Gent van 28/09/2017, repertorium 2017/1107

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Gent I
5 oktober 2017 (05-10-2017)

Ref. : 67-T-05/10/2017-15499

Bedrag: tweehonderd twintig euro (€ 220,00)

Forfaitaire retributie overschrijving	€ 220,00
Totaal	€ 220,00

De hypotheekbewaarder