

6

Rep. nr. 496  
Wijzigende basisakte

HET JAAR TWEEDUIZEND ZEVENTIEN  
OP NEGENTIEN MEI

Voor Ons, Meester **PHILIPPE VERLINDEN**, Notaris te Sint-Niklaas

IS VERSCHENEN

De Vereniging van Mede-eigenaars van het hierna genoemd appartementsgebouw, genaamd "VME van het gebouw Stationsstraat 73 te 9100 Sint-Niklaas", waarvan de zetel is gevestigd te 9100 Sint-Niklaas, Stationsstraat 73 en gekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0646.875.578, voor wie alhier optreedt elke mede-eigenaar in naschreven onroerend goed:

1. De Heer **VELDERS Renie Augustinus Celeste**, geboren te Sint-Niklaas op 4 april 1942, (identiteitskaart nummer 592-3483606-29 – uitgereikt op 13 april 2016 - rijksregisternummer 42.04.04 363-39), en zijn echtgenote, Mevrouw **RODRIGUS Jacqueline**, geboren te Giessen (Duitsland) op 18 november 1943, (identiteitskaart nummer 592-3483710-36 – uitgereikt op 13 april 2016 - rijksregisternummer 43.11.18 096-53), samen wonende te 9100 Sint-Niklaas, Stationsstraat 73 bus 3.

Gehuwd te Sint-Niklaas op 10 januari 1964 onder het wettelijk stelsel bij gebreke aan huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden zoals verklaard.

- Eigenaar van het appartement (A3) op de derde verdieping (Lot 5), met 115/1000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond en met kadastraal partitienummer 0363B3P0002

2. Mevrouw **DE JAEGHER Lily-Anne Albert Octavie**, geboren te Sint-Niklaas op 14 augustus 1944, (Identiteitskaart nummer : 592-3893977-90 - Uitgereikt op dertien juni tweeduizend zestien - Nationaal nummer : 44.08.14-080.92) en haar echtgenoot, de heer **EVERAERT Ronan Louis Marie Oscar Arthur**, geboren te Sint-Niklaas op 23 mei 1942, (Identiteitskaart nummer : 591-6373311-28 - Uitgereikt op 20 augustus 2012 - Nationaal nummer : 42.05.23-097.33), samenwonend te 9250 Waasmunster, Heidekapelstraat 13.

Gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen blijktens huwelijkscontract verleden voor Meester VERSTRAETE Jan-Baptiste, destijds notaris te Sinaai op 10 maart 1966, gewijzigd met behoud van het stelsel blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris op 19 november 2012 en zonder latere bedongen wijzigingen.

- Eigenaar van het appartement (A2) op de tweede verdieping (Lot 4), met 115/1000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond en met kadastraal partitienummer 0363B3P0001

- Voor één/derde eigenaar van de privatieve kavels "lot1" in de kelder, "lot 2" op het gelijkvloers niveau en "lot 3" op de eerste verdieping, met in totaal 655/1000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond en met kadastrale partitienummer 0363B3P0004

3. De heer **DE JAEGHER Walther Julia Edmond**, geboren te Sint-Niklaas op 13 december 1942, (Identiteitskaart nummer : 592-3318916-45 - Uitgereikt op 22 maart 2016 - Nationaal nummer : 42.12.13-071.20), en zijn echtgenote, mevrouw **FRISLIJN Nicole Josephine Frederic**, geboren te Sint-Niklaas op 9 augustus 1944,

(Identiteitskaart nummer : 592-3319050-82 - Uitgereikt op 22 maart 2016 - Nationaal nummer : 44.08.09-052.76), samenwonend te 9100 Sint-Niklaas, Heidebaan 114.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor Meester Gérard LESSELIERS, notaris te Beveren, op 14 mei 1968, gewijzigd ingevolge akten verleden voor Meester Patrice BOHYN, notaris te Haasdonk, op 20 september 2010 en op 30 juni 2011, met behoud van het bestaande stelsel en zonder latere bedongen wijzigingen.

- Eigenaar van het appartement (A4) op de vierde verdieping (Lot 6), met 115/1000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond en met kadastraal partitienummer 0363B3P0003

- Voor één/derde eigenaar van de privatieve kavels "lot 1" in de kelder, "lot 2" op het gelijkvloers niveau en "lot 3" op de eerste verdieping, met in totaal 655/1000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond en met kadastrale partitienummer 0363B3P0004

4. De heer **DE JAEGHER Christiaan Magdalena André**, geboren te Sint-Niklaas op 26 juli 1947, (Identiteitskaart nummer : 592-3519980-28 - Uitgereikt op 19 april 2016 - Nationaal nummer : 47.07.26-121.38) en zijn echtgenote mevrouw **BULTEEL Egli Germaine Amedé**, geboren te Temse op 16 mei 1950, (Identiteitskaart nummer : 592-2770938-20 - Uitgereikt op 7 januari 2016 - Nationaal nummer : 50.05.16-178.39), samenwonend te 8301 Knokke-Heist (Heist-aan-Zee), Krommedijk 45 bus 92.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor Meester Octaaf VERLINDEN, destijds notaris te Sint-Niklaas, op 7 februari 1973, gewijzigd ingevolge akte verleden voor Meester Jan EEKHAUT, geassocieerd notaris te Puurs, op 10 september 2010, met behoud van het bestaande stelsel en zonder latere bedongen wijzigingen.

- Voor één/derde eigenaar van de privatieve kavels "lot 1" in de kelder, "lot 2" op het gelijkvloers niveau en "lot 3" op de eerste verdieping, met in totaal 655/1000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond en met kadastrale partitienummer 0363B3P0004

Die ons verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars in overeenstemming met artikel 577-8, § 4, 3° van het Burgerlijk Wetboek.

Authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten besloten in de algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden te Sint-Niklaas op heden van welke vergadering ons een uittreksel uit de notulen wordt voorgelegd dat aan onderhavige gehecht wordt.

Comparant verklaart wat volgt:

#### I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. De mede-eigenaars, tot gemelde vergadering uitgenodigd, maken deel uit van de Vereniging van mede-eigenaars genaamd "**VME van het gebouw Stationsstraat 73 te 9100 Sint-Niklaas**", waarvan de zetel is gevestigd te 9100 Sint-Niklaas, Stationsstraat 73 en gekend in de Kruispunthank voor Ondernemingen onder nummer 0646.875.578

2. De akte houdende de statuten van het gebouw werd verleden voor Meester André MULLER, destijds notaris te Waasmunster, op 5 maart 1975, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 13 maart daarna, boek 864, nummer 20, gewijzigd blijkens akte verleden voor ondergetekende Notaris op acht maart tweeduizend zestien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op achttien maart nadien onder formaliteitsnummer 55-T-18.03.2016-03200

3. Het gebouw is opgericht op een grond gelegen te:

**Stad SINT-NIKLAAS (derde afdeling)**

Aan de Stationsstraat 73, volgens titel ten kadaster gekend sectie E, nummers 363/U/1 en 363/T/1 met een oppervlakte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m<sup>2</sup>) en thans ten kadaster gekend sectie E, nummer 363/B/3, met partitienummer P/0000 en met dezelfde oppervlakte.

4. In de **agenda** van voormelde vergadering werden volgende wijzigingen van de statuten voorgesteld:

4.1. Aanpassing van artikels 20 tot en met 32 van het reglement van mede-eigendom, betreffende de verdeling van de lasten en de gemeenschappelijke ontvangsten

4.2. Opdracht tot coördinatie van het reglement van mede-eigendom waaronder de henummering van de artikels van het Reglement van Mede-eigendom

5. Alle mede-eigenaars vertegenwoordigend de totaliteit van duizend aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn op deze vergadering aanwezig of vertegenwoordigd. Bijgevolg kan de vergadering geldig beraadslagen en besluiten over alle punten op de agenda

## II. RELAAS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1. Aanpassing van artikels 20 tot en met 32 van het reglement van mede-eigendom, betreffende de verdeling van de lasten en de gemeenschappelijke ontvangsten

De vergadering beslist artikel 20 tot en met 32 van het oorspronkelijk reglement van mede-eigendom, zijn de het hoofdstuk met als titel "Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten", te vervangen door de volgende bepalingen:

### **“ARTIKEL 16 – VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN**

#### a) Algemene verdeelsleutel

1. De aan de mede-eigendom verbonden lasten en onkosten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij, zoals hierna vermeld, het nut van de gemeenschappelijke diensten en delen als criterium gebruikt wordt. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatief deel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor dat privaatief deel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar

van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

2. De gemene ontvangsten volgen de gemene lasten; zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien

b) Bijzondere verdeelsleutel

1. De mede-eigendom bestaat uit een hoofdgebouw en een achterliggend bijgebouw dat deel uitmaakt van de winkel op het gelijkvloers en eerste verdieping.

1.1. De lasten specifiek verbonden aan de gemene delen van het hoofdgebouw (dit wil zeggen: kelder, de winkel (binnen de contouren van het hoofdgebouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping van het hoofdgebouw), de appartementen op de tweede, derde en vierde verdieping), als daar zijn (niet limitatief), kosten onderhoud lift en inspectie lift – onderhoud brandblussers – onderhoud mazoutbrander en eventuele vervanging van stookinstallatie – eventuele kosten syndicus – schilderen en onderhoud van de traphal en keldergedeelte – kosten met betrekking tot het dak – kosten met betrekking tot de trapzaal en de trappen en alle herstellingskosten, zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van de privatieve kavels in het hoofdgebouw als volgt:

- Drie/negende voor de loten 1, 2 en 3 (winkel)
- Twee/negende voor lot 4 (appartement op tweede verdieping)
- Twee/negende voor lot 5 (appartement op derde verdieping)
- Twee/negende voor lot 6 (appartement op vierde verdieping)

1.2. De lasten specifiek verbonden aan de gemene delen van het bijgebouw (volledig deel uitmakende van loten 2 en 3 (winkel op gelijkvloers en eerste verdieping)) zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van de privatieve kavels "lot 2" en "lot 3". Zo zal ook het onderhoud en de herstelling van het dak van het bijgebouw, enkel ten laste zijn van de privatieve kavels "lot 2" en "lot 3"

1.3. De onderhoudskosten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke kelder, de trapzaal en de trappen op alle niveaus (zoals het kuisen van deze gemeenschappelijke delen), en die niet opgenomen zijn sub 1.1. zullen gedragen worden door:

- De loten 1, 2 en 3 (winkel) voor één/vierde (1/4)
- Lot 4 (appartement op tweede verdieping) voor één/vierde (1/4)
- Lot 5 (appartement op derde verdieping) voor één/vierde (1/4)
- Lot 6 (appartement op vierde verdieping) voor één/vierde (1/4)

2. De lasten betreffende de gemeenschappelijke delen die het voorwerp uitmaken van een bijzonder toegekend genot en gebruik, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van het gegeven dat enkel de kavels die dienen bij te dragen in deze kosten, er het uitsluitend genot van hebben.

3. De kosten van de nutsvoorzieningen zoals water, mazoutverbruik, gas en elektriciteit worden afgerekend volgens de meterstand

c) Schade ingevolge niet uitvoering werken

Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de vereniging van mede-eigenaars en aangerekend worden aan iedere mede-eigenaar, ook aan het slachtoffer, ieder naar verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de mede-eigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld, zoals vermeld in artikel 26 van dit reglement.

2. De voormelde algemene vergadering heeft aan ondergetekende Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de coördinatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde, waaronder de hernummering van de artikels van het Reglement van Mede-eigendom

### III. SLOTBEPALINGEN

#### Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het ambtshalve nemen van enige inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de uitgifte van deze akte.

#### Woonstkeuze

Voor het uitvoeren van deze akte verklaren de comparanten woonst te kiezen in haar hiervoor vermelde maatschappelijke zetel of adres.

#### Bevestiging van identiteit

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, waarvoor betreffende comparanten ondergetekende notaris uitdrukkelijk toestemming hebben gegeven.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen, het rijksregisternummer/ondernemingsnummer overeenkomen met onderhavige vermelding.

#### Toelichting

Nadat de instrumenterende Notaris alle comparanten artikel 9 paragraaf één, alinea's twee en drie van de Organieke Wet op het Notariaat heeft uitgelegd, meer bepaald dat hij de aandacht van partijen moet vestigen op tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen in de akte indien hij deze vaststelt en dat elke partij de vrije keuzen heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, hebben deze verklaard dat de notaris hen hierover voldoende heeft ingelicht en zich volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet, en dat zij alle

bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens:

- dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.
- dat ieder een ontwerp van onderhavige akte heeft ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden van deze akte.
- dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp.

Recht op het geschriften

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

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na voorlezing en toelichting ondertekent de comparant met Ons, Notaris.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 20170496, verleden op 19 mei 2017

**FORMALITEITEN REGISTRATIE**

Geregistreerd 6 blad(en), 0 verzending(en)  
op het 1ste registratiekantoor Dendermonde 2 (Sint-Niklaas) op 29 mei 2017  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 10781  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

**FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)**

Overschrijving door de Hypotheekbewaring Dendermonde II op 29 mei 2017  
Referentie: 55-T-29/05/2017-09519.  
Bedrag: tweehonderdtwintig euro (€ 220,00)  
De hypotheekbewaarder