

**STATUTEN VAN HET GEBOUW**  
**Herenstraat, 2**  
**9170 Sint-Gillis-Waas**

In het jaar tweeduizend zeventien.

Op dertien januari.

Voor mij, **Meester Dirk SMET**, notaris te Sint-Gillis-Waas.

IS VERSCHENEN :

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ECTOR**, met zetel te Sint-Gillis-Waas, Reepstraat, 154. Ingeschreven in het gerechtelijk arrondissement Gent, afdeling Dendermonde onder ondernemingsnummer BE0437.207.011.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 7 april 1989, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 mei daarna, onder nummer 890503-203, waarvan de statuten laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 16 december 2011, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 januari 2012, onder nummer 12000524.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Luc Dullaert, geboren te Sint-Gillis-Waas op 26 april 1947, rijksregisternummer 47.04.26-277.55, wonende te 9170 Sint-Gillis-Waas, Reepstraat, 154 in zijn hoedanigheid van statutair zaakvoerder aldus benoemd door de buitengewone algemene vergadering gehouden op 16 december 2011, zoals voormeld.

**VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN**

Dewelke, voorafgaandelijk de akte vaststelling van statuten, voorwerp dezer, ons het volgende heeft verklaard:

**Comparanten verklaren eigenaar te zijn van het hierna vermelde onroerend goed:**

**Gemeente Sint-Gillis-Waas, eerste afdeling**

Een building op en met een perceel grond gelegen te Sint-Gillis-Waas, eerste afdeling aan de Herenstraat, 2 volgens huidig kadaster gekend sectie C, nummer 530 FP0000, groot tweehonderd twee en negentig vierkante meter.

Kadastraal inkomen: 4630 euro.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

Voormeld onroerend goed behoort toe aan de vennootschap Ector, voornoemd, ingevolge inbreng bij de oprichtingsakte verleden voor notaris Dirk Smet op zeven april negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op zeventien april daarna, boek 3283,

Eerste  
dubbel blad



9

nummer 20 door mevrouw Van Duyse Ludovica en Dullaert Luc, Eddy en Gaby.

Laatstgenoemden erfden voorschreven goed van hun echtgenoot en vader, de heer Hector Dullaert, overleden te Sint-Gillis-Waas op vijftwintig december negentienhonderd zesenzeventig nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn drie kinderen voormeld en zijn echtgenote voormeld voor één/vierde zowel in volle eigendom als in vruchtgebruik ingevolge de bepalingen van zijn huwkontraat verleden voor notaris Raemdonck op zestien april negentienhonderd vijfenveertig.

Oorspronkelijk behoorde gemeld goed aan de echtgenoten Dullaert-Van Duyse ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Puylaert te Vrasene van zestien november negentienhonderd vijfenveertig, overgeschreven op achttien december erna, boek 401, nummer 5.

#### BASISAKTE

Comparanten verklaren bij deze de bepalingen te willen vastleggen die de rechten en plichten zullen beheersen van de onderscheiden eigenaars van de kavels van dit gebouw.

#### ONTTREKKING AAN HET APPARTEMENTENRECHT

Comparante verklaren ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende het appartementenrecht (gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen) en meer in het bijzonder over artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens welk artikel de beginselen voorzien door deze wet toepasselijk zijn op elk gebouw waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Comparanten zijn er tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen niet van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt, en alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen.

Comparanten verklaren dat de aard van het gebouw, dat slechts in zes privatieven zal worden gesplitst, inderdaad de onderwerping aan de appartementenwet niet vereist en dat de organisatie van het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer worden ervaren, dan een als een steun ervoor.

Gezien wat voorafgaat en ondanks het feit dat het gebouw opgesplitst wordt in zes afzonderlijke privaatieve kavels verklaren de comparanten uitdrukkelijk het gebouw te onttrekken aan de toepassing van de appartementenwet,

zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van de voormelde wet waarbij de overschrijving op het hypotheekkantoor, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars.

TEGENWERPELIJKHEID.

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zullen bindend zijn voor alle kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders en/of bewoners van het goed, in de mate door de wet of de overeenkomst bepaald, doch niet krachtens het appartementenrecht.

De bepalingen van dit reglement zullen gelden als erfdiensbaarheden, opgelegd ten laste van iedere privatieve kavel en ten voordele van iedere privatieve kavel met het oog op de ordening van de mede-eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De bepalingen die een verplichting om iets te doen of iets te betalen bevatten, moeten als accessoria van de erfdiensbaarheden worden beschouwd en als dusdanig zullen zij evenzeer de kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners binden.

Het appartementenrecht zal evenmin kunnen ingeroepen worden om daaruit enig verhaalrecht bij de vrederechter te putten tegen beslissingen die rechtsgeldig en wetmatig door de eigenaars zouden zijn genomen en waarmee sommige eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of huurders en bewoners het niet eens zouden zijn.

Tweede  
dubbel blad

\*

8

BODEMDECREET

**a)** De comparanten verklaren dat er op de grond, voorwerp van huidige akte bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het bodemdecreet.

**b)** De comparanten legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij opgedeelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 27 mei 2015 met kenmerk A:20150237018 -R:20150235718.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

**"1. Kadastrale gegevens.**

"Datum toestand op : 01.01.2014.

"Afdeling : 46020 SINT-GILLIS-WAAS, eerste afdeling.

"Straat + nr. : Herenstraat, 2.

"Sectie : C

"nummer: 0530/00F000.

"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.

“4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

“te Mechelen, 27.05.2015.”.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING
--

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, zullen de toekomstige kopers 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 bouwheer te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen comparanten.

De comparanten verklaren :

- geen weet te hebben van enige bouwvoertreding met betrekking tot voorschreven onroerend goed, dat voor alle constructies die zijn opgericht, een bouwvergunning is bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

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

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

De instrumenterende notaris verklaart:

1. De gemeente Sint-Gillis-Waas beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, en zij heeft aan ondergetekende notaris – minuuthouder, het stedenbouwkundig uittreksel de dato 16 juni 2015 afgeleverd.

Ondergetekende notaris verklaart, dat volgens de door hem ingewonnen inlichtingen blijkt:

- dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd:

\* vergunning voor oprichten van schietstanden voor liggende wip, dossier 46020/14362/B/1965/66, vergunning afgeleverd op 20/9/1965;

\* vergunning voor verbouwen van woning, dossier 46020/14858/B/1970/20, vergunning afgeleverd op 27/3/1970;

\* vergunning voor oprichten van winkel en appartementengroep, dossier 46020/6745/B/1989/179, vergunning afgeleverd op 30/1/1990.

2. Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed woongebied is.

3. Dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkoophrecht rust conform het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening.

#### RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT HET GEBOUW

##### **Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.**

Deze voorafgaande uiteenzetting gedaan zijnde, verklaren de comparanten in deze, dat zij het voornemen hebben om voormeld gebouw op te delen in vier niveau's te weten : de ondergrondse verdieping, het gelijkvloerse niveau, de eerste verdieping en de tweede verdieping.

Bij overdracht van een privaatieve kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht van de grond overgedragen worden.

**Volgende stukken worden aan onderhavige akte gehecht, doch niet ter overschrijving aangeboden aan het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde :**

De stedenbouwkundige vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Sint-Gillis-Waas de dato 30 januari 1990 voor bouwen van oprichten van een winkel en appartementengroep.

Contracten – volmacht.

De comparanten behouden zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars, contracten af te sluiten met het oog op de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de comparanten elk afzonderlijk, voornoemd, teneinde :

- a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;
  - b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht.
- De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of

Derde dubbel  
blad

instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparante, voornoemd, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

#### Erfdienstbaarheden.

Door de juridische verdeling in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel zeshonderd twee en negentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de gezichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

De comparanten verklaren zelf geen erfdienstbaarheden op te hebben gevestigd en verklaart dat er bij zijn weten geen erfdienstbaarheden op het goed zijn.

#### Vestiging erfdienstbaarheden.

1. De comparant in deze vestigt een erfdienstbaarheid van over- en doorgang lastens de berging gelegen in de ondergrondse verdieping genummerd volgens de plannen 1 doch in werkelijkheid dragende het nummer 6 (= het lijdend erf) in voordeel van de overige privatieven (= heersend erf) aangezien zich in de berging nummer 1 (plannen) doch nummer 6 (in werkelijkheid) buizen en aflopen bevinden in het belang van alle privatieven en in dit in het kader van controle- of onderhoudswerkzaamheden (controle bij ontstopping/reiniging van de buizen).

2. De comparant in deze vestigt een erfdienstbaarheid van over- en doorgang lastens de berging gelegen in de winkel 1 op de gelijkvoers verdieping en dit in het kader van het ledigen van de aalput dewelke zich bevindt in de berging van winkel 1 gelijkvloers.

De bereikbaarheid geldt in voordeel van de eigenaars van de respectievelijke privatieven of hun aangestelden.

De komparant verklaart voormelde bepalingen te zullen eerbiedigen en verbinden er zich toe deze voorwaarden eveneens op te leggen aan al zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden.

### **Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.**

#### I. Beschrijving van privatieve kavels

**1. De winkel, aan te duiden als "Winkel 1",** gelegen op de gelijkvloerse verdieping, links als men voor het gebouw staat, aan de kant van de

Kronenhoekstraat, dragende het huisnummer Herenstraat, 2 bus 1, en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de gelijkvloers verdieping:

winkelruimte, berging, berging, wc en exclusief genot over de onverdeelde helft van de tuin (thans geplaveid).

- in de kelderverdieping: berging genummerd volgens de bouwplannen nummer 6 doch in werkelijkheid genummerd 1, gelegen vooraan aan de straatkant.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderd drieënzeventig/tienduizendsten (1.673/10.000sten) in de gemene delen van de grond en het gebouw.

Aan voorschreven goed werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend **nieuw perceelsnummer** gegeven : C 530 G P0001.

**2. De winkel, aan te duiden als "Winkel 2"**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, rechts als men voor het gebouw staat, aan de kant van de Herenstraat, dragende het huisnummer Herenstraat, 2 bus 6, en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de gelijkvloerse verdieping: winkelruimte, berging, wc en exclusief genot van de onverdeelde helft van de tuin (thans geplaveid).

- in de kelderverdieping: berging genummerd volgens de bouwplannen nummer 1, doch in werkelijkheid genummerd 6, gelegen achteraan.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderd vijf en twintig tienduizendsten (1.725/10.000 in de gemene delen van de grond en het gebouw.

Aan voorschreven goed werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend **nieuw perceelsnummer** gegeven : C 530 G P0006.

**3. Het appartement, aan te duiden als "App.1"**, gelegen op de eerste verdieping, links als men voor het gebouw staat, aan de kant van de Kronenhoekstraat, dragende het huisnummer Herenstraat 2 bus 2, en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

- op de eerste verdieping: inkom, WC, badkamer, eet- en zithoek, keuken, en slaapkamer.

- in de kelderverdieping: berging genummerd volgens de bouwplannen nummer 4, doch in werkelijkheid genummerd 2.

Vierde en laatste dubbel blad

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderd achttien tienduizenden (1.618/10.000) in de gemene delen van de grond en het gebouw.

Aan voorschreven goed werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend **nieuw perceelsnummer** gegeven : C 530 G P0002.

**4. Het appartement, aan te duiden als “App.2”**, gelegen op de eerste verdieping, rechts als men voor het gebouw staat, aan de kant van de Kronenhoekstraat, dragende het huisnummer Herenstraat, 2 bus 4, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de eerste verdieping: inkom, WC, badkamer, eet- en zithoek, keuken, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

- in de kelderverdieping: berging genummerd volgens de bouwplannen nummer 3, doch in werkelijkheid genummerd 4.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderd twee en tachtig tienduizendsten (1.682/10.000) in de gemene delen van de grond en het gebouw.

Aan voorschreven goed werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend **nieuw perceelsnummer** gegeven : C 530 G P0004.

**5. Het appartement, aan te duiden als “App.3”**, gelegen op de tweede verdieping, links als men voor het gebouw staat, aan de kant van de Kronenhoekstraat, dragende het huisnummer Herenstraat, 2 bus 3, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op de tweede verdieping: inkom, WC, badkamer, eet- en zithoek, keuken, en slaapkamer.

- in de kelderverdieping: berging genummerd volgens de bouwplannen nummer 5, doch in werkelijkheid genummerd 3.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderd negentien tienduizendsten (1.619/10.000) in de gemene delen van de grond en het gebouw.

Aan voorschreven goed werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend **nieuw perceelsnummer** gegeven : C 530 P0003.

**6. Het appartement, aan te duiden als “App.4”**, gelegen op de tweede verdieping, rechts als men voor het gebouw staat, aan de kant van de Herenstraat, dragende het huisnummer Herenstraat, 2 bus 5, en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :



- op de tweede verdieping: inkom, WC, badkamer, eet- en zithoek, keuken, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

- in de kelderverdieping: berging genummerd volgens de bouwplannen nummer 2, doch in werkelijkheid genummerd 5.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderd drie en tachtig tienduizendsten (1.683/10.000) in de gemene delen van de grond en het gebouw.

Aan voorschreven goed werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend **nieuw perceelsnummer** gegeven : C 530 G P0005.

## II. Onderdelen van privatieve kavels

Iedere privatieve kavel omvat de bestanddelen waaruit hij gevormd is, met uitzondering van de hierna opgesomde gemeenschappelijke delen.

Het gaat met name onder meer om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak; de inwendige, niet-dragende tussenwanden met hun deuren; de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats; de tussendeuren; de deuren naar traphalls; alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen; de private sanitaire en verwarmingsinstallaties; het stukwerk van wanden en zoldering aan de binnenzijde van de privatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt, maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel is privaat, zoals private water-, electriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel.

### **Afdeling 3.-Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**

Overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek zijn de gemeenschappelijke delen van het gebouw, die aan twee of meer verschillende mede-eigenaars toebehoren en bestemd zijn tot gebruik en genot van alle kavels of van sommige daarvan, niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in deze onverdeelde zaken kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten.

**Zijn algemeen gemeenschappelijk** (dit zijn de gemene delen die strekken tot het gebruik van **alle** mede-eigenaars) :

- de grond;
- het dak met zijn bekleding/de platte daken;
- de afsluitingen;
- vuilberging en doorrit;
- op de gelijkvloerse verdieping = inkomsas, algemene inkom, lift, ruimte nutsvoorzieningen, trap en traphall;
- op de eerste verdieping = de trap en traphall, lift;

- op de tweede verdieping = de tral en traphall, lift;
- alsmede alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van bepaalde mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Zijn eveneens algemeen gemeenschappelijk : de stoepen, de grondvesten, de funderingen, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit en riolering, goten, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaat gedeelte, indien zij tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaat dienen.

Bij ontstentenis van- of tegenstrijdigheid tussen- titels worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht respectievelijk algemeen/bijzonder gemeenschappelijk te zijn.

**Afdeling 4.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De kosten van onderhoud van de tuin (koer), de bevoering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

\* De lift/trap.

De kosten van onderhoud, herstelling, vervanging, de ingebruikname, de electriciteit, en meer algemeen alle kosten met betrekking tot de lift (en trap naar de verdiepingen) worden verdeeld over de eigenaars van de appartementen gelegen op de verdiepingen.

Deze kosten zullen omgeslagen worden volgens de volgende verdeelsleutel :

- de noemer wordt gevormd door de optelsom van de respectievelijke tellers verbonden aan “de algemeen gemeenschappelijke delen van het totale complex waaronder de grond” van deze privatieven;
- de teller (voor elk privaat individueel) wordt gevormd door de respectievelijke teller verbonden aan “de algemeen gemeenschappelijke delen van het totale complex waaronder de grond” van deze privatieven.

### **Afdeling 5.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.**

5.1. Het is de eigenaars verboden aan hun kavel wijzigingen aan te brengen die de stevigheid of de veiligheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen.

5.2. De eigenaars moeten zorgen voor het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw, en met name van die delen van hun kavels die voor derden of voor mede-eigenaars zichtbaar zijn.

5.3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

5.4. De kavels op de verdiepingen zijn bestemd tot privé-bewoning (met uitzondering van de kavels op de gelijkvloerse verdieping). Horeca (ttz café-uitbating, frituur en pitta-uitbating) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.5. Bij verhuring zorgt iedere eigenaar dat de huurder de verbintenis aangaat de bepalingen van dit reglement na te leven. Zo ook voor tijdelijke of toevallige bewoners. De eigenaar zorgt er ook voor dat alle risico's door een behoorlijke verzekeringspolis zijn gedekt, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

### **Afdeling 6.-Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.**

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

### **Afdeling 7.-Postinterventiedossier.**

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

### **Afdeling 8.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.**

#### **8.1. Algemene verdeelsleutel**

De aan de mede-eigendom verbonden lasten, namelijk de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen tussen alle eigenaars, volgens de verdeelsleutel vastgesteld overeenkomstig het dwingend voorschrift van artikel 577-2 paragraaf 9 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, namelijk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Zijn respectievelijk algemeen/bijzonder gemeenschappelijk : alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de respectievelijk algemeen/bijzonder 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 ten laste van een eigenaar worden gebracht.

#### **8.2. Bijzondere verdeelsleutels.**

8.2.1. 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.

8.2.2. Alle kosten van verbruik van gas, electriciteit en centrale verwarming zullen door elk der mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun

verbruik, dat wordt vastgesteld door afzonderlijke meters voor gas en electriciteit en water.

### 8.3. Onderhoud

De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen. Indien zij beslissen zelf voor dit onderhoud in te staan, dient elke mede-eigenaar zorg te dragen voor de gang op de verdieping van zijn kavel en de trap naar de volgende verdieping.

### 8.4. Brandverzekeringpolis.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, moeten door een collectieve verzekeringsovereenkomst worden verzekerd.

8.5. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

### 8.6. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

## **Afdeling 9.- Beheer van de gemeenschappelijke zaken.**

9.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met de meerderheden en aanwezigheden moet beslissen beschreven in artikel 577-6 §3 en volgende en artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.

9.2. Jaarlijks zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en hun rekeningen daaromtrent beoordelen en desgevallend goedkeuren.

9.3. Het dagelijks beheer zal worden toevertrouwd aan een nader aan te duiden persoon.

Voor alle overige beslissingen moet hij/zij overleg plegen met de overige eigenaars en hun instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief.

9.4. Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 6 van het Burgerlijk Wetboek.

**Afdeling 10.- Kosten.**

De kost van deze akte bedraagt tweeduizend zeshonderd vijf en zeventig euro (2.675EUR).

**ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.**

De Heer Bewaarder der Hypotheken wordt uitdrukkelijk ontslagen tijdens de overschrijving dezer van enige ambtshalve inschrijving te nemen.

**RECHT OP GESCHRIFTEN**

De ondergetekende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro ten titel van recht op geschrift waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van ondergetekende notaris.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

a) Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen :

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje, en/of opzoeken in het rijksregister.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

- voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum voor oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Sint-Gillis-Waas op datum als ten hoofde gemeld.

En na gedane voorlezing der akte en bijlagen en nadat deze werd toegelicht hebben de partijen met mij, Notaris, getekend.