

Rep 101  
del 18 april 2012  
Afschrijft + 6 kopieën 02/05/12

GAB/koR

25 + (\$x25)

68-T- 10/05/2012 - 06743

12-00-8004

**BASISAKTE GEBOUW TE 9880 AALTER, SPOORWEGLAAN 2**

Het jaar tweeduizend en twaalf.

Op achttien april.

Voor ons Meester **Frits GUISSON**, notaris met standplaats te Aalter.

**ZIJN VERSCHENEN**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **IVANGIE**, met maatschappelijke zetel te Aalter, Brugstraat 108/A, ondernemingsnummer 0886.084.508, BTW BE 0886.084.508, RPR Gent.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Frits GUISSON, te Aalter, op negentwintig december tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op vijftien januari tweeduizend en zeven onder het nummer 07008994, waarvan de statuten ongewijzigd bleven, aldus verklaard.

Alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Van Oothegem Ivan Camile François, geboren te Hansbeke op zeventwintig september negentienhonderd vierenvijftig, nationaal nummer 54.09.27 199-91, wonende te 9880 Aalter, Brugstraat 108/A, die de vennootschap overeenkomstig de statuten alleen-handelend kan vertegenwoordigen; tot zaakvoerder voor onbeperkte duur benoemd onmiddellijk na voormelde oprichtingsakte, bekendgemaakt zoals gezegd.

Hierna genoemd "*de comparante*".

De comparante verklaart mij Notaris hetgeen volgt:

**HET GEBOUW**

Comparante is eigenares van het volgend onroerend goed :

**Onder gemeente AALTER (eerste kadastrale afdeling)**

Een appartementsgebouw "IVANGIE" in oprichting op met grond en aanhorigheden staande en gelegen Spoorweglaan 2, volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger (artikelnummer 07710) is voorschreven eigendom ten kadaster gekend als 'bouwgrond' gelegen in de eerste kadastrale afdeling sectie B nummer 705/W voor een oppervlakte van twee aren tien centiaren (2a 10ca).

Volgens titel is voorschreven eigendom gekend als een woonhuis sectie B nummer 705/W voor een zelfde oppervlakte van twee aren tien centiaren (2a 10ca).

**Oorsprong van eigendom**

Comparante verklaart eigenares te zijn van het hiervoor beschreven goed om de constructies te hebben opgericht op een perceel grond (na het slopen van de bestaande bebouwing) om het voor haar naam en voor haar rekening, als zijnde vennootschap in oprichting, te zijn toegewezen aan de heer Van Oothegem Ivan Camile François, te Aalter, in de openbare verkoop gehouden ten verzoeken van A) 1) Mevrouw QUINTYN Anna Rosa Maria, echtgenote van de heer De Meyer Paul, te Aalter, 2) de heer QUINTYN Julien Cyriel, echtgenoot van Mevrouw Batsleer Eveline, te Aalter, 3) de heer QUINTYN Erik Gabriël Victor, ongehuwd, te Knesselare (Ursel), 4) Mevrouw QUINTYN Yolande Anna, echtgenote van de heer Van Parys Gerard, te Gent (Sint-Amandsberg), 5) Mevrouw QUINTYN Marie Rose, echtgenote van de heer Vermeire Willy, te Aalter, 6) de heer QUINTYN Marc Hugo August, echtgenoot

eerste zegel



van Mevrouw Andries Lucie, te Knesselare, B) 1) de heer QUINTYN Maurice, echtgenoot van Mevrouw De Clercq Yvonne, te Aalter, 2) Mevrouw QUINTYN Ivonna, echtgenote van de heer Dury Frans, te Aalter, 3) Mevrouw QUINTYN Maria, echtgenote van de heer Heirbrant Noël, te Nevele, 4) Mevrouw QUINTYN Rosina Martha, echtgenote van de heer Vergotte Roger, te Aalter, C) 1) de heer QUINTYN Irené Maurice Raymond, echtgenoot van Mevrouw Verschaeve Lisette, te Aalter, 2) de heer QUINTYN Luc Basiel Raymond, echtgenoot van Mevrouw Batsleer Georgette, te Aalter, 3) de heer QUINTYN Willy Julien, ongehuwd, te Wibrin, 4) Mevrouw VLEESSCHAUWER Anna Leonie Emilie, weduwe van de heer Couckuyt Roger, te Aalter, 5) Mevrouw COUCKUYT Carine Rosine, echtgenote van de heer Danneels Rudi, te Aalter, 6) de heer COUCKUYT Freddy André, ongehuwd, te Sint-Laureins, blijkens proces-verbaal van definitieve toewijs gesloten door notaris Dirk Delbare, te Aalter, op vijftien december tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op zeven februari daarna onder formaliteit nummer 68-T-07/02/2007-01908.

Overeenkomstig artikel 60 van het wetboek van Vennootschappen werden de verbintenissen die door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid IVANGIE in oprichting werden aangegaan sinds één november tweeduizend en zes, overgenomen en bekrachtigd, zoals blijkt uit voormelde oprichtingsakte van negenentwintig december tweeduizend en zes, bekendgemaakt, zoals gezegd.

#### **DE STATUTEN: basisakte en reglement van mede-eigendom**

##### Onttrekking aan het appartementenrecht

Comparante verklaart kennis te hebben genomen van de bepalingen van het toepassingsgebied van de wet op de appartementsmede-eigendom, meest recent gewijzigd door de wet van 2 juni 2010.

Comparante verklaart dat zij voormeld onroerend goed onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te brengen.

Comparante verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld, doch dit mits inachtnaam van het voorbehoud uitdrukkelijk gemaakt inzake de niet-toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot "de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek)".

Verder verzoekt de Comparante de notaris, overeenkomstig artikel 577-3 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek en na door de notaris over de draagwijdte ervan te zijn ingelicht, te acteren :

- dat de aard van de constructie van het gebouw de toepassing van de "Afdeling II" uit het hoofdstuk III "Mede-eigendom" van het Burgerlijk Wetboek niet verantwoordt, aangezien het slechts een beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat en doordat het enkel gaat om vijf privatieve kavels;
- dat het de vaste wil van de Comparante is dat voormelde wetsbepalingen niet van toepassing zouden zijn op voormeld onroerend goed omdat het uitbouwen van de opgelegde wettelijke organen overdreven formalistisch lijkt voor dit gebouw;

zodat naar hun inzicht aan de voorwaarden, vereist door gezegde wetsbepalingen om

de toepassing van voormelde wetsbepalingen wettelijk te kunnen uitsluiten, is voldaan.

Bijgevolg zal het gebouw slechts onderworpen zijn aan de bepalingen van het artikel 599-2 § 9 van het Burgerlijk Wetboek die luiden als volgt :

*“§ 9. Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter niet vatbaar voor verdeling.*

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

*De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaat delen hebben. De Comparante kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.*

*De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht. »*

Bijgevolg verklaart de Comparante dat zij, door het voormelde goed te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van het betreffende goed maakt op basis van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de privaat delen, waarvan hierna sprake.

Gezien wat voorgaat en ondanks het feit dat het gebouw opgesplitst wordt in vijf afzonderlijke privaat kavels, verklaart de Comparante 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.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaat kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Het gebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit privaat delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan privaat delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaat kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel en zodat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

#### Tegenwerpelijkeid

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

Tweede  
Zegel

f

J



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 erfdienstbaarheden worden beschouwd en als dusdanig zullen zij evenzeer de kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners binden.

### **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

1. De Comparante verklaart dat er op het goed dat het voorwerp is van onderhavige akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit uitgeoefend wordt of werd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in het Decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, en dat zij geen weet heeft van bodemverontreiniging van het terrein waarop het gebouw opgericht werd, die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.
2. De Comparante verklaart dat door de OVAM op 10 februari 2012 een bodemattest werd afgeleverd betreffende het goed.

Dit attest luidt letterlijk als volgt :

*« 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](http://www.overdracht.ovam.be).*
3. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet). ».*

### **STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE**

De gemeente Aalter beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven, met name:

- de stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter van 30 juni 2008 (nummer 200863/62/2008) (Ref ROHM: 8.00/44001/4494.2) tot het bouwen van een handelsruimte met appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing.

2° dat volgens het plannenregister het onroerend goed gelegen is in: woongebied (gewestplan Eeklo-Aalter de dato 24/03/1978).

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

4° dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht.

5° dat het goed geen deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

6° dat de uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister niet ouder zijn dan één jaar voor het verlijden van onderhavige authentieke akte.

De notaris verwijst de Comparante naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening welke de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot het appartementsgebouw en haar privatieve kavels.

#### **STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Voor het gebouw werd de volgende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd :

- door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter, op 30 juni 2008 onder nummer 200863/62/2008 (Ref ROHM: 8.00/44001/4494.2), tot het bouwen van een handelsruimte met appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing.

#### **AANGEHECHTE DOCUMENTEN**

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:

- Voormelde stedenbouwkundige vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter van 30 juni 2008 (nummer 200863/62/2008) (Ref ROHM: 8.00/44001/4494.2) tot het bouwen van een handelsruimte met appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing.
- Goedgekeurde Plannen van het gebouw:
  - bouwen van handelsruimte met appartementen na slooping bestaande woning – datum 20.02.2008, dossier 701/08, plan: 01/04, Architect Wim De Meulenaere, architectenbureau bvba, Grote Ganzeplas 19 te 9980 Aalter (funderings- en rioleringsplan);
  - bouwen van handelsruimte met appartementen na slooping bestaande woning – datum 20.02.2008, dossier 701/08, plan: 02/04, Architect Wim De Meulenaere, architectenbureau bvba, Grote Ganzeplas 19 te 9980 Aalter (achtergevel, voorgevel, doorsnede);
  - bouwen van handelsruimte met appartementen na slooping bestaande woning – datum 20.02.2008, dossier 701/08, plan: 03/04, Architect Wim De Meulenaere, architectenbureau bvba, Grote Ganzeplas 19 te 9980 Aalter (gelijkvloers en verdieping 1);
  - bouwen van handelsruimte met appartementen na slooping bestaande woning – datum 20.02.2008, dossier 701/08, plan: 04/04, Architect Wim De Meulenaere, architectenbureau bvba, Grote Ganzeplas 19 te 9980 Aalter (verdieping 2 en verdieping 3);
  - Funderingen - plannummer 1/3 datum 06/03/2009 – Steenbakkerijen van Ploegsteert NV, Touquetstraat 228 te 7782 Ploegsteert;
  - Legplan + Betonstudie GVL & VERD. 1 - plannummer 2/3 datum 06/03/2009 – Wijzigingen 16/03/2009, 17/05/2010, 19/05/2010, Steenbakkerijen van Ploegsteert NV, Touquetstraat 228 te 7782 Ploegsteert;
  - Legplan + Betonstudie VERD. 2 & 3 - plannummer 3/3 datum 06/03/2009 – Wijzigingen 16/03/2009, 19/05/2009, Steenbakkerijen van Ploegsteert NV,

*Deze zegel*



Touquetstraat 228 te 7782 Ploegsteert.

- Het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de heer Sioen Philippe, landmeter-expert, te Rumbeke, Koestraat 164.

Voormelde documenten worden aan onderhavige akte gehecht om er mee te worden geregistreerd doch worden niet mee overgeschreven.

## **HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW.**

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

#### **Artikel 1 : Beschrijving.**

Het gebouw werd opgericht op voormeld perceel grond en bestaat uit vijf niveaus :

- Ondergrondse verdieping – Fundering, riolering;
- gelijkvloers;
- eerste verdieping;
- tweede verdieping;
- derde verdieping.

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

#### **Artikel 2 : Omschrijving begrip kavels.**

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

#### **Artikel 3 : Opsomming privatieve kavels.**

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels :

##### **Op het gelijkvloers:**

**De handelsruimte genummerd "0"**, bestaande uit:

##### **a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

de private inkomdeur, polyvalente handelsruimte, WC, kitchenette;

##### **b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

driehonderd en vier/duizendsten (304/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

##### **Op de eerste verdieping:**

**Het appartement genummerd "1L"**, gelegen links op de eerste verdieping, bestaande uit:

##### **a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

Inkomhall, berging, W.C., slaapkamer, badkamer, zithoek met open keuken en een terras;

##### **b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd achtendertig/duizendsten (138/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

**Het appartement genummerd "1R"**, gelegen rechts op de eerste verdieping, bestaande uit:

##### **a) in privatieve en uitsluitende eigendom:**

Inkomhall, berging, W.C., slaapkamer, badkamer, zithoek met open keuken en een terras;

##### **b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd negenentwintig/duizendsten (129/1000sten) in de gemene delen, waaronder



de grond.

Op de tweede en derde verdieping:

**Het duplex-appartement genummerd "2L"**, gelegen links op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkomhall, berging, W.C, slaapkamer, zithoek met open keuken en balcon, trap naar derde verdieping;
- op de derde verdieping: nachthall, twee slaapkamers, badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd negentien/duizendsten (219/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

**Het duplex-appartement genummerd "2R"**, gelegen rechts op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkomhall, berging, W.C, slaapkamer, zithoek met open keuken en balcon, trap naar derde verdieping;
- op de derde verdieping: nachthall, twee slaapkamers, badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd en tien/duizendsten (210/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Artikel 4 : Onderdelen van privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering, bekleding en verlichting der terrassen;
- de ruwbouw van de balkons en terrassen, hun aflopen, borstweringen, hun leuningen en traliewerk, met uitzondering van hun bekleding en bevloering (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- de buitendeuren, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties en de centrale verwarming;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

Vindt de  
rechts zijde



- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

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

Artikel 5 : a) Omschrijving begrip aandelen en b) verdeling van de gemene delen.

a) Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

b) Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. Het totaal bedraagt duizend (1000) eenheden.

Deze worden toebedeeld overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de heer Sioen Philippe, landmeter-expert, te Rumbeke, Koestraat 164, en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het respectievelijk privatieve deel. Dit verslag wordt aan onderhavige akte gehecht om er mee te worden geregistreerd doch niet mee te worden overgeschreven.

Artikel 6 : Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Ondergronds :

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

Gelijkvloers :

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- centrale afvoeren sanitair afvalwater;
- de gemeenschappelijke hall en de berging zich bevindende aan de trapehall;

Eerste verdieping :

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

Tweede verdieping :

- het dak met zijn bekleding;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

Artikel 7 : Gemeenschappelijke zaken.

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van het gebouw of voor enkelen onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toe aan alle privatieve kavels.

Behoren ondermeer bij de mede-eigendom van het complex, alle zaken die bestaan in algehele onverdeelde tussen al de onderscheiden mede-eigenaars van het complex, zoals daar zijn :

- gans de bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond van het complex;
- alle leidingen, kanaliseringen, buizen, putten en aflopen van het complex;
- alle leidingen en kanalen voor water, gas, elektriciteit, telefoon en radio- en televisiedistributie van het complex, evenals de gas- en elektriciteitsmeters;
- de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan



- alle verluchtungskanalen;
- de technische ruimten voor de gemene tellers van de nutsvoorzieningen en andere toebehoren, waaronder de kasten/ruimtes voor gas- en elektriciteitsmeters;
- de toezichtputten;
- de fundamente en steunmuren en het betonskelet van gans het complex en de gewelven;
- de bekleding van de gevels van gans het complex met hun versiering;
- het dak zich uitstrekkend boven gans het complex met zijn afvoerleidingen;
- de ruwbouw van al de terrassen van het complex met hun aflopen, met uitzondering van de leuning, vloerbedekking en private aanhorigheden;
- de vloerbedekking in alle gemeenschappelijke delen;
- op het gelijkvloers de gemeenschappelijke inkomdeur van de appartementen en de gemeenschappelijke inkomhall van de appartementen met vloer, alle geschilderd pleisterwerk van plafond en wanden, die toegang verschaffen tot de appartementen en tot de traphall naar de verdiepingen;
- de traphall en trappenhuis, met hun trappen, vloer en muurschilderwerk, ook de bordessen op de verdiepingen en al hun aanhorigheden;
- de gemeenschappelijke delen van de bel- en parfooninstallaties en van de brievenbussen;
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het complex als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van het complex.

## **HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

### **Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen en gemeenschappelijke delen**

#### **Artikel 8 : Algemene interpretatieregel**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

#### **Artikel 9 : Beschikking over gemeenschappelijke gedeelten**

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

#### **Artikel 10 : Gebruik over gemeenschappelijke gedeelten**

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending, binnen de beperkingen van de wet en deze basisakte, en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

#### **Artikel 11 : Beschikking over privatieve gedeelten**

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de beperkingen opgelegd door de wet en deze basisakte, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten aan de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

#### Artikel 12 : Voorschriften over het gebruik

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

Een mede-eigenaar mag niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars. Het is toegelaten kleine huisdieren te houden, mits deze geen enkele hinder teweeg brengen voor de andere mede-eigenaars.

De uitoefening van een vrij beroep is slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, alleen deze verhoging dragen.

Een handelsactiviteit is slechts toegelaten in handelsruimte genummerd "0", voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. Zijn in elk geval uitgesloten: de uitbating van een horeca-zaak of een viswinkel.

#### Artikel 13 : Uitzicht van privatieve kavels - Stijl

Het is de eigenaars verboden hun kavels aan de buitenzijde te wijzigen zonder het akkoord van alle mede-eigenaars. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de ramen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie mogen niet op het dak noch aan de gevels geplaatst worden, behoudens het schriftelijk akkoord van alle mede-eigenaars.

Aan de handelsruimte zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet wordt gestoord.

De eigenaar van de handelsruimte mag te allen tijde veranderings- en verbouwingswerken uitvoeren zonder daarvoor de toestemming nodig te hebben van de andere mede-eigenaars.

De eigenaar van de handelsruimte zal de andere mede-eigenaars wel informeren omtrent de geplande werken en hen de planning ervan mededelen zodra deze gekend is.

Tijdens de veranderingswerken- en verbouwingswerken aan de handelsruimte, dienen de appartementen te allen tijde volledig toegankelijk te blijven.

#### Artikel 14 : Werken aan privatieve gedeelten

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privaatief deel, en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik.

#### Artikel 15 : Verhuring - Overdracht van een kavel

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit

reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan eerbare en solvabele personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Alle akten, zowel overdragende als aanwijzende, zullen de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden een volledige kennis hebben van voormelde basisakte en dat zij - alleen door het feit eigenaar of bewoner te zijn, of houder van een recht van welke aard ook, van of in om het even welk onderdeel van het gebouw - in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die er uit kunnen of zullen voortvloeien.

#### Artikel 16 : Onderhouds- en herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de mede-eigenaars gezamenlijk vastgesteld, indien het gaat om werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn.

Wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden, kan iedere mede-eigenaar onder zijn verantwoordelijkheid, doch op kosten van alle mede-eigenaars indien het gemeenschappelijk zaken betreft, de dringende en noodzakelijke werken laten uitvoeren.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Wanneer er geen overeenstemming bereikt wordt tussen de mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van alle mede-eigenaars, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze noodzakelijk zijn.

Elke eigenaar van een appartement staat in voor het onderhoud van de trappenhall tussen de voorgaande verdieping en de verdieping alwaar zijn privaatief gelegen is. Hij zal tevens instaan voor het onderhoud van de overloop alwaar zijn privaatief gelegen is. Het onderhoud van de gemeenschappelijke inkomhall van de appartementen, zal gebeuren door de mede-eigenaars van de appartementen in onderling overleg te bepalen.

Voormelde uitvoeringswijze van het schoonmaken/onderhoud van de gemeenschappelijke delen kan worden gewijzigd door de mede-eigenaars in onderling overleg te bepalen.

#### Artikel 17 : Tellers

De tellers voor water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen aangaande enerzijds de handelsruimte en anderzijds de appartementen zijn afzonderlijk voorzien.

#### Artikel 18 : Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming des huisvaders en erfdienstbaarheden uit vorige eigendomstitels.

##### *1. Algemeenheden.*

De verdeling van het gebouw zoals hierboven beschreven, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren,

erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters, gas, elektriciteit, telefoon, waterleiding, enzovoort) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste;
- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privaatieve delen en gemeenschappelijke delen die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

### *2. Erfdienstbaarheden uit vorige eigendomstitels*

De Comparante verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden opgenomen in zijn eigendomstitel.

### *3. Conventionele Erfdienstbaarheden*

Nihil

## **Afdeling 2.- Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.**

### **Artikel 19 : Opsomming.**

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

- de uitgaven in verband met het behoud, onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap verschuldigd;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten waartoe de mede-eigenaars gezamenlijk besloten hebben;
- 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 aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

### **Artikel 20 : Verdeling van de lasten.**

a) Alle lasten betreffende de gemeenschappelijke zaken, zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals vermeld op de tabel der quotiteiten hieronder :

<u>Kavel</u>	<u>Duizendsten</u>
Handelsruimte "0"	304
Appartement "1L"	138
Appartement "1R"	129
Duplex-appartement "2L"	219
Duplex-appartement "2R"	210
Totaal :	1000

Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de eigenaars van de andere privatieve kavel.

Iedere mede-eigenaar kan vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

b) De mede-eigenaars zijn belast met de onderlinge verdeling van de kosten.

c) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kunnen de andere mede-eigenaars de betrokkene dagvaarden. De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigd is, zullen een intrest van vijf (5%) ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de andere mede-eigenaars.

#### Artikel 21. Bijzondere verdeelsleutel: Terrassen – Inkomhall appartementen

a) Het onderhoud en de vernieuwing der bevoering of andere bedekking op de terrassen is ten laste van de privatieve kavel waarbij deze hoort, terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking van de terrassen zelf ten laste van de gemeenschap is, te dragen in verhouding met de duizendsten die elke privatieve kavel in het gebouw bezit.

b) De handelsruimte enerzijds en de appartementen anderzijds beschikken over een afzonderlijke inkom. De kosten van onderhoud en de vernieuwing van de inkom van de handelsruimte, wordt uitsluitend gedragen door de eigenaar van de handelsruimte. De kosten van onderhoud en de vernieuwing van de inkom, berging, inkomhall en trappenhall van en naar de appartementen, wordt uitsluitend gedragen door de eigenaars van de appartementen in verhouding met hun aandeel in de gemene delen.

#### Artikel 22 : Verzekeringen.

##### Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de mede-eigenaars in onderlinge overeenstemming vast te stellen.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door

het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat 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.

#### Aansprakelijkheidsverzekering

Tevens zal een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek (alle ongevallen die personen ten dienste van het gebouw kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het gebouw zijn of niet) en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid. tegen.

#### Verzekeringspremies

De verzekeringspremies zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw in principe worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Indien evenwel een meerpremie verschuldigd is door de eigenaar van de handelsruimte omwille van de activiteit die uitgeoefend wordt in de handelsruimte, is deze meerpremie uitsluitend ten laste van de eigenaar van de handelsruimte.

#### Artikel 23 : Gemeenschappelijke baten en inkomsten - heropbouw.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap wordt uitbetaald.



In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, tenzij de mede-eigenaars gezamenlijk beslissen niet tot heropbouw over te gaan.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

#### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

De notaris bevestigt dat hij de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, de zetel van de vennootschap en het identificatienummer voor de Belasting over de Toegevoegde Waarde van de comparante-rechtspersoon heeft nagekeken.

De notaris bevestigt dat de identiteit van de natuurlijke personen welke voor huidige akte compareren hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaarten en laat opmerken dat hun identificatienummer in het nationaal rijksregister van de natuurlijke personen wordt vermeld met hun uitdrukkelijk akkoord.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

#### **SLOTBEPALINGEN**

- 1) De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen tegen de Comparante bij de overschrijving dezer.
- 2) De Comparante erkent dat de notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, eerste paragraaf, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Deze verplichtingen houden in dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De Comparante bevestigt dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De Comparante verklaart ons kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op ten minste vijf werkdagen voor de ondertekening van deze akte.

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 ons, notaris, ten behoeve van de comparante toegelicht.

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Aalter op datum als in hoofding.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de Comparante, samen met ons, notaris, getekend.

*[Handwritten mark]*

~~*[Handwritten signature]*~~

*[Large handwritten oval]*

Gangjaar:	acht...	bladen)	Zander
Nr. AALTER op	02. mei 2012		
Boek	5/439	Folie	47... Vak 18
Ontvangen	vijfentwintig euro (25,00 EUR)		

2012/294/0873/N

*[Handwritten signature]*

J. Mattan