VEREENVOUDIGDE BASISAKTE

IN HET JAAR TWEEDUIZEND ZEVENTIEN
Op elf oktober
Voor mij, notaris **Joost VERCOUTEREN** met standplaats te Beveren

IS VERSCHENEN

[redacted]

Die verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een faillissement, een collectieve schuldenregeling, een aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING – VOORLEZING

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de comparant steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van de namen, voornamen en woonplaatsen van de partij en van de naam, gebruikelijke voornaam en standplaats van de notaris, van de namen, gebruikelijke voornamen en woonplaats van de eventuele getuigen en van alle wijzigingen die werden aangebracht aan het hen overgemaakte ontwerp.

De comparant verklaart dat zijn voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partij vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien hij dit op prijs stelt, alsook indien

minstens hij van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaart de partij dat hij het ontwerp tijdig heeft ontvangen, dat hij hiervan kennis hebben genomen en dat hij geen volledige voorlezing van de akte wenst.

BESCHRIJVING EN OORSPRONG VAN EIGENDOM

De comparant is eigenaar van de hierna beschreven goederen.

Beschrijving van de goederen

IN DE GEMEENTE BEVEREN, 8e afdeling, deelgemeente KALLO

Gemeentenummer: 46010

1. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gestaan en gelegen te 9120 Kallo, **Sint-Paulusplein 20**, volgens titel ten kadaster gekend sectie B, deel van de nummers 305C en 305D, en thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 0305EP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van honderd achttien vierkante meter (118m²).

Kadastraal inkomen: tweehonderd vijf euro (€ 205,00).

Zoals dit perceel staat afgebeeld als **lot 2** op een opmetingsplan opgemaakt op 2 april 2015 door mevrouw Smet Ann, landmeter –expert te Beveren, welk plan als bijlage aan onderhavige akte zal worden gehecht. Dit plan dient niet geregistreerd te worden aangezien voormeld plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer afbakeningsplan 46010-10288. . Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

2. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gestaan en gelegen te 9120 Kallo, **Victoriestraat nummer 7A**, volgens titel ten kadaster gekend sectie B, deel van de nummers 305C en 305D, en thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 0305FP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van dertien vierkante meter (13m²).

Kadastraal inkomen: driehonderd vierennegentig euro (€394,00).

Zoals dit perceel staat afgebeeld als **lot 3** op voormeld opmetingsplan opgemaakt op 2 april 2015.

Hierna samen ook genoemd "**het goed**".

Oorsprong van eigendom

[redacted]

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Bodemtoestand

De comparant bevestigt uitdrukkelijk dat de grond die het voorwerp is van huidige akte, geen risicogrond is.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering, opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het bodemdecreet.

De comparant verklaart **twee bodemattesten** te hebben aangevraagd bij OVAM.

De inhoud van deze bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 7 februari 2017, luidt telkens als volgt:

"***De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.***

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

2. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

a) Algemeen

Voor het geval het goed 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 eigenaars 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 comparant te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de comparant

De comparant voor alle door hen opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het geschonken goed.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zullen de toekomstige eigenaars de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

In geval van verbouwen zullen de toekomstige eigenaars zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de comparant, noch verhaal tegen de comparant.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

Met toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse Codex RO

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse Codex RO:

1° dat voor het onroerend goed geen **stedenbouwkundige vergunningen** zijn afgeleverd door de Gemeente Beveren, doch dat het goed op 29 mei 2017 is opgenomen in het register van vergund geachte gebouwen (vergund geacht volgens toepassing van artikel 4.2.14,§1 VCRO.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed volgens de brief van de Gemeente Beveren de dato 21 februari 2017 **woongebied** is;

3° 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;

4° dat er op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunning** van toepassing is;

6° 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.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° dat het onroerend goed is gelegen in de **50m bufferzone van het beschermd monument**: orgel in de Sint-Pieter.

9° dat het onroerend goed is gelegen in woningbouwgebied.

Het stedenbouwkundig uittreksel werd ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 21 februari 2017.

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

3. Watertoets

De comparant verklaart dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelig; gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

4. Stookolietank

De comparant verklaart dat er zich in de privatieve en in de gemeenschappelijke delen van het goed geen stookolietank bevindt, noch ondergronds, noch bovengronds.

BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

A. <u>PRINCIPE</u>

Na deze voorafgaandelijke uiteenzetting heeft de comparant verklaard:

-dat hij voornemens is de verschillende individuele kavels waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te vervreemden;

-dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, gewijzigd door de wet van 2 juni 2010 en voor het laatst gewijzigd door de wet van 15 mei 2012;

-dat hij op de hoogte is dat de opdeling van een gebouw in verschillende privatieven waaraan breukdelen in de gemene delen verbonden zijn, in beginsel het opstellen van statuten vereist, tenzij de aard van het gebouw dit niet rechtvaardigt en alle mede-eigenaars instemmen met deze afwijking;

-dat hij voormeld goed onder het regime van mede-eigendom wenst te onderwerpen, en dat hij gebruik wenst te maken van de 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 de aard van het goed zulks niet rechtvaardigt, mede gelet op het feit dat er slechts twee privatieve kavels zullen worden onderscheiden met slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen zoals hierna vermeld. De organisatie van het beheer van het gebouw zal geen behoefte hebben aan de zware constructie van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid;

- dat elke privatieve kavel een **afzonderlijke** inkomhal heeft, alsook afzonderlijke tellers voor de nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit).

- dat er **geen zichtbare gemeenschappelijke ruimten** zijn en dus ook geen tellers voor de nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit) met betrekking tot gemeenschappelijke ruimten.

- dat hij uitdrukkelijk het gebouw onttrekt aan de toepassing van de thans geldende appartementswet, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van voormelde wet waarbij de overschrijving op het hypotheekkantoor, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars;

Er zullen bijgevolg enerzijds privatieve en anderzijds gemeenschappelijke delen worden onderscheiden. Aan elk privatief onderscheiden kavel wordt een aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden.

Het eigendomsrecht van een kavel omvat noodzakelijkerwijze de eigendom én van de gebouwde privatieve gedeelten, én van de onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen, die er de onafscheidbare bijhorigheden van vormen.

Het ontstaan van die kavels doet tegelijkertijd de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw ontstaan. Ze maken het voorwerp uit van een gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak en zijn niet vatbaar voor afzonderlijke verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw kan niet afzonderlijk van het privatieve kavel worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden en slechts samen met het privatieve kavel, waarvan het onafscheidbaar is, worden overgedragen, bezwaard of uitgewonnen.

De verwervers van de privatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

B. GEEN OPRICHTING VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Aangezien de comparant heeft geopteerd om het regime van het bijzondere appartementsrecht uit te sluiten, wordt er **geen** vereniging van mede-eigenaars opgericht. Er wordt bij gebreke van een vereniging van mede-eigenaars evenmin voorzien in de organen van deze rechtspersoon, namelijk de algemene vergadering, de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris inzake de rekeningen.

C. CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS

C.1. Algemeen

De verdeling van het gebouw zoals beschreven en weergegeven op het hier aangebrachte plan en deze akte, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

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

Dit is onder meer het geval met:

- de erfdienstbaarheden van overbouw en steun, die gevestigd zijn door de huisvader;
- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene entiteit naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters- gas – elektriciteit, telefoon), dienstig voor de ene en de andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.
- alle erfdienstbaarheden met betrekking tot mogelijke technieken die gemeenschappelijk zijn aan de privatieve kavels.

En in het algemeen met: alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdienstbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

C.2. Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels

De eigenaars zullen alle erfdienstbaarheden met betrekking tot het voorschreven onroerend goed moeten eerbiedigen. Zij hebben het recht zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige erfdienstbaarheden te doen eerbiedigen, evenwel op eigen kosten en risico en zonder de tussenkomst van de voormelde comparant te kunnen eisen.

Zo verklaart de comparant kennis te hebben van de volgende erfdienstbaarheid die letterlijk is opgenomen in de aankoopakte verleden voor notaris Bert Haeck te Melsele, met tussenkomst van notaris Joost Vercouteren te Beveren op 8 april 2015 met betrekking tot het naastliggend perceel, gelegen te **Kallo, Sint-Paulusplein 22**, ten kadaster gekend sectie B, nummer 305G:

*"**Erfdienstbaarheid***

De verkoper verklaart echter dat het verkochte goed een doorgang omvat op de gelijkvloerse verdieping die het Sint-Paulusplein verbindt met de Victoriestraat. Deze **doorgang bevindt zich aan de grens met de naastliggende percelen nummers 305/E en 306/C/2, heeft een breedte van ongeveer één komma nul zeven meter en een lengte van ongeveer vijf komma drieëntachtig meter. Ter hoogte van deze doorgang is het bij de verkochte goed luidens verklaring van de verkoper **belast met een recht van overbouwing** in het voordeel van het kadastraal perceel sectie B nummer 305/E, zijnde het heersend erf. Het bij deze verkochte goed is wat dat betreft dus het lijdend erf.*

Deze erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend zijn en zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf. Echter mogen de verkrijgers of eigenaars van het heersend erf hieruit niet meer rechten verkrijgen dan thans het geval is.

*Deze erfdienstbaarheid zal kosteloos zijn en het gemelde **recht van overbouw** mag niet verlegd of uitgebreid worden en moet bijgevolg blijven waar het zich thans bevindt.*

Er wordt verduidelijkt dat al hetgeen hierboven beschreven is, slechts betrekking heeft op een recht van overbouw, en dat dit geenszins het recht voorhoudt voor derden, andere dan de eigenaars of gebruikers van het bij deze verkochte goed, om de doorgang zelf waarvan sprake te betreden of te gebruiken.

De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper voor zover deze thans nog van toepassing zijn.

De koper moet het hem verkochte goed aanvaarden met alle gemeenschappen, onder andere met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

Het wordt bijgevolg overgedragen zonder verhaal van de koper tegen de verkoper wegens mogelijke burenhinder en/of de gesteldheid van de bodem, onverminderd hetgeen hierna is bepaald inzake het bodemdecreet."

De toekomstige eigenaars en rechtsverkrijgers treden in alle rechten en verplichtingen met betrekking tot deze erfdienstbaarheid.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de partijen erop dat de kadastrale nummer in de voormelde zin "***Ter hoogte van deze doorgang is het bij de verkochte goed luidens verklaring van de verkoper belast met een recht van overbouwing in het voordeel van het kadastraal perceel sectie B nummer 305/E, zijnde het heersend erf***" moet worden gelezen als "sectie B, nummer 305/F/P0000" (en dus Victoriestraat 7A). Dat dit bijgevolg een materiële vergissing uitmaakt in voormelde akte verleden op 8 april 2015. Dit alles blijkt tevens uit het opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Smet Ann, landmeter –expert te Beveren, op 2 april 2015.

D. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ – EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

D.1. Algemeen

Het voormelde gebouw wordt ingedeeld op basis van opmetingsplan van het gebouw opgemaakt door mevrouw Smet Ann, landmeter –expert te Beveren, op 11 september 2017 welk plan aan onderhavige akte zal worden gehecht.

Dit plan dient niet geregistreerd te worden aangezien voormeld plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 46010 -10283.

Het plan is sedert de datum van opmaak niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door de comparant en de notaris "ne variëtur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie of ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

De comparant verklaart dat het gebouw werd gebouwd en ingedeeld overeenkomstig dit plan en dat er sindsdien niets aan de indeling van het gebouw werd gewijzigd.

D.2. Beschrijving van de privatieve kavels

Omschrijving van het begrip kavels

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd. Er worden twee privatieve kavels onderscheiden: **één appartement** en **één woonhuis**.

Opsomming van de twee privatieve kavels

1. Het **triplex - appartement**, met de inkom gelegen aan de **Victoriestraat 7A**, dat zich volgens voormeld opmetingsplan opgemaakt op 11 september 2017 bevindt:

* op de gelijkvloerse verdieping: in de oranje gekleurde ruimte;
* op de eerste verdieping: in de oranje gekleurde ruimte;
* op de dakverdieping: in de geel gearceerde ruimte;

Het appartement omvat:

- in privatieve en exclusieve eigendom:

°Op de gelijkvloerse verdieping:

De afzonderlijke inkomhall met berging en trap naar de eerste verdieping;

°Op de eerste verdieping: de nachthal, de keuken, de living, de slaapkamer, de badkamer en de berging.

°Op de dakverdieping: de zolderruimte met plooitrap.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zeven tiende (7/10) in de gemene delen waaronder de grond zoals hierna verder omschreven, niettegenstaande hetgeen vermeld op het opmetingsplan.

- Het exclusief genotsrecht van het dak.

Gereserveerd perceelnummer: B 305 H P 0002.

Zoals dit goed staat afgebeeld onder **lot 2** op voormeld opmetingsplan opgemaakt op 11 september 2017.

2. Het **woonhuis**, met de inkom gelegen aan het **Sint-Paulusplein 20**, dat zich volgens voormeld opmetingsplan opgemaakt op 11 september 2017, bevindt:

*op de gelijkvloerse verdieping: in het groen gekleurde gedeelte;

*op de eerste verdieping: in het groen gekleurde gedeelte;

* op de zolderverdieping: in het groen gekleurde gedeelte;

Het woonhuis omvat:

- in privatieve en exclusieve eigendom:

° op de gelijkvloerse verdieping: de garage, de leefruimte, de wc, de veranda, de keuken, de eetkamer, de voorkamer en de inkomhall.

° op de eerste verdieping: de traphall, de badkamer en twee slaapkamers;

° op de zolderverdieping: de berging en twee slaapkamers.

° De **grond** die zich bevindt **onder lot 1**, doch enkel voor wat betreft het gedeelte onder de veranda, de keuken, de inkom, de eetkamer en de voorkamer, zoals aangeduid op voormeld plan, alsook met de **opstallen boven** dit gedeelte van de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Drie tiende (3/10) in de gemene delen waaronder de grond zoals hierna verder omschreven, niettegenstaande hetgeen vermeld op het opmetingsplan.

Gereserveerd perceelnummer: B 305 H P 0001.

Zoals dit goed staat afgebeeld onder **lot 1** op voormeld opmetingsplan.

Beschrijving van de privatieve delen

Iedere privatieve kavel omvat al de bestanddelen van het privatief met uitzondering van de hierna opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Zo zijn volgende zaken privatief:

§1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de voordeuren, portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmings-installaties die autonoom werken voor elk privatief;
- de apparaten van parlo-of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

§2. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privatief, zoals: de apparaten van parlo-of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt, de afzonderlijke brievenbussen.

Samengevat zijn privatief: 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 privatief en alles wat volgens de wet of de gebruiken aanzien wordt als privatief.

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

§3. De **grond** die zich bevindt **onder lot 1**, doch enkel voor wat betreft het gedeelte onder de veranda, de keuken, de inkom, de eetkamer en de voorkamer, zoals aangeduid op voormeld plan, behoren tot de **exclusieve eigendom van het woonhuis**. Dit gedeelte van de grond is dus geenszins een gemeenschappelijk deel.

D.3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Opsomming van de gemeenschappelijke delen en omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen

Zoals hierboven beschreven behoort de **grond** die zich bevindt **onder lot 1**, doch enkel voor wat betreft het gedeelte onder de veranda, de keuken, de inkom, de eetkamer en de voorkamer, zoals aangeduid op voormeld plan, tot de **exclusieve eigendom van het woonhuis gelegen aan het Sint-Paulusplan 20**. Dit gedeelte van de grond is dus geenszins een gemeenschappelijk deel. Hetzelfde geldt voor de opstallen die zich boven dit gedeelte van de grond bevinden.

Bijgevolg bevinden de gemeenschappelijke delen zich uitsluitend:

- Voor wat de **grond** betreft: onder de garage, de wc en de leefruimte van lot 1 en onder de inkom en de berging van lot 2 zoals aangeduid op voormeld plan.
- Voor wat de **constructies** betreft: ter hoogte van de garage, de wc en de leefruimte van lot 1 en ter hoogte van lot 2.

De delen in dit gedeelte van het gebouw bestemd tot het gebruik van al de kavels zijn **gemeenschappelijk**.

Zo zijn onder meer de hieronder opgesomde zaken gemeenschappelijk:

- de grond die zich bevindt onder de garage, de wc en de leefruimte van lot 1 en onder de inkom en de berging van lot 2 zoals aangeduid op voormeld plan (de grond die zich bevindt grijze gedeelte behoort toe aan de eigenaar van het Sint-Paulusplein 22 zoals omschreven in voormelde erfdienstbaarheid van overbouwen);
- de grondvesten en de steunmuren, het geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
- het buizennet van de riolering en de putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;

- het dakgeheel (inclusief dakpannen, isolatie, gewelven, daktimmer, dakstructuur), doch enkel het dak dat zich bevindt boven de hele oppervlakte van lot 2;
- de afvoerbuizen;
- de aflopen van water, de schouwen en de verluchtingspijpen;
- in het algemeen al de delen van de residentie bestemd tot gebruik van al de kavels.

Deze opsomming is alleen een voorbeeld; zijn immers gemeen alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van één privatief en alles wat volgens de wet en de gebruiken aanzien wordt als gemeenschappelijk.

De uitonverdeeldheidtreding 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 privatief en dan slechts tot beloop van het aandeel ervan afhangend.

De hypotheekinschrijving of een ander zakelijk recht genomen of gevestigd op een privatief bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat ervan afhangt.

D.4. Verdeling van de gemeenschappelijke delen

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. Het totaal bedraagt tien eenheden.

Het aandeel van ieder der kavels in de grond en in de overige gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, wordt uitgedrukt in duizendsten, om een totaal van tien/tienden te vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, werd berekend, rekening houdend met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

De verdeling werd aldus als volgt gedaan:

1. Het triplex appartement: 7/10
2. Het woonhuis: 3/10

TOTAAL 10/10

E. <u>GENOT VAN DE PRIVATIEVE KAVEL</u>

Elke eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve kavel, binnen de grenzen bepaald door huidig reglement en met inachtname van de regels van normale

zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften, doch op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar niet te schaden en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

Elke eigenaar mag, naar eigen goeddunken, doch onder zijn verantwoordelijkheid de inwendige verdeling van zijn kavel wijzigen.

F. BESLISSINGEN MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Alle beslissingen me betrekking tot de gemeenschappelijke delen moeten schriftelijk worden genomen met **eenparigheid** van stemmen door alle mede-eigenaars, zoals onder andere:

a. de beschikking, het beheer, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, (veranderings)-werken aan de gemeenschappelijke gedeelten, alsook aan de privatieve delen die van buiten uit zichtbaar zijn zoals ramen en rolluiken;

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder met betrekking tot de gemeenschappelijke delen,

c. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

d. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

Enkel in een uitzonderlijk geval van **hoogdringendheid** kan één enkele mede-eigenaar het initiatief nemen om **herstellingswerken** te laten uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen.

G. BESTEMMING

De appartementen zijn enkel voor privé-bewoning bestemd.

H. VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Alle lasten en kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen **in verhouding tot hun aandelen** in de gemeenschappelijke delen.

Indien er aan het gemeenschappelijk dakgeheel schade wordt veroorzaakt die uitsluitend te wijten is aan de eigenaar van het triplex-appartement, dan zal deze herstellingskost uitsluitend worden hem gedragen.

Indien er aan het gemeenschappelijk dakgeheel schade wordt veroorzaakt die te wijten is aan een andere reden zoals overmacht,

sleet, ouderdom, enz. dan zal de herstellingskost gedragen worden door alle eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De eigenaar van het triplex-appartement heeft het recht om op eigen kosten zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen op het gemeenschappelijk dak. De kosten en lasten voor het onderhoud en herstelling van deze zonnepanelen of een zonneboiler, zijn dan ook uitsluitend ten laste van deze eigenaar.

Indien er door deze installaties schade wordt veroorzaakt aan het dak, zal deze schade uitsluitend worden vergoed door deze eigenaar die gehouden is de herstellingswerken uit te voeren.

I. BEHEER – TEGENWERPELIJKHEID

Elk van de eigenaars moet waken over de orde, netheid en esthetische aspecten van het gebouw, in het bijzonder wat de privatieve delen betreft die van buiten af zichtbaar zijn.

Elke eigenaar zal tevens waken over de hygiëne, veiligheid en leefbaarheid van het gehele gebouw, zowel binnen als buiten het eigen privatief.

De bestemming van de privatieven 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.

Elk staat dienaangaande in voor de personen die bij hem inwonen en voor zijn bezoekers.

Eventueel kan bij onderhandse akte een reglement van inwendige orde worden opgesteld, door alle eigenaars samen.

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

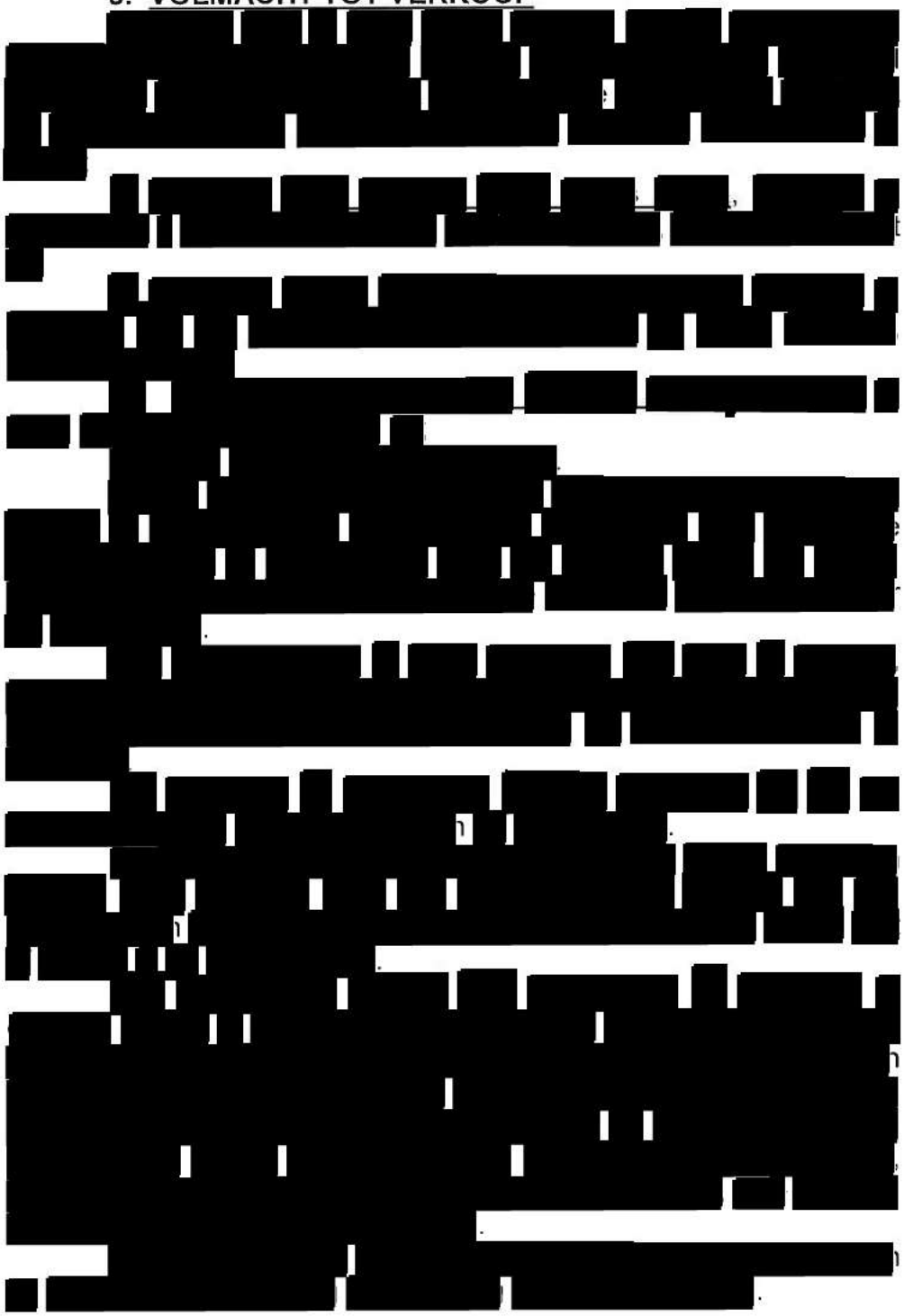
Huidige akte wordt opgemaakt in toepassing van deze wet en heeft als gevolg dat de beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er kunnen uit volgen opgelegd worden als zakelijk statuut aan alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

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.

J. VOLMACHT TOT VERKOOP



SLOTVERKLARINGEN

De ondergetekende notaris wordt gelast deze akte op het bevoegde hypotheekkantoor neer te leggen ter overschrijving.

Keuze van woonplaats

Ieder mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Voor de uitvoering dezer wordt door de comparant woonstkeuze gedaan in haar domicilie.

Kosten

Al de kosten uit deze akte voortvloeiende zullen door de comparant gedragen en betaald worden.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

Bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van ieder van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de voorgelegde documenten van de burgerlijke stand en van de naam,

de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het btw-nummer of rijksregisternummer van de partijenrechtspersonen.

Rechten op geschriften

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

WAARVAN AKTE

Verleden te Beveren.

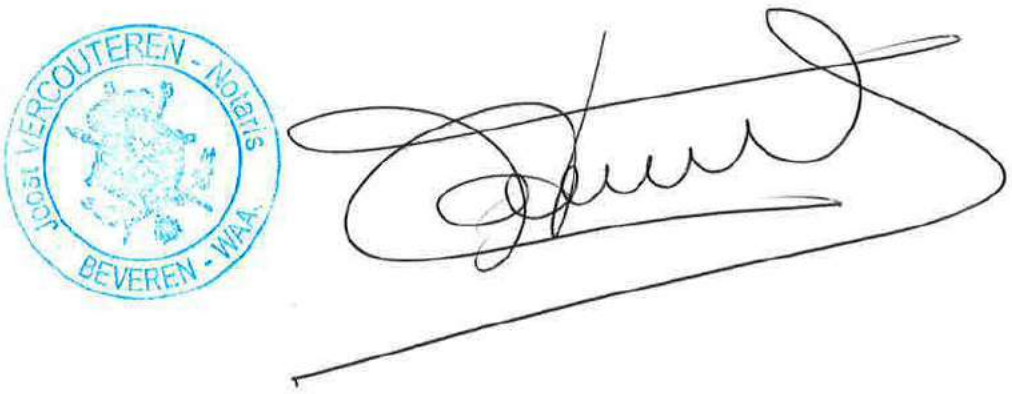
Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals voormeld, heeft de verschijnster deze akte, waarvan zij verklaart het ontwerp voldoende tijdig te hebben ontvangen, met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 18 bladen geen verzendingen op het registratiekantoor DENDERMONDE 2 op 13 oktober 2017. Register OBA (5), boek 000, blad 000, vak 20818. Ontvangen registratierechten : vijftig euro (€50,00). De Ontvanger.

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTOOR

Overgeschreven door de hypotheekbewaring Dendermonde II op 12 oktober 2017, met referentie : 55-T-12/10/2017-15975. Ontvangen: tweehonderd twintig euro nul eurocent (€220,00). De Hypotheekbewaarder.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT