



STUDIE

van

M<sup>ter</sup> Luc Roegiers

NOTARIS

te

WACHTEBEKE

Akte van 10 december 2001

BASIC AKTE

door BOUW - EN DOE HET  
ZELF MATERIALEN V.R.G.  
BVBA

betrekkelijk handels- en  
opbrengsthuus te Maerbeke,  
Stationsstraat 1/3/5

AFSCHRIJFT.

Ante  
van  
VAN  
an



Ten jare tweeduizend en één

Op tien december.

Voor mij, Meester Luc Roegiers, Notaris met standplaats te Wachtebeke, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "NOTARIS LUC ROEGIERS" met maatschappelijke zetel te Wachtebeke, Dorp 38, ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen te Gent, onder het nummer 1353, met tussenkomst van mijn ambtsgeenoot, Meester Paul De Meirsman, Notaris met standplaats te Lokeren.

Is verschenen:

**"BOUW- EN DOE HET ZELF MATERIALEN K.R.G"**

Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, gevestigd te 9180 Moerbeke (Moerbeke-Waas), Statiestraat 1, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 163.888, met nummer voor de Belastingen op de Toegevoegde Waarde BE 445.878.811.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris De Meirsman Paul te Lokeren op tien december negentienhonderd één en negentig, houdende de statuten en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig december negentienhonderd één en negentig onder nummer 911225-50; en waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor ondergetekende Notaris Luc Roegiers te Wachtebeke op zes en twintig september negentienhonderd zeven en negentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober negentienhonderd zeven en negentig onder het nummer 971018-369. 46

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 16 van haar statuten door Mevrouw **DE ROECK Katrien Hilda, Albert**, zaakvoerster, geboren te Beveren op tien juni negentienhonderd zeventig, identiteitskaart nummer 304 0093491 01, rijksregisternummer 700610 314 25, echtgenote van de Heer **BECK Danny**, geboren te Sint-Niklaas op achttien augustus negentienhonderd zes en zeventig, wonende te 9120 Beveren, Oude Baan 5.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen luidens de termen van hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Paul De Meirsman te Lokeren in datum van zes mei negentienhonderd zeven en negentig, niet gewijzigd tot op heden.

Die mij verklaard heeft eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE MOERBEKE, enige afdeling, voorheen MOERBEKE-WAAS:**

Een handels- en opbrengsthuis op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Statiestraat nummer 1/3/5. Volgens titel kadastraal bekend onder de sectie H

nummers 710/S/2, 710/Z/2, 710/K/2 en 710/A/3 met een grootte volgens meting van zeven are negen en tachtig centiare vijf en zeventig vierkante decimeter. Volgens huidig kadaster gekend onder de zelfde sectie, nummers 710/G/3 en 710/F/3, met een oppervlakte van zeven are negentig centiare.

Palende of gepaald hebbende aan de Statiestraat, de vennootschap De Roeck te Beveren, Yande-Hermans Marcel te Moerbeke; De Roeck-De Jonghe Georges te Beveren; koop twee en aan de Opperstraat.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Het hiervoor omschreven onroerend goed behoort de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouw- en Doe het Zelf Materialen KRG te Moerbeke-Waas in volle eigendom toe om de grond aangekocht te hebben jegens de Gemeente Moerbeke-Waas, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris Luc Roegiers te Wachtebeke op zes februari negentienhonderd twee en negentig, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Gent op één en twintig februari nadien, Boek 5156, nummer 22. De gebouwen werden opgericht voor rekening van de vennootschap.

De Gemeente Moerbeke-Waas was eigenares van zelfde goed als volgt: - deels, meer bepaald wat betreft de percelen nummers 710/s/2 en 710/z/2, om ze aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap "Suikergroep" te Celles, bijkens akte verleden voor de Heer Commissaris van het tweede Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Gent op zes en twintig september negentienhonderd negentig, overgeschreven alsoren op elf oktober nadien, Boek 4868, nummer 18.

Zelfde onroerend goed was eigendom, onder grotere oppervlakte, van de naamloze vennootschap Suikertabriekeken van Vlaanderen, te Moerbeke, sinds meer dan dertig jaar vanaf heden, om het aangekocht te hebben bij akte verleden voor Notaris Hauchamps op negen en twintig juni negentienhonderd negen en twintig. Bij akte opgemaakt door Notaris Indekeu te Brussel op vier en twintig januari negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven alsoren op zeventien maart nadien, Boek 4492, nummer 11, werd voorschreven goed ingebbracht in de naamloze vennootschap Suikergroep NV, te Celles.

- deels, meer bepaald het perceelnummer 710/K/2, om het aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Valère De Vliegier-Claauwaert Flavie te Moerbeke, bijkens akte verleden voor de Heer Commissaris bij het tweede Comité tot aankoop van onroerend goederen te Gent op twee en twintig mei negentienhonderd negentig,

overgeschreven als voren op één juni nadien, Boek 4788, nummer 26.

De echtgenoten De Vlieger-Clauwaert, voornoemd, waren eigenaars van zelfde goed sinds meer dan dertig jaar voor heden om het aangekocht te hebben bij akte verleden voor Notaris Louis Mullié, destijds te Moerbeke op negentien december negentienhonderd zes en vijftig.

- deels, meer bepaald het perceelnummer 710/A/3, om het te hebben aangekocht jegens de echtgenoten

Aimé Van Goethem-De Clercq Gerarda te Moerbeke-Waas, bij akte verleden voor de Heer Commissaris van het tweede Comité tot aankoop van onroerende goederen te Gent op twintig juni negentienhonderd negentig, overgeschreven op het

tweede Hypotheekkantoor te Gent op drie juli nadien, Boek 4795, nummer 21.

Oorspronkelijk behoorde zelfde goed met de er alsdan opstaande gebouwen van een woning, voor de

naakte eigendom toe aan de echtgenoten Honoré Vlyminck-Descheppe Eliza te Moerbeke, het vruchtgebruik

levenslang voorbehouden zijnde aan de Heer Octaaf Vandendaale te Moerbeke, blijkens akte verleden voor

Notaris Louis Mullié, destijds te Moerbeke-Waas de dato drie september negentienhonderd zes en en zestig, overgeschreven als voren op zeven en twintig september

nadien, Boek 3701, nummer 13.

De Heer Octaaf Vandendaale, voornoemd, is overleden op elf februari negentienhonderd negen en

zestig zodat het voormelde vruchtgebruik is opgehouden te bestaan.

De Heer Honoré Vlyminck, voornoemd, is testamentloos overleden op vijf en twintig december negentienhonderd zeventig. Zijn nalatenschap is

toegekomen aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Eliza Descheppe voor de helft in vruchtgebruik en voor

het overige aan zijn enige zoon, de Heer Willy Vlyminck te Moerbeke.

Bij akte verleden voor Notaris De Brabander te Eksaarde op acht december negentienhonderd twee en tachtig, overgeschreven als voren op zeventien december

nadien Boek 3116, nummer 20, heeft Mevrouw Eliza De Scheppe al haar onverdeelde gerechtigdheden in zelfde goed geschonken aan haar zoon, de Heer Willy Vlyminck

De Heer Willy Vlyminck is overleden op vier en twintig februari negentienhonderd acht en tachtig. Zijn nalatenschap is toegekomen aan zijn echtgenote, Mevrouw Jeanine Stroobandt voor één/vierde volle eigendom en drie/vierden vruchtgebruik, ingevolge een akte giffe tussen echtgenoten verleden voor Notaris Dirik

Plasschaert, destijds te Wachtebeke op vijftien november  
aan zijn drie kinderen met name Vlyminck: 1) Willy, 2)  
Christiane en 3) Anthony.  
Bij akte verleden voor Notaris De Babander te  
Eksaarde op vier september negentienhonderd negen en  
tachtig, overgeschreven als voren op achtien september  
nadien, Boek 4779, nummer 22 werd de onderhandse  
verkoopsovereenkomst de dato zeventien april  
negentienhonderd negen en tachtig neergelegd,  
inhoudende de verkoop door de consorten Vlyminck aan  
de echtgenoten Van Goethem-Declercq.

#### DE STATUTEN.

Comparante verklaart aan ondergetekende  
Notarissen bij onderhavige authentieke akte te willen  
overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig de artikelen  
577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, van  
de STATUTEN van het hiervoor vermeld en hierna nader  
beschreven gebouw, met dien verstande dat zij, in  
toepassing van artikel 577-3, lid 1, in fine, van het  
Burgerlijk Wetboek, in gemeen akkoord, de inhoud van  
deze statuten wenst te beperken, gezien de aard van de  
goederen het opstellen van volledige statuten, met  
basissakte, uitgebreid reglement van mede-eigendom en  
reglement van orde, niet rechtvaardigt.  
De statuten krijgen na overschrijving op het  
hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één  
privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.  
De statuten zijn bindend voor alle tegenwoordige en  
toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen  
die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte  
van dit onroerend goed een recht van welke aard ook  
zullen bezitten.

Dientengevolge zullen deze statuten ofwel geheel  
overgeschreven moeten worden in alle akten van  
overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel  
zullen deze akten melding moeten inhouden dat de  
belanghebbenden volledige kennis van deze statuten  
bezitten, en dat zij zich verbinden ze na te leven daar zij  
gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die  
eruit voortvloeien.

#### RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van  
mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de  
overschrijving van de statuten van het gebouw op het  
hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de  
toekenning van ten minste één kavel.  
De vereniging draagt dan de benaming "vereniging  
van mede-eigenaars gebouw Statiestraat 1/3/5  
Moerbeke-Waas". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

**AANGEGECHEDE DOCUMENTEN.**

Aan deze akte wordt gehecht om er één geheel mee te vormen, het hierna vermelde document, na "ne varietuur" te zijn ondertekend door de verschijnster en ondergetekende Notarissen:

Een verdelingsplan (verslag) voor onderhavige statuten, opgemaakt door de Naamloze Vennootschap Meburmar België te Moerbeke-Waas, Damsstraat 220, in datum van vijftien oktober tweeduizend en één.

## HOOFDSTUK I. - BASISAKTE VAN HET

### GEBOUW.

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

##### Artikel 1. Beschrijving.

Het gebouw werd opgericht op een perceel grond, gelegen te Moerbeke-Waas, Statiesstraat 1/3/5, volgens huidig kadaster gekend of gekend geweest onder Moerbeke, enige afdeling, sectie H nummers 710/G/3 en 710/F/3 met een oppervlakte van zeven are negentig centiare.

Het voorschreven onroerend goed wordt verdeeld in privative en gemene delen, hierna meer omstandig beschreven.

De vervreemding of het hypothekeren van een privatief lokaal omvat noodzakelijk en het privatief gedeelte en de aandelen in de grond en de gemene delen die daarbij horen.

Vanaf het verlijden van deze basisakte hebben de privative delen (samen met de eraan verbonden gemeenschappelijke delen) een afzonderlijk rechtsbestaan. Zij kunnen het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten onder levenden en overgangen des doods.

#### Afdeling 2. - Beschrijving van de privative kavels.

##### Artikel 2. Omschrijving 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.

##### Artikel 3. Opsomming privative kavels.

Het gebouw wordt opgesplitst in de hiernavolgende  
 Aan elke kavel is het aantal aandelen in de  
 gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

**3.1. KAVEL EEN: Handelsruimte op het  
 gelijkvloers.**

Deze kavel situeert zich uitsluitend op het  
 gelijkvloerse niveau en bevat als private delen:  
 Een handelsruimte bestaande uit een voorportaal,  
 een winkelgedeelte met toog, een kuislokaal, een toilet  
 met meegaand sas, een ruime toonzal, twee kleine  
 opslagplaatsen en twee ruimtes dienstig als burelen.  
 Aan deze kavel zijn verbonden zeshonderd zes en  
 tachtig/duizendsten (686/1.000 sten) in de gemene delen  
 waaronder de grond.

**3.2. KAVEL TWEE: Appartement op de eerste  
 verdieping.**

Deze kavel is privaatief samengesteld als volgt:  
 Het woongedeelte op de eerste verdieping met een  
 drie slaapkamers, een toilet en een badkamer.  
 Aan deze kavel zijn verbonden honderd vier en  
 vijftig/duizendsten (154/1.000 sten) in de gemene delen  
 waaronder de grond.

**3.3. KAVEL DRIE: Appartement op de tweede  
 verdieping.**

Deze kavel is privaatief samengesteld als volgt:  
 Het woongedeelte op de tweede verdieping met een  
 vestiaire, een ruime living, een keuken met een grote  
 berging, drie slaapkamers, een toilet en een badkamer.  
 Aan deze kavel zijn verbonden honderd  
 zestig/duizendsten (160/1.000 sten) in de gemene delen  
 waaronder de grond.

**Artikel 4. Onderdelen van de private 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 onder meer hierna is beschreven:

- Binnen de kavel:
  - de vloeren en vloerbekledingen 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 in voorkomend geval, de luiken;
  - de binnenmuren en beschotten met deuren, met  
 uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
  - de bevoering en bekleding der terrassen;

### 6.3. Op de eerste verdieping:

- de zware muren, de balklagen, de afvoerbuizen en leidingen van diverse aard, de inkomhall, de stookplaats met de gezamenlijke ketel voor de centrale verwarming en de tellers voor de elektriciteit en water, de verluchtingsschouw en alles wat dient voor het gemeen nut van alle mede-eigenaars van het gebouw.

### 6.2. Op het gelijkvloers niveau:

- de grondvesten, de leidingen, de rioeringen, de afvoerbuizen, putten (ondermeer septische put) en in het algemeen alles wat dient voor het gemeen nut van de mede-eigenaars van het gebouw.  
- de grond, zijnde het perceel kadastraal bekend of bekend geweest onder de sectie H nummers 710/G/3 en 710/F/3, met een oppervlakte van zevenhonderd negentig meter ( $790 \text{ m}^2$ );  
- de gemeene delen van het gebouw zijn (onderhavige opsomming is niet beperkend):

### 6.1. Op het ondergronds niveau:

De gemeene delen van het gebouw zijn (onderhavige opsomming is niet beperkend):  
delen van het gebouw.

Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke de private kavel waarvan ze onafscheidelijk zijn.  
de waard of in beslag genomen worden dan samen met kunnen niet overgedragen worden, met zekelijke rechten zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die private kavels, zoals eerder vermeld, aandelen overeenkomstig de wet worden aan ieder van de Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.

### gemeenschappelijke delen.

### Afdeling 3. - Beschrijving van de

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

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

kavel bevindt.  
van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de

- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de schrijnwerkerij;
- de sanitaire installaties;
- deuren van de private afhankelijkheden;
- de deuren uitgaand op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de

vervald blad

8.3. Het is de mede-eigenaars verboden of gemeenschappelijk bediende of gevodee toestellen of

8.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden. hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de dergelijke privéve elementen geschiedt volgens de zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf 8.1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te Artikel 8. Uitzicht van privéve kavels.

de wet.  
door het huidig reglement van mede-eigendom en door hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld De eigenaars hebben het gebruik en het genot van Artikel 7. Algemene interpretatieregel.

## **eigenaar met betrekking tot de privéve delen.**

### **Afdeling I. - Rechten en plichten van de EIGENDOM.**

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

meer is tussen de beide eigendommen.  
worden en de opening gedicht, zodat er geen doorgang Georges te Beveren. Deze poort dient verwijderd te eigendom van de Heer en Mevrouw De Roock-De Jonghe uitgaat op het achterliggende perceel nummer 710/D/3, opslagplaats op de gelijkvloerse verdieping een poort die Momenteel bevindt er zich aan de achterzijde van de zaken volgens de bepaalde quotiteiten.  
bepaalt verder de regeling van de gemeenschappelijke Het algemeen reglement van mede-eigendom onderhoud van de afvoerputjes.

De erfdiensbaarheden zijn beperkt tot het eventueel ruimen van de septische alsmede het nazicht en

### **ERFDIENSTBAARHEID.**

### **BIJZONDER BESPREK - VESTIGING VAN**

mede-eigenaars van het gebouw.  
algemeen alles wat dient voor het algemeen nut van alle van verschillende aard, de traphall met de trap en in het de zware muren, de afvoerbuizen en de leidingen

### **6.4. Op de tweede verdieping:**

mede-eigenaars van het gebouw.  
van verschillende aard, de traphall met de trap en in het algemeen alles wat dient voor het algemeen nut van al de de zware muren, de afvoerbuizen en de leidingen

zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Ook worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop 11.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk

een kavel bevindt of deze bewoont. geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder ook aan iedere bewoner, de term "bewoner" duidt onder hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus het gebouw in de registers van de bevoegde eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van mede-

#### 11.1. De bepalingen van het reglement van mede- Artikel 11. Verhuur.

verwijderd worden. veroorzaakt. Bij aanhoudenden stoornis zal het dier gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt 10.3. Kleine huishoudingen worden in het gebouw gebruik van radio- of televisietoestellen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van 10.2. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een bovenverdiepingen zijn bestemd tot privé-woning. 10.1. De onderscheiden kavels op de

#### Artikel 10. Voorschriften over het gebruik.

de eigenaar.

zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de schade aan andere mede-eigenaars of aan kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit na deel of moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze 9.2. Indien de werken aan een privative kavel

voorgenomen werken.

hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrag 9.1. Wanneer werken aan privative kavels de

#### Artikel 9. Werken aan privative kavels.

de gemeenschappelijke kosten. voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder

megeude blauw

algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

11.3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privative kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht van bewoning is ingegaan.

11.4. De eigenaars van privative kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurderisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

## **Afdeling 2. - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.**

Artikel 12. Algemene interpretatieregels.

De eigenaars van privative 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 in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 13. Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 14. Onderhouds- en herstellingswerken.

14.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 15. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de vereniging van mede-eigenaars, wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

**Afdeling 3. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.**

**Artikel 16. Opsomming.**

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

16.1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

16.2. de schadevergoeding door de vereniging verschuldigd;

16.3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

16.4. de kosten van een rechtszetting door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

16.5. belastingen, taken en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden ingebbracht;

16.6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

**Artikel 17. Bijdrage in deze lasten.**

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij volgens de waarde van de privative kavels, zoals hierna nader bepaald.

**Artikel 18. Verdeling van de lasten.**

**18.1. Algemene verdeelsleutel:**

Tenzij in een afwijkende verdeelsleutel wordt voorzien, zullen alle lasten tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), welke aandelen zijn bepaald in functie van de waarde van de privative kavels.

**18.2. Afwijkingen:**

De mede-eigenaars die geen nut halen uit gemeenschappelijke kosten worden van bijdrage in dit kostendeel vrijgesteld.

a) Zo wordt de mede-eigenaar van de gelijkvloerse verdieping vrijgesteld van onderhoudskosten en herstellingskosten met betrekking tot de inkom voor de trappen, de traphallen en trappen. Het onderhoud en herstelling hiervan dient in afspraak geregeld te worden door de mede-eigenaars van de verdiepingen, elk voor de helft

b) De onderhoudskosten voor het plat dak op de achterbouw van de gelijkvloerse verdieping valt volledig ten laste van de mede-eigenaar van de gelijkvloerse verdieping.

**Artikel 19. Werk- en reservekapitaal.**

**19.1. Werkkapitaal.**

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten. 20.1.1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht

#### 20.1. Onbetaalde kosten Artikel 20. Overdracht van een kavel.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

#### 19.2. Reservekapitaal

algemene vergadering gegeven. van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de Betaling van gevraagde of gevorderde van de provisie voor het volgende jaar aangepast.

de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgesteld, en wordt zonnig het bedrag Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan belasting over de toegevoegde waarde.

verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische worden aangewend voor de betaling van de gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te De betaling wordt periodisch door de syndicus ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

een private kavel door de bouwheer bepaald, en zodra zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van periodicititeit van betaling ervan (maandelijks, drie- of Het bedrag van de voorziening of provisie en de eigenaars;

van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van de mede-

tuinbouwblad

heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien oplosbaar wordt;

20.1.2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien oplosbaar wordt;

20.1.3. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien oplosbaar wordt;

20.1.4. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

20.1.5. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

## 20.2. Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

## 20.3. Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

#### Artikel 21. Brandverzekering

21.1. 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 particuliere als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

21.2. De brandverzekering dekt 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.

21.3. Genieten als verzekeringssnimmers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringssnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt. De verzekeringsovereenkomsten zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

21.4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, 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.

#### Artikel 22. Aansprakelijkheidsverzekering

22.1. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars 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.

22.2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel als wetsbepalingen gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-

eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een kavel in het gebouw.

22.3. De polissen worden verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### **Afdeling 4.- De algemene vergadering.**

Artikel 23. Omschrijving  
Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 24. Bevoegdheid  
De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

#### **Afdeling 5.- De syndicus.**

Artikel 25. Algemene opdracht  
Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 26. Benoeming  
De eerste syndicus wordt door de eerste algemene vergadering benoemd en zij is als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Artikel 27. Opdrachten van de syndicus  
De syndicus heeft als opdracht:

- 27.1. de algemene vergadering bijeen te roepen telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- 27.2. de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 27.3. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 27.4. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- 27.5. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- 27.6. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- 27.7. aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft

besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;  
 27.8. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.  
Artikel 28. Bevoegdheid  
 28.1. De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.  
 28.2. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.  
**Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.**  
Artikel 29. Vaststelling huishoudelijk reglement  
 De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.  
**Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.**  
Artikel 30. Keuze van woonplaats  
 30.1. Iedere 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.  
 30.2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.  
Artikel 31. Kosten  
 De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de private kavels in dit gebouw.  
**BEPALINGEN AANGAANDE DE BODEMTOESTAND.**  
 De verschijnens in deze verklaren dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.  
 De verschijnens leggen hierbij twee bodemattesten voor daterend van vijf en twintig juli tweeduizend en één en waarvan de inhoud voor beiden luidt als volgt:  
 "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."

Opmerking:

Gronen waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."

#### BEWIJS VAN IDENTITEIT.

a) Wij, Notarissen, bevestigen de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van hun identiteitsdocumenten.

b) Ondergetekende Notarissen bevestigen de juistheid van de naam, de voornaam of voornamen, rechtspersoonlijkheid, de plaats en datum van de geboorte of oprichting van de partijen op vertoon van de door de Hypotheekwet vereiste stukken.

c) Overeenkomstig de nieuwe hypothekewet verklaren de verschijners hier uitdrukkelijk hun toestemming te verlenen tot het vermelden van hun nationaal nummer.

#### ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen ener ambtsnalve inschrijving bij het overschrijven van deze akte.

#### BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN.

Partijen verklaren 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, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

De verschijnster in deze, vertegenwoordigd zoals voorzien, verklaart evenwel dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte wel bezwaard is met een aantal inschrijvingen in voordeel van de Generale Bank, thans Fortis Bank en een inschrijving in voordeel van het Ontvangskantoor van de Belastingen over de Toegevoegde Waarde te Wetteren en dat het tevens het voorwerp uitmaakt van een procedure van uitvoerend beslag ten verzoeken van de Fortis Bank, voornoemd.

De voornoemde maatschappij Fortis en de bevoegde ambtenaar van het voornoemde Ontvangskantoor van de Belastingen over de Toegevoegde Waarde hebben respectievelijk hun schriftelijk akkoord gegeven aan ondergetekende Notaris Luc Roegiers om over te gaan tot het bewerken van deze rechtshandeling en het verlijden van de onderhavige akte.

#### WAARVAN AKTE.



68-T-30/01/2002-00758

*NIET GESCHAND WANT GROTER DAN A3*

*PLAN*

MEBUMAR BELGIE N.V.  
Landmeetkundig studiebureau  
Damstraat 220 9180 Moerbeke-Ws

**Verslag  
(Verdelingsplan voor basisakte)**

9180 Moerbeke  
Statiestraat 1-3-5

dossiernr.: 15/01.092  
15.10.2001



# VERSLAG

Eigendom : Vennootschap Bouw- en doe het zelf materialen KRG  
 Statiestraat 1  
 9180 Moerbeke

Opdracht : Notaris Roegiers

Eigendom gelegen te 9180 Moerbeke, Statiestraat 1-3-5 en gekend ten Kadaster onder Sectie H nr 710/F/3 en 710/G/3 met een grootte van 790m².

## A. Ondergronds niveau (plan 1)

Gemeene delen:

- De grond, met een oppervlakte van 790 m².
- De grondvesten, de leidingen, de afvoerbuizen, putten (o.a. septische put) en in het algemeen alles wat dient voor het algemeen nut van de mede-eigenaars van het gebouw.
- Geen private delen

## B. Gelijkvloers (plan 2)

Gemeene delen:

- De zware muren, de balklagen, de afvoerbuizen en leidingen van diverse aard, de inkomhall, de stookplaats met de gezamenlijke ketel voor de centrale verwarming en de tellers voor elektriciteit en water, de verluchtingsschouw en alles wat dient voor het algemeen nut van alle mede-eigenaars van het gebouw.

Private delen:

- De handelsruimte op het gelijkvloers omvat een voorportaal, een winkel met toog, een kuislokaal, een toilet met meegaand sas, een ruime toonzaal, 2 kleine opslagplaatsen en 2 ruimtes dienstig als burelen, met een gezamenlijke oppervlakte van 648,47m²

## C. Eerste verdieping (plan 3)

Gemeene delen:

- De zware muren, de afvoerbuizen en de leidingen van verschillende aard, de traphall met de trap en in het algemeen alles wat dient voor het algemeen nut van alle mede-eigenaars van het gebouw.

Privatieve delen:  
- Het appartement omvat een vestiaire, een ruime living, een keuken met een grote berging, 3 slaapkamers, een toilet en een totale oppervlakte van 158,89m<sup>2</sup>.

Gemeene delen:  
- De zware muren, de afvoerbuizen en de leidingen van verschillende aard, de traphall met de trap en in het algemeen alles wat dient voor het algemeen nut van alle mede-eigenaars van het gebouw.

Privatieve delen:  
- Het appartement omvat een vestiaire, een ruime living, een keuken met een grote berging, 3 slaapkamers, een toilet en een totale oppervlakte van 164,78m<sup>2</sup>.

#### Erdiënstaarheden

De erdiënstaarheden zijn in feite beperkt tot het eventueel ruimen van de sepietie put alsmede het nazicht en onderhoud van de afvoerputjes.

Het algemeen reglement van mede-eigendom bepaalt verder de regeling van de gemeenschappelijke zaken volgens de quotiteiten die hierna bepaald zijn.

Momenteel bevindt er zich aan de achterzijde van de opslagplaats op het gelijkvloers een poort die uitgaat op het achterliggende perceel. Deze poort moet verwijderd worden en de opening gedicht, zodat er geen doorgang meer is tussen beide percelen.

#### Verdeling

Het gebouw wordt in 3 entiteiten opgedeeld. Elk deel wordt als volgt gevormd:

**Handelsruimte op het gelijkvloers**  
In private en uitsluitende eigendom, de handelsruimte op het gelijkvloers bestaande uit een voorportaal, een winkelgedeelte met toeg, een kuislokaal, een toilet met meegaand sas, een ruime toonaal, 2 kleine opslagplaatsen en 2 ruimtes dienstig als burelen.  
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 686/1000 (zesshonderd zesentachtig duizendsten) in de gemene delen waaronder de grond.

**Appartement op de eerste verdieping**  
In private en uitsluitende eigendom, het woongedeelte op de eerste verdieping met een vestiaire, een ruime living, een keuken met een grote berging, 3 slaapkamers, een toilet en een badkamer.  
In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 154/1000 (honderd vierenvijftig duizendsten) in de gemene delen waaronder de grond.

**Appartement op de tweede verdieping**  
In private en uitsluitende eigendom, het woongedeelte op de tweede verdieping met een

vestiaire, een ruime living, een keuken met een grote berging, 3 slaapkamers, een toilet en een badkamer.  
 In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 160/1000 (honderd zestig duizendsten) in de gemeene delen waaronder de grond.

Alles volgens indeling en aanduiding op de hierbijgevoegde plannen, opgemaakt dd 15/10/2001.

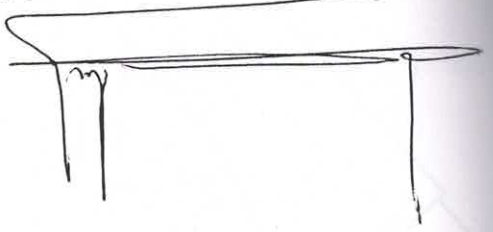
Toekenning van de eenheden – Berekening duizendsten

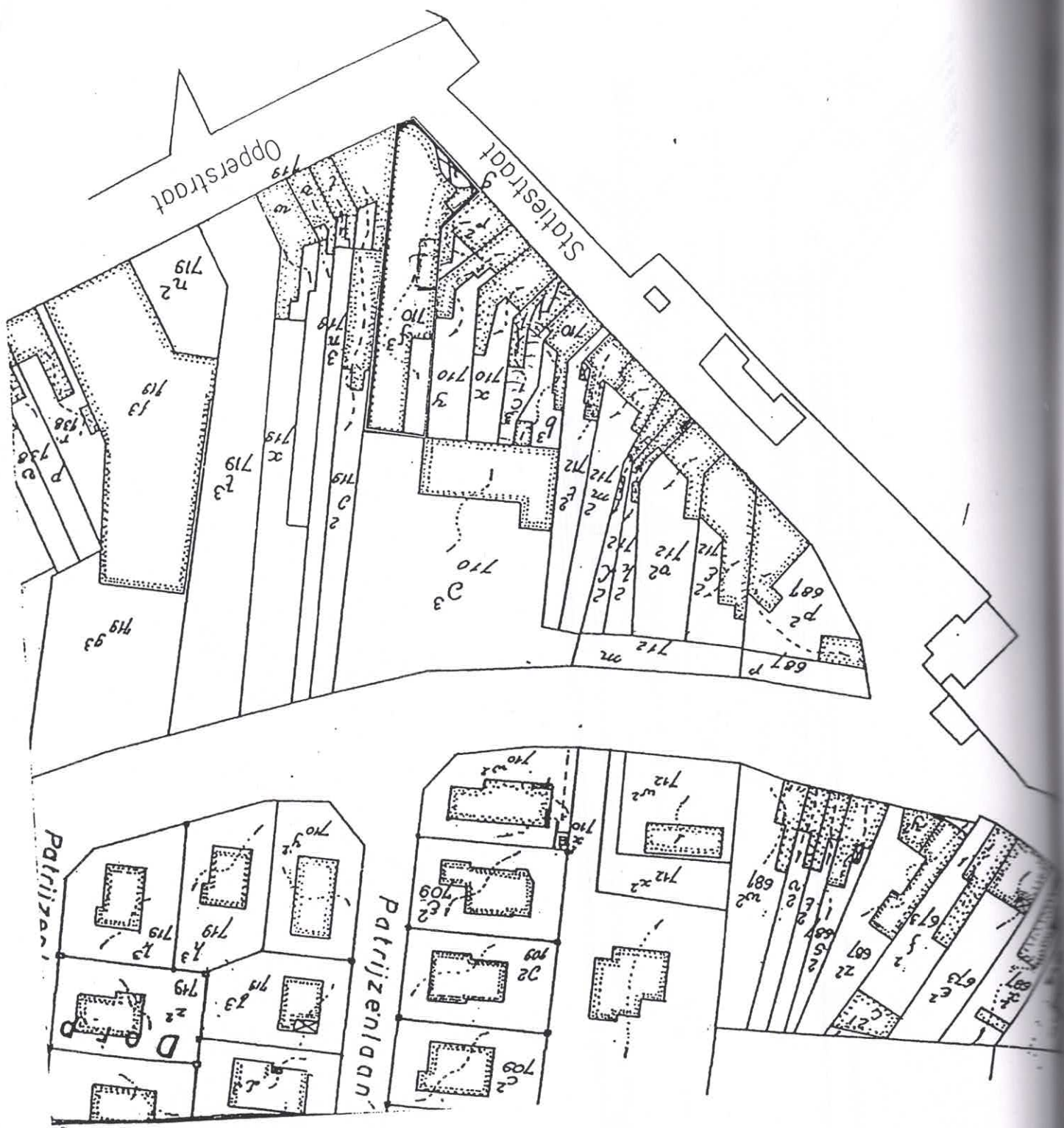
Voor de toekenning van de aandelen werd uitgegaan van het volume en de objectieve waarde ervan.

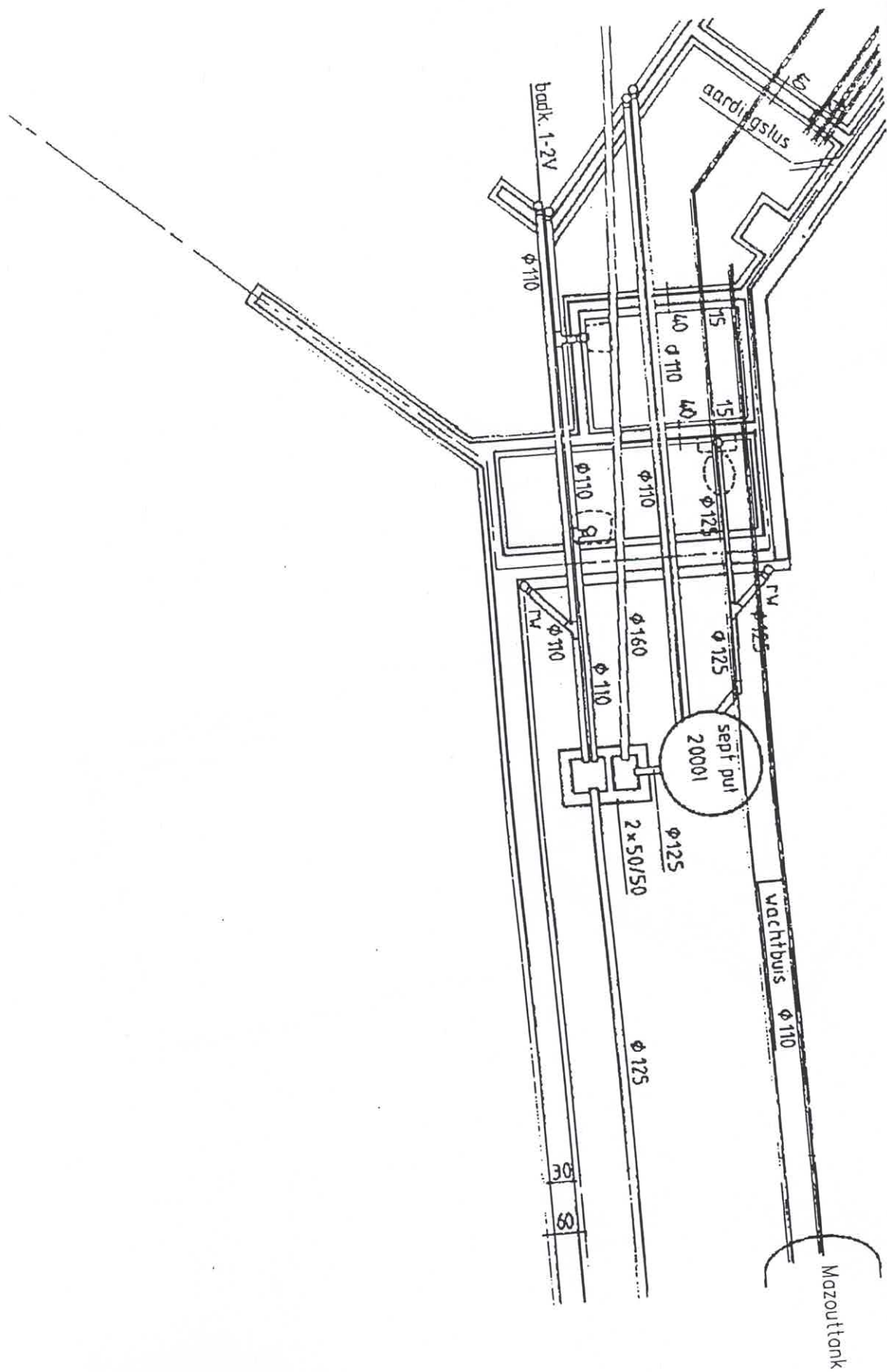
|                    |                          |           |
|--------------------|--------------------------|-----------|
| GV                 | : 1680,03 m <sup>3</sup> | 686/1000  |
| 1 <sup>st</sup> V: | : 381,34 m <sup>3</sup>  | 154/1000  |
| 2 <sup>de</sup> V  | : 387,23 m <sup>3</sup>  | 160/1000  |
| Totaal             | : 2448,60 m <sup>3</sup> | 1000/1000 |

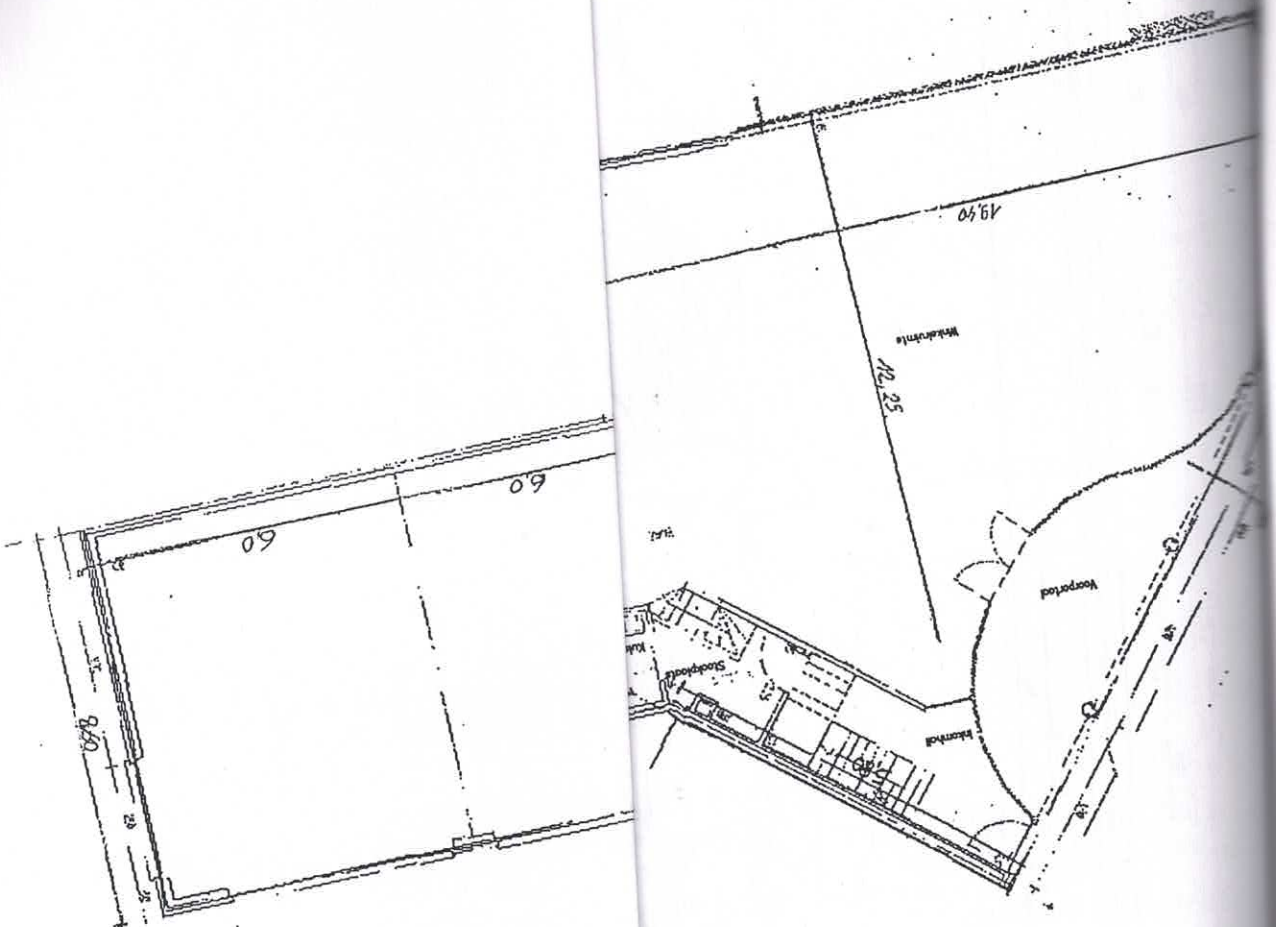
Opgemaakt op datum van 15/10/2001

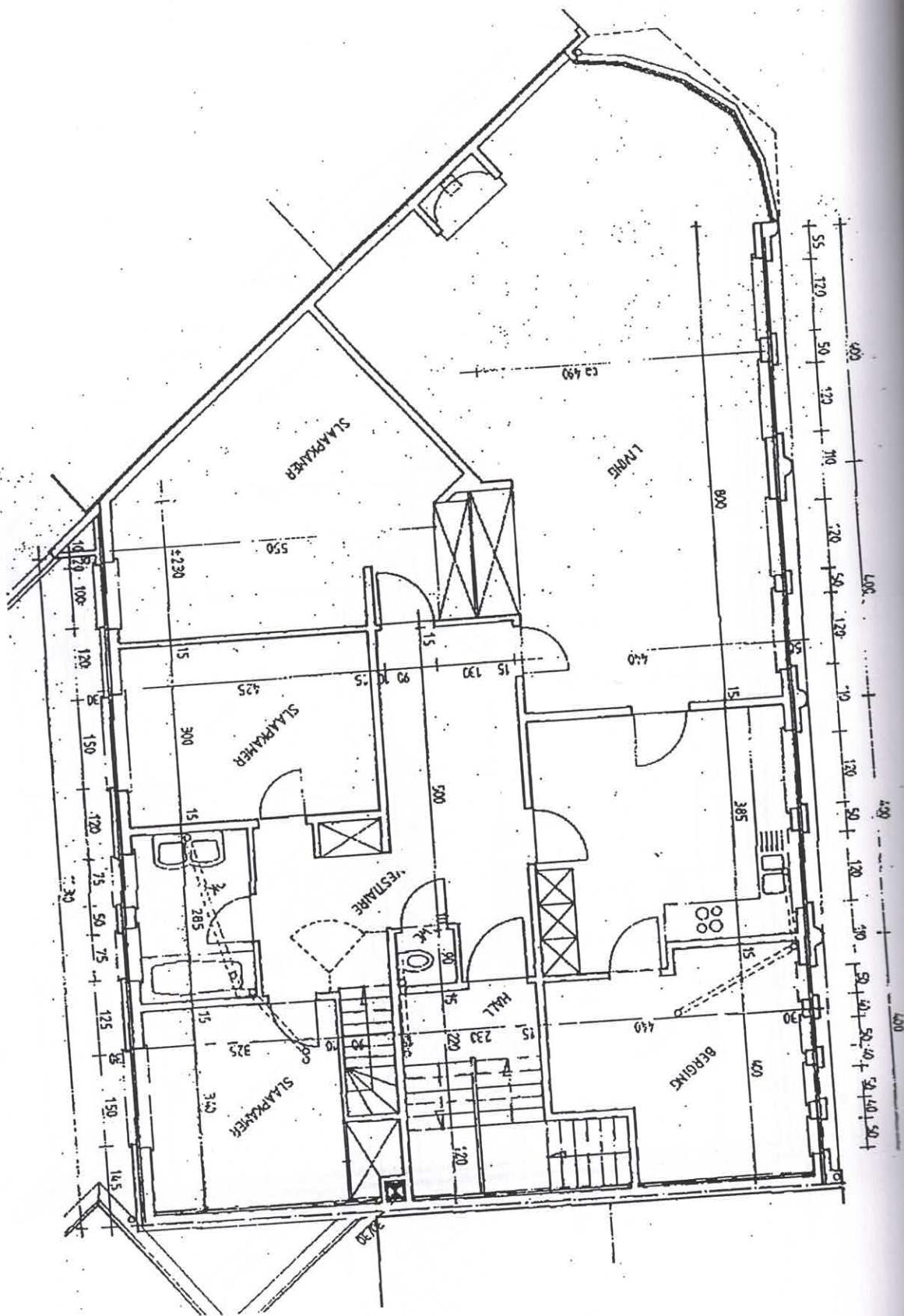
De gezwooren landmeter-expert M.S.O.G.  
 Jozef De Smet  
 Damstraat 220  
 9180 Moerbeke

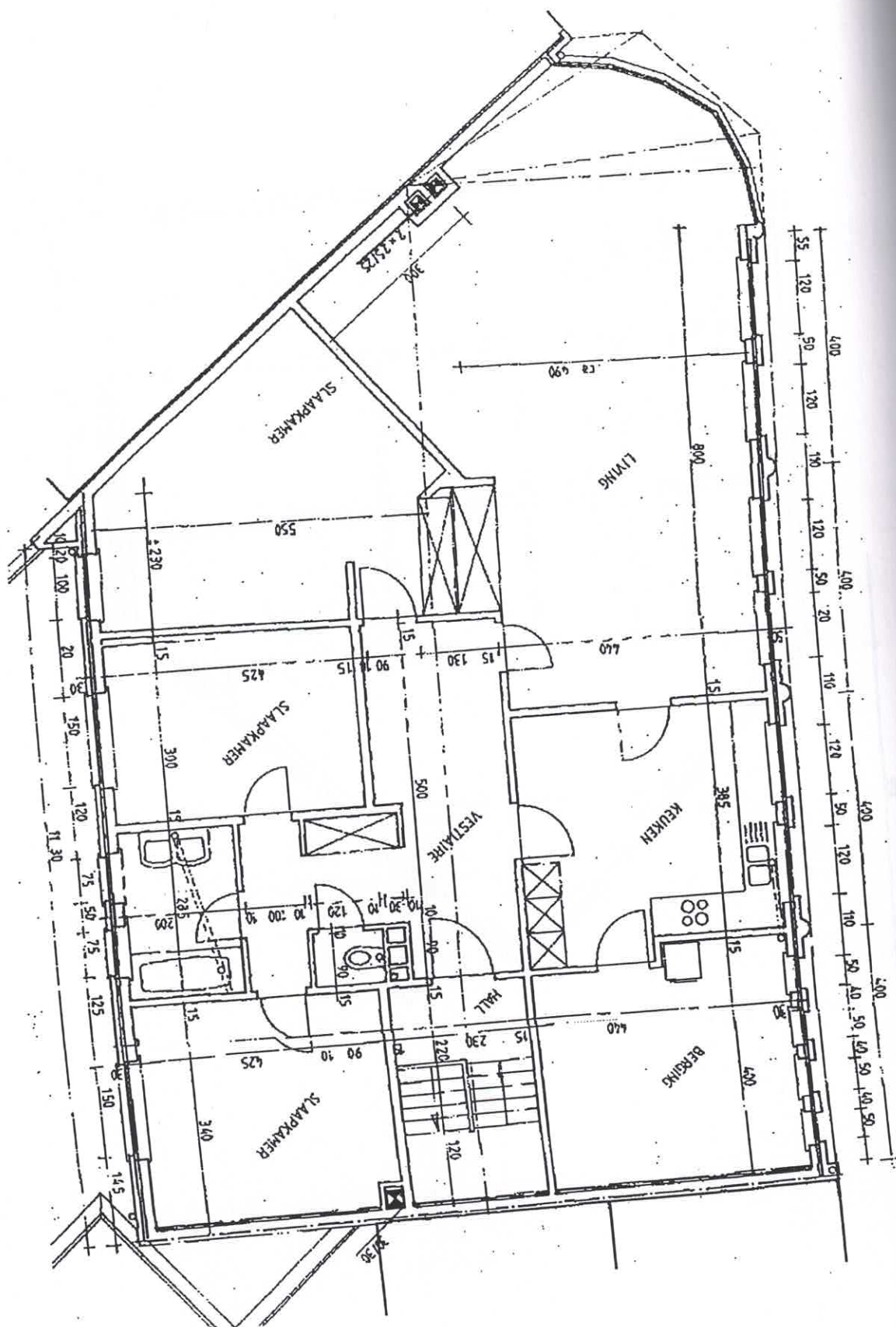


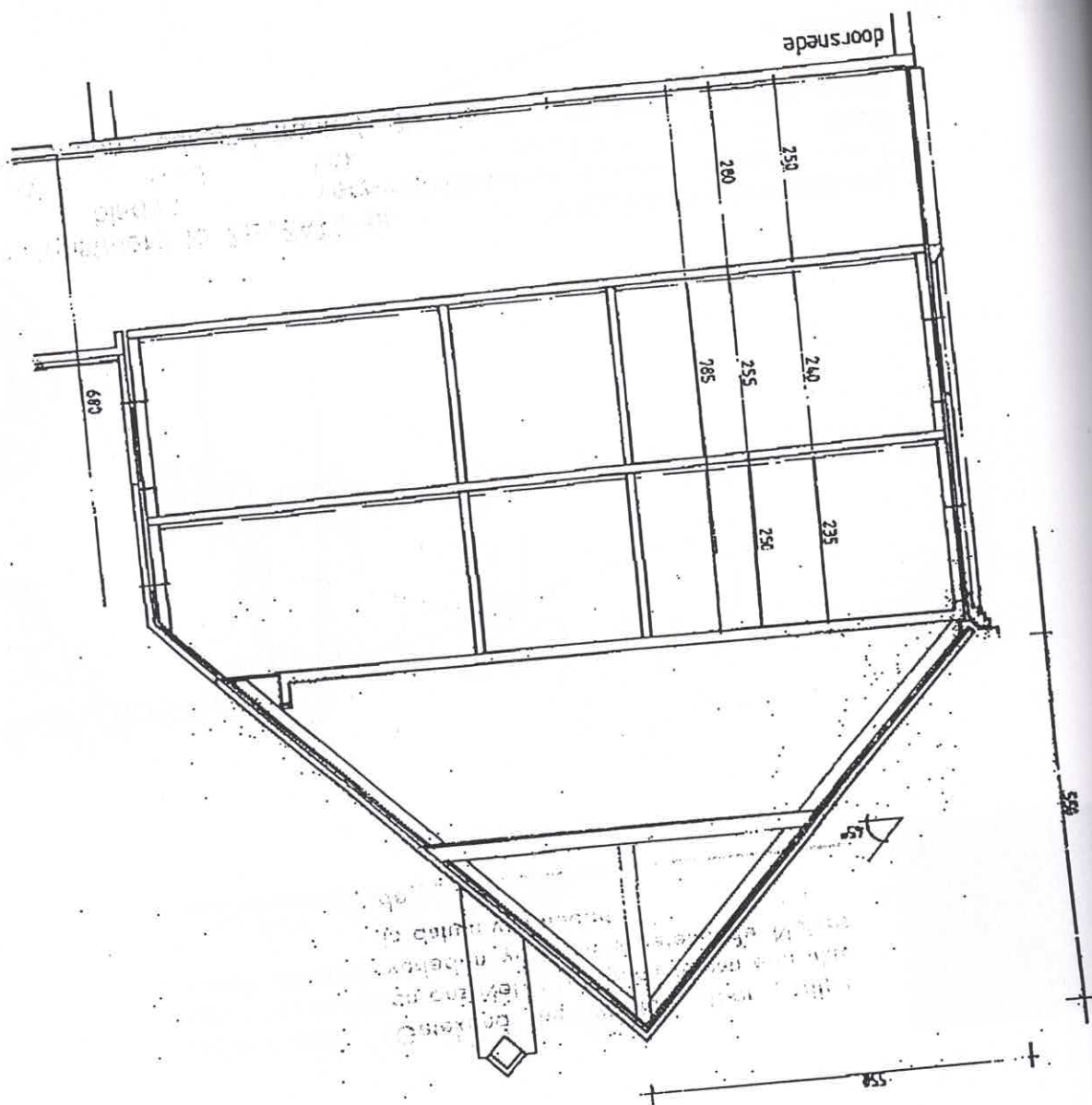












E. VAN BEVER

~~2st 00 =~~

der alte overgeschreven te  
typ. II, de 30 januari 1802.  
58-T# 3010112002 - 00158

Boek 50 Blad  
12m bladen, geen verzendingen  
geregistreerd te ZELZAT op  
64 Vak 04  
Ontvangen : quizend frank (1.000 F)

Boek 50 Blad 2  
Ontvangen : uitzend frank (1.000 F)

GEWÄHRMERT



the rock bottom

Geleend "ne variëur" door partijen  
en ons Notaris en geslecht aan een akte  
verleden ver. on. geregeldende Notaris  
in datum van. lieden  
de 10 december 1901.





STUDIE

van

M<sup>ter</sup> LUC ROEGIERS

NOTARIS

te

9185 WACHTEBEKE

Bewaarder der minuten van o.a.:

Notarissen: D. PLASSCHAERT, G. TEIRLINCK, P. TEIRLINCK en E. VAN DAMME

te Wachtebeke

Notarissen: L. MULLIE, C. LE FEVERE de TEN HOVE, J. VANDERHAEGHE en J. BUYSSE

te Moerbeke-Waas