

BIJZONDERE BASISAKTE
"CENTRUM SENNEPOORT BLOK I"

Rep. Nr. 312
00011011/05/LV
BIJLAGEN: 1.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN VIJF.

OP NEGENTIEN APRIL.

Voor ons, Meester **JEAN-LUC PEËRS**, notaris met standplaats te Vilvoorde.

ZIJN VERSCHENEN:

(...)

I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

De comparante onder nummer één heeft ons verklaard dat zij eigenares is van het hierna beschreven onroerend goed:

STAD HALLE - DERDE AFDELING / VOORHEEN HALLE.

Een perceel grond gelegen aan de Nijverheidsstraat en de Vandenpeereboomstraat, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sectie H nummers 85/V/2 en 85/W/2 en deel van nummer 85/C/3, met een oppervlakte volgens hiernavermelde schets van éénentwintig are drie centiare.

SCHETS.

Voormeld onroerend goed staat rood gearceerd afgebeeld op een schets, welke gehecht is gebleven aan de algemene basisakte van "Centrum Sennepoort", verleden door ondergetekende notaris op heden vóór deze.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

II. ALGEMENE BASISAKTE.

De comparanten verklaren dat voormeld onroerend goed als "Blok I" deel uitmaakt van het complex "Centrum Sennepoort", waarvoor de algemene basisakte werd verleden door ondergetekende notaris op heden vóór deze.

In geval van tegenstrijdigheid zullen de bepalingen van voormelde algemene basisakte primeren op de bepalingen van onderhavige bijzondere basisakte voor "Blok I".

III. BIJZONDERE BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten ons, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577, drie tot veertien van het Burgerlijk Wetboek.

1. RECHTSPERSOON.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam **"Vereniging van mede-eigenaars CENTRUM SENNEPOORT - BLOK I"**, met zetel te 1500 Halle, Vandenpeereboomstraat (huisnummer van Blok G, hierna beschreven, aan te duiden door de Stad Halle), en met als jaarvergadering de tweede dinsdag van de maand juni om twintig uur.

2. BOUWVERGUNNING - PLANNEN - LASTENBOEK.

1) Hiervoor wordt verwezen naar de algemene basisakte, waarnaar hiervoor reeds werd verwezen.

Alle voormelde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

2) Opschortende voorwaarde.

Aangezien de bouwvergunning, waarvan sprake is in de algemene basisakte, slechts betrekking heeft op:

- de kelders, genummerd "K 8" tot en met "K 17" en "K 22" tot en met "K 28";

- de enkele parkings, genummerd "P 21" en "P 30" tot en met "P 39";

- de dubbele parkings, genummerd "P 13-14", "P 15-16", "P 17-18", "P 19-20", "P 22-23" en "P 24-25",

wordt onderhavige bijzondere basisakte verleden onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van één of meer stedenbouwkundige vergunningen, waaruit blijkt dat de gedeelten, waarvoor thans nog geen vergunning werd verleend, effectief worden vergund.

3. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

Blok I bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in zevenhonderdvijfennegentig/zevenhonderdvijfennegentigsten (795/795sten) die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve 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 onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

OPMERKING.

Indien, om om het even welke reden, één of meerdere privatieve gedeelten niet worden opgericht, dan zullen de gemeenschappelijke delen niet worden verdeeld in zevenhonderdvijfennegentig/zevenhonderdvijfennegentigsten (795/795sten), maar wel in het aantal onverdeelde delen, welk gevormd wordt door de optelling van het aantal onverdeelde delen, welk aan de effectief gerealiseerde privatieve gedeelten is toegekend in onderhavige bijzondere basisakte.

4. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN.

1) Privatieve delen.

Blok I zal bestaan uit de hierna beschreven privatieve delen:

a) Achtentwintig (28) enkele parkings:

- dit zijn de parkings, genummerd "P 1", "P 2", "P 3", "P 12", "P 21", "P 26", "P 27", "P 28", "P 29", "P 30", "P 31", "P 32", "P 33", "P 34", "P 35", "P 36", "P 37", "P 38", "P 39", "P 40", "P 41", "P 42", "P 43", "P 44", "P 45", "P 46", "P 47" en "P 48";

- deze parkings bevatten ieder in privaatieve en uitsluitende eigendom de parking zelf met haar markering.

b) Tien (10) dubbele parkings:

- dit zijn de parkings genummerd "P 4-5", "P 6-7", "P 8-9", "P 10-11", "P 13-14", "P 15-16", "P 17-18", "P 19-20", "P 22-23" en "P 24-25";

- deze dubbele parkings bevatten ieder in privaatieve en uitsluitende eigendom de dubbele parking zelf met haar markeringen.

c) Vijfendertig (35) kelders:

- dit zijn de kelders, genummerd "K 1", "K 2", "K 3", "K 4", "K 5", "K 6", "K 7", "K 8", "K 9", "K 10", "K 11", "K 12", "K 13", "K 14", "K 15", "K 16", "K 17", "K 18", "K 19", "K 20", "K 21", "K 22", "K 23", "K 24", "K 25", "K 26", "K 27", "K 28", "K 29", "K 30", "K 31", "K 32", "K 33", "K 34" en "K 35";

- deze kelders bevatten ieder in privaatieve en uitsluitende eigendom de kelder zelf met zijn toegangsdeur.

2) Gemeenschappelijke delen.

A. Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde erven van Blok I.

B. Zijn gemeenschappelijk onder alle eigenaars van de kavels, zonder onderscheid, onder meer de hieronder opgesomde delen:

- de grondvesten en de zware muren; de betonnen armatuur van het gebouw en het ruw metselwerk;
- de vliering buiten de privaatieve lokalen;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters;
- de toegangspoort naar de ondergrondse verdieping met haar open- en sluitsysteem;
- de inrit naar de ondergrondse verdieping;
- de manoeuvreerruimten en de gangen naar en tussen de parkings en de kelders;
- in het algemeen alle delen van het gebouw die ten gebruike zijn van alle kavels van Blok F.

5. VASTSTELLING VAN DE QUOTITEITEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET COMPLEX EN IN DE GROND.

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privaatieve gedeelten verbonden in de

volgende verhoudingen:

- de achtentwintig (28) enkele parkings: ieder vijftien/zevenhonderdvijfennegentigsten, hetzij samen vierhonderdtwintig/zevenhonderdvijfennegentigsten.....	420/795
- de tien (10) dubbele parkings: ieder twintig/zevenhonderdvijfennegentigsten, hetzij samen tweehonderd/zevenhonderdvijfennegentigsten.....	200/795
- de vijfendertig (35) kelders: ieder vijf/zevenhonderdvijfennegentigsten, hetzij samen honderdvijfenzeventig/zevenhonderdvijfennegentigsten.....	175/795
	=====
<u>TOTAAL: zevenhonderdvijfennegentig/zevenhonderdvijfennegentigsten.....</u>	<u>795/795</u>

6. EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN.

Hiervoor wordt verwezen naar voormelde algemene basisakte.

7. VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN.

Hiervoor wordt verwezen naar voormelde algemene basisakte.

8. ALGEMENE OPMERKING.

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde zullen aan onderhavige akte gehecht blijven.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de algemene basisakte en de bijzondere basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

9. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die,

louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Voor het overige wordt verwezen naar de erfdienstbaarheden, beschreven in de algemene basisakte.

10. BIJDRAGE IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN DOOR DE EIGENAARS.

De huidige eigenaars komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten op voorwaarde dat de hen toebehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

11. SLOTVERKLARINGEN.

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

b. Keuze van woonplaats.

De comparanten doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

c. Bevestiging van identiteit.

De ondergetekende notaris bevestigt op zich van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen.

12. BODEMATTEST.

1. De comparanten verklaren dat er op de grond, die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten een inrichting gevestigd was of een activiteit werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparanten verklaren dat door de OVAM op negentien november tweeduizend en vier bodemattesten werden afgeleverd overeenkomstig artikel 36, § 1 van voormeld Decreet.

Deze bodemattesten bepalen:

- voor het perceel sectie H nummer 85/C/3:

" Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

De beoordeling van de ernst van de verontreiniging

is gebaseerd op het oriënterend bodemonderzoek 'Oriënterend bodemonderzoek PCB te Halle', uitgevoerd door MAVA nv, op 01.12.1996 en het oriënterend bodemonderzoek 'Oriënterend bodemonderzoek Vandenpeereboomstraat 57 te Halle (M4277)', uitgevoerd door Rimeco nv, op 18.10.2004, waarin dit kadastraal perceel was opgenomen.

**Vijfde en laatste
blad**

Hieruit blijkt dat er concentraties worden vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport is er geen sprake van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan dient conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering te worden overgegaan."

- voor het perceel sectie H nummer 85/V/2:

" Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden.

Bij het oriënterend bodemonderzoek 'Oriënterend bodemonderzoek Vandenpeereboomstraat 57 te Halle (M4277)', uitgevoerd door Rimeco nv, dd. 18.10.2004, waarin dit kadastraal perceel was opgenomen werden verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde vastgesteld zonder dat hierbij een niveau wordt overschreden waarbij er ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu.

Conform het bodemsaneringsdecreet dient niet tot bodemsanering te worden overgegaan."

- voor het perceel sectie H nummer 85/W/2:

" Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden.

Bij het oriënterend bodemonderzoek 'Oriënterend bodemonderzoek Vandenpeereboomstraat +54 te 1500 Halle.', uitgevoerd door Adviesbureau voor Bodemonderzoek bvba, dd. 13.07.2000 en het oriënterend bodemonderzoek 'Oriënterend bodemonderzoek Vandenpeereboomstraat 57 te Halle (M4277)', uitgevoerd door Rimeco nv, dd. 18.10.2004, waarin dit kadastraal perceel was opgenomen werden verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde vastgesteld zonder dat hierbij een niveau wordt overschreden waarbij er ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu.

Conform het bodemsaneringsdecreet dient niet tot bodemsanering te worden overgegaan."

WAARVAN AKTE.

Verleden te Vilvoorde, ten kantore.

Datum als ten hoofde vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting van alle be-

dingen van onderhavige akte en haar bijlagen, hebben de comparanten met ons, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te Vilvoorde dd. 22 april 2005. Vijf Blad(en) geen Verzending(en). Boek 164 Blad 56 Vak 4. Ontvangen: Vijfentwintig euro (25 €). De Eerstaanwezende Inspecteur (getekend) W. VAN ROSSEN.