

56823

140
Bok!

2405

25, 6
50, 10

22 Mei 2013

T:\DOCS\21239\2123959-1\splitsingsakte.doc

YDB/2123959-1- SPLITSINGSAKTE

Het jaar tweeduizend dertien.

De tweeëntwintigste mei.

Voor Erik Celis, geassocieerd notaris te Antwerpen.

IS GEKOMEN:

De naamloze vennootschap "REAL ESTATE DEVELOPMENT", in het kort "R.E.D.", met zetel te 2000 Antwerpen, Sint-Michielskaai 35 (bus 6), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen met ondernemingsnummer 0444.427.769 - B.T.W.-nummer BE 0444.427.769.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Charles Roberti de Winghe te Leuven op 17 juni 1991, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 9 juli daarna onder nummer 910709-85, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor geassocieerd notaris Frank Liesse te Antwerpen op 28 december 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 maart 2012, onder nummer 12053759.

Hier vertegenwoordigd door de heer Yves Henri Germaine De Baer, ons notaris wel bekend, ingevolge volmacht verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 15 mei 2013, waarvan een afschrift mee ter overschrijving zal worden aangeboden op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen.

Hierna conventioneel samen genoemd "de comparant".

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

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

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaren dat al hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

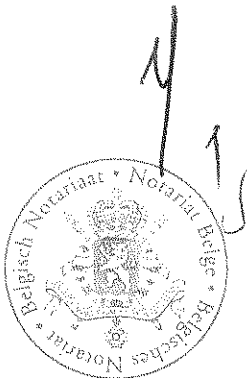
De instrumenterende notaris deelt de comparanten mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit op prijs stelt, alsook indien minstens één van hen meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren al de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

De comparant heeft mij, notaris, vooreerst verzocht akte te verlijden van hetgeen volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN en VERMELDINGEN

Eerste blad



De comparant verklaart de enige eigenaar te zijn van:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Gemeente Schilde, eerste afdeling

Een building op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **Schilde, Turnhoutsebaan 201**, volgens titel en thans ten kadaster gekend onder sectie D, nummer 184/F/3, voor een oppervlakte van tweehonderd zesenvijftig vierkante meter.

Kadastraal inkomen: tweeduizend zevenhonderd en zes Euro (K.I. € 2.706).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven eigendom hoort de comparant toe om het aangekocht te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "EMCA" bij akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 29 december 2006, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 9 januari 2007, onder referte 59-T-09/01/2007-00381.

Voorschreven eigendom hoorde voormelde vennootschap "EMCA" toe om het te hebben aangekocht van de heer Herman Joannes Geyskens, en zijn echtgenote mevrouw Rosa Maria Hellemont, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Smits te Antwerpen, district Borgerhout op 27 februari 1991, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien maart daarna, boek 321, nummer 15.

Bodemdecreet

1. De comparant verklaart dat het eigendom bij zijn Weten geen risicoground is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Dat blijkt ook uit nagemelde gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een Vlarebo-activiteit.

2. De comparant legt het door de OVAM op 18 oktober 2012 afgeleverde bodemattest voor.

Deze inhoud is:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

3. De comparant verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade

kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen betreffende "Hoofdstuk VIII - overdrachten" van het bodemdecreet inzake overdracht van gronden werden toegepast.

Mazouttank

De comparant verklaart dat in het eigendom noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Hij verklaart bovendien dat in het eigendom er zich geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier (door de veiligheidscoördinator over te dragen na 30 april 2006) bestaat uit twee delen:

1. enerzijds in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemene delen van deze bouwwerken (algemeen deel);
2. anderzijds in gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen (privatief deel).

De comparant verklaart dat er een postinterventiedossier bestaat.

ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN EN INFORMATIE

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1.1. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de instrumenterende notaris de comparant op de inhoud van artikel 4.2.1. van deze Codex, hetgeen door laatstgenoemde wordt bevestigd. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

1.2. Vervolgens verklaart de comparant:

- dat bij zijn weten voor alle constructies en de actuele of bedoelde bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat er tot op heden met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie.

- dat hij er geen kennis van heeft dat met betrekking tot het eigendom voorlopige of definitieve onteigeningsbesluiten of beschermingsmaatregelen (beschermd als monument, opgenomen in het archeologisch patrimonium of gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied of gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap of voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe of nog anderszins) zouden bestaan.

- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van de voormelde Codex.

Tweede blad



- dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, zoals bedoeld in de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.44 van de voormelde Codex.

- dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

1.3. De instrumenterende notaris verklaart dat de Gemeente Schilde nog niet beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

De Gemeente Schilde heeft op 18 oktober 2012 de stedenbouwkundige inlichtingen medegedeeld.

1.4. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de voormelde Codex, zoals eveneens blijkt uit het voormelde brief:

1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, behoudens deze afgeleverd op 2 februari 2009 voor het verbouwen van een handelspand en appartement - het verbouwen van/tot of uitbreiden van een meergezinswoning, dossiernummer 11039_2008_11141, dossiernummer 2008/131, dossiernummer AROHM 8.00/11039/321.1;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: "woongebied";

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparant, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht;

4) dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5) dat voor het goed geen verkavelingvergunning van toepassing is;

6) het eigendom, zoals blijkt uit de opzoeking verricht op GEO-Vlaanderen, niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, niet in een recent overstromingsgebied, noch in een overstroombaar gebied vanuit een waterloop.

PLANNEN

De commerciële kavel en de twee appartementen worden beschreven op basis van de hieraan gehechte plannen opge maakt door "Architectenbureau Stefaan Vets" te 2980 Halle-Zoersel Ketelheide 3, doch die niet mee worden overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor.

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Dienaangaande staat er in de akte verleden voor notaris Paul Smits te Antwerpen, district Borgerhout op zeventenentwintig februari negentienhonderd eenennegentig, onder meer letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"Partijen komen overeen dat het poortje, scheidende het bij deze verkochte eigendom en het eigendom te Schilde, Oudebaan 18, op kosten van de verkoper zal worden afgebroken en dit op eerste verzoek van de koper."

In voormelde akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 29 december 2006 staat dienaangaande letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"De verkopers verduidelijken dat deze bepalingen niet meer van toepassing zijn.

De kopers treden dienaangaande in al de rechten en plichten van de verkopers, voor zover deze bepalingen nog van toepassing zouden zijn, en zonder dat deze aanhaling rechten doet ontstaan voor om het even wie."

De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn.

2. Afstand meerwaarde

Dienaangaande wordt verwezen naar de akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 29 september 2008, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 oktober daarna, onder referte 59-T-06/10/2008-17523, inhoudende afstand van meerwaarde tussen enerzijds de vennootschap "R.E.D", voornoemd, en anderzijds de "Vlaamse Overheid", Agentschap Wegen en Verkeer, afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen, district Brecht.

De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn.

3. Door de hiernavolgende juridische verdeling in privative delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privative kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

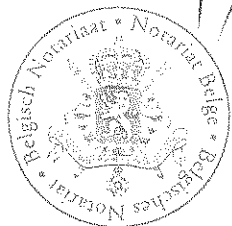
Derde blad

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privative kavel op een andere privative kavel.

4. De comparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid en onvergeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder der te vormen privative kavels te vestigen: de doorgang van alle leidingen, kanalisaties, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hoger liggende, lagerliggende en naastliggende lokalen.

II. RECHTSHANDELINGEN

De comparant verklaart het gebouw te brengen onder het stelsel der gedwongen mede-eigendom en het te splitsen in drie kavels, zodat elke kavel afzonderlijk kan worden ver-



vreemd of afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in drie privatieve kavels en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Reglement van mede-eigendom

De comparant verklaart bij deze de bepalingen vast te leggen die de rechten en plichten beheersen van de eventuele onderscheiden eigenaars van de kavels van dit gebouw.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Onttrekking aan het appartementenrecht

De comparant verklaart ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van 30 juni 1994 betreffende het appartementenrecht en meer in het bijzonder over artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens hetwelk de beginselen door deze wet neergelegd toepasselijk zijn op ieder gebouw of complex waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De comparant is er tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen evenwel niet toepasselijk moeten zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt en alle eigenaars met die afwijking instemmen.

De comparant verklaart dat de aard van dit gebouw, dat slechts in drie kavels wordt gesplitst, de onderwerping aan de appartementenwet inderdaad niet vereist; de organisatie van het beheer van dit gebouw behoeft de zware structuur

van een vereniging met rechtspersoonlijkheid niet; integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer dan als een steun daarvoor worden ervaren.

Bijgevolg verklaart de comparant het gebouw, hoewel het in drie afzonderlijke privaatieve kavels wordt gesplitst, uitdrukkelijk te onttrekken aan de toepassing van de appartementenwet, zodat ook de hierna volgende bepalingen niet kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van deze wet, waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigendom zou verlenen.

Tegenstelbaarheid

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

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

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

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Rechten en plichten met betrekking tot het gebouw

Artikel 1. Beschrijving van het gebouw

Het gebouw, op en met grond, wordt dus verdeeld in drie privaatieve kavels.

Deze wilsuiting brengt vanaf dit ogenblik de privaatieve kavels met eraan verbonden gemeenschappelijke delen tot stand, welke totaal van elkaar onderscheiden goederen uitmaken en welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsoverdracht.

Elk van deze privaatieve kavels omvat:

a) de privaatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de privaatieve kavels.

Vierde en
laatste
blad



b) delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, beschreven onder de beschrijving van het gebouw.

Elke kavel is samengesteld uit privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn, en gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie en die tevens hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van de mede-eigenaars.

De vervreemding van een privaatieve kavel of lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaatief gedeelte én van de aandelen in de gemene delen die daarbij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaatief deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het privaatieve deel én de gemene delen die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

De gemene delen bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Indeling

Dit gebouw bestaat uit:

In de kelderverdieping:

- één kelder.

Aan deze kelder worden geen aandelen toegekend in de gemene delen doch hij wordt geaffecteerd in deze akte aan de commerciële kavel gelegen op de gelijkvloerse verdieping.

Op het gelijkvloers:

- **als privaatieve kavel:** de commerciële kavel;
- **als gemene delen of ruimten:** de inkom met deur, traphal met trappen, meterkast appartementen, de lift en liftkoker.

Op de eerste verdieping:

- **als privaatieve kavel:** één appartement.
- **als gemene delen of ruimten:** de traphal met trappen, de overloop, de lift en liftkoker.

Op de tweede verdieping:

- **als privaatieve kavel:** één appartement.
- **als gemene delen of ruimten:** de traphal met trappen, de overloop, de lift en liftkoker.

Artikel 2. Beschrijving van de privaatieve kavels

Het gebouw wordt gesplitst in drie privaatieve kavels als volgt:

Gelijkvloers

De commerciële kavel, omvattende:

- **in privaatieve en uitsluitende eigendom:** alle ruimten die deze kavel uitmaken, te weten: winkel, bureau, magazijn-

nen, C.V.-ruimte, sas, W.C., berging, trap naar kelder, alsook de kelder gelegen in de kelderverdieping;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zestig honderdsten (60/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Eerste verdieping

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, gemerkt "A1", omfattende:

a. in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, vestiaire, berging/wasplaats, w.c., keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer, twee slaapkamers, terras;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- twee en twintig honderdsten (22/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Tweede verdieping

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, gemerkt "A2", omfattende:

a. in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, vestiaire, berging/wasplaats, w.c., keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer, twee slaapkamers;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- achttien honderdsten (18/100sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

Artikel 3. Onderdelen van privaatieve kavels

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen waaruit hij is samengesteld, en dus met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding der binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphals, de keukeninrichting, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukadoorwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel.

Zelfs wat zich buiten de privaatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: balkon- en terrasrelingen, hun vloeren en bekledingen die zich bevinden boven de waterdichtingslaag, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

Artikel 4. Voorschriften betreffende het gebruik van privaatieve kavels

4.1. Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende

bependingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden aan hun kavels wijzigingen aan te brengen die de stevigheid van het gebouw of de veiligheid ervan in gevaar brengen. Alle andere wijzigingen, ook deze die gemene muren zouden betreffen, zijn toegelaten.

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

4.3. Het is aan de eigenaars verboden, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke ruimten of nutsvoorzieningen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

4.4. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van alle vormen van burenhinder.

4.5. Bij verhuring zorgt iedere eigenaar dat de huurder de verbintenis aangaat de bepalingen van dit reglement na te leven; zo ook voor tijdelijke of toevallige bewoners.

Verhuring van afzonderlijke kamers is, behoudens voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering, uitdrukkelijk verboden.

Elke eigenaar zorgt er ook voor dat alle huurrisico's door een behoorlijke verzekeringspolis zijn gedekt, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

4.6. De comparant verklaart dat elk kavel voorzien is van de meters voor gasaansluiting en elektriciteit.

4.7. De commerciële kavel gelegen op de gelijkvloerse verdieping zal voor alle handelsbestemmingen kunnen worden gebruikt inclusief horeca zoals restaurant, broodjeszaak, tea-room, bistro, taverne, maar met uitsluiting evenwel van nachtclub, discotheek, café of andere drankgelegenheden die nachtlawaai met zich kunnen meebrengen.

Eveneens is het aan de gebruiker van de commerciële kavel toegestaan iedere gevelreclame, publiciteit of zonnententen aan te brengen, in zoverre is voldaan aan de wettelijke voorschriften en zonder het uitzicht van de bovenliggende verdieping te belemmeren.

De eigenaar van de commerciële kavel of zijn huurder zal tevens te allen tijde het recht krijgen de gevel van het eigendom (winkelpui), aan te passen of te schilderen volgens zijn inzicht en mits naleving van de wettelijke voorschriften.

Indien deze werken specifiek gericht zijn op de commerciële ligging van het eigendom en niet de instandhouding van de gevel betreffen zullen de kosten hiervan volledig worden gedragen door de eigenaar van de commerciële kavel.

De eigenaars van de appartementen zullen zich nooit verzetten tegen de eigenaar van de commerciële kavel indien deze of zijn huurder verbouwingen uitvoert om de ruimte aan te passen aan zijn handelsactiviteiten, zonder echter de stabiliteit van het gebouw in het gedrang te brengen. Zo ook mag bij het tuintje gelegen achter de commerciële kavel bebouwen mits het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. De eigenaars van de appartementen zullen deze werken gedogen en geen verhaal uitoefenen indien deze een tijdelijke hinder meebrengen in het genot van het woongedeelte. De eigenaars van de appartementen zullen deze verplichting eveneens opleggen aan hun eventuele huurder(s).

4.8. Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met verrichtingen van intellectuele aard ten voordele van derden gepresteerd door personen die meestal aan tuchtrechterlijke instanties onderworpen zijn, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover zulks verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

4.9. Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen. Het is de eigenaars verboden in hun privaatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in het bodemdecreet.

4.10. Enkel de comparant kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

4.11. De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, gebruikelijke huisdieren te herbergen, doch alleen katten, vissen of huisvogels. Deze dieren moeten van een formaat zijn dat als normaal kan beschouwd worden voor een appartement. Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering de toelating intrekken.

4.12. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de inkom en in de trapzaal, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf. Deze mededeling mag ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur.

Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van het appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en om aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoner, de dagen en uren van bezoek. De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering.

De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Artikel 5. Definitie van gemeenschappelijke delen

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

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

Artikel 6. Beschrijving van gemeenschappelijke delen en voorschriften omtrent het gebruik ervan.

6.1. Behoudens de hierna meer expliciet vermelde delen, behoren volgende zaken tot de gemene delen, als daar zijn onder meer: de grond voor zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, de stoep, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de dragende terrasconstructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen met inbegrip van de waterdichtingslaag van de terrassen, de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel, indien deze leidingen uitsluitend tot privaatief gebruik van deze kavel dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingang van de straat met de deur, de hal en traphal, de trappen, de plaats voor de tellers, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel, deuropener en videofoon (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de gemeenschappelijke bergruimten uitgevende op de gemeenschappelijke hal en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

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

6.2. De buitenincom moet ten allen tijde vrij en toegankelijk blijven.

Zo is het verboden in de voormelde inkomhall of op de overlopen kinderwagens, fietsen of privatieve voorwerpen te plaatsen.

⊕ 6.5 Het exclusief en privaatief genot van de tuin is verbonden aan de gelijkvloerse kavel.

6.3. Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

goede verzending

6.4. De gemene delen worden verdeeld in honderd/honderdsten en aan de privatieve kavels verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavels, zoals beschreven in de voormelde beschrijving van de privatieve kavels.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemene delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectieve toekomstige waarde. ⊕

Artikel 7. Gemeenschappelijke lasten

7.1. Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken; alle schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd; de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap van mede-eigenaars ingespannen; belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht.

7.2. De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen. Evengoed kunnen ze zelf met een beurtrol voor dit onderhoud instaan.

7.3. Alle gemeenschappelijke lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

7.4. Bijzondere verdeelsleutel

a) Al de lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder of overwegend gebruiksrecht, komen uitsluitend ten laste van de eigenaar die er het uitsluitend of het overwegend genot en gebruik van heeft.

Zo zijn onder meer:

- alle kosten met betrekking tot de tuin exclusief ten laste van de gelijkvloerse kavel.

- alle kosten van gebruik, onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing van de lift (installatie), ten laste

van de appartementen op de eerste en tweede verdieping, ieder voor de helft.

b) Alle kosten met betrekking tot het onderhoud, de herstelling of de vernieuwing van het platdak deel uitmakende van de commerciële kavel zijn enkel en alleen ten laste van deze kavel.

c) Daar de commerciële kavel geen gebruik maakt van de traphal, de trapzaal en de trap die toegang geeft tot de bovenliggende appartementen, worden de kosten van gebruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing daarvan uitsluitend gedragen door de eigenaar van de appartementen.

Iedere eigenaar zal bijdragen in de kosten van het water volgens effectief verbruik, te berekenen op basis van de bestaande tussenmeters.

7.5. Brandverzekering

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

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

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

7.7. Aansprakelijkheidsverzekering

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

Artikel 8. Beheer van de gemeenschappelijke zaken

8.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met eenstemmigheid moeten beslissen.

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

8.3. Tot op de eerste algemene vergadering, die, behoudens vroegere bijeenroeping, zal plaatsvinden na de allerlaatste verkoop van enige privaatieve kavel in het gebouw door huidige comparant aan derden, zal de comparant zelf

alle taken van beheer uitoefenen en is hij als zodanig aangesteld.

8.4. Aldus is deze eigenaar ook ertoe gehouden te waken over het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen; over de werking van de gemeenschappelijke diensten; te zorgen voor de herstellingen die aan gemeenschappelijke delen moeten worden uitgevoerd. Hij zal driemaandelijks terugbetaling vragen betreffende de pro rata van de voor die periode gedane uitgaven.

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

IV. DIVERSEN

1. Tot uitvoering van deze akte kiest de comparant woonplaats in zijn hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

2. De hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van deze akte.

3. De minuuthoudende notaris bevestigt de identiteit van de partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

V. SLOTBEPALINGEN

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en tak- sen)

Het recht bedraagt vijftig Euro (50,- Eur).

Informatieplicht

1. De comparant erkent dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en dat hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Hij erkent op 30 november 2012 een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen.

3. Hij verklaart dat de instrumenterende notaris gewezen heeft op het recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

4. Hij verklaart dat hij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houdt en deze te aanvaarden.

5. De comparant bevestigt voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

laatste blad

Na integrale of gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekent de comparant samen met mij, geassocieerd notaris, deze akte samen met de bijlagen.



F 2013/441/2454/N

Geregistreerd ~~aan~~ ^{bladen twee} ~~aan~~ ^{aan} voor
te Antwerpen, zeyende kantoor d'er registratie
op 27 MEI 2013
boek 174 blad 35 var 04
ontvangen: Vijfentwintig euro (25€)

De Ontvanger



W. WUYTACK