

Rep. Nr.: 467/2014
Akte: beperkte basisakte
Recht op geschriften: € 50,00

Dossier: 2140361
Datum: 19/12/2014

In het jaar tweeduizend en veertien
Op negentien december
Voor mij, Ivan SCHAUBROECK, notaris te OOSTERZELE,
IS VERSCHENEN:

Hierna de “comparanten” genoemd.

Toelichting van de akte – gehele of gedeeltelijke voorlezing.

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat partijen steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens te ondertekenen. De akte zal integraal worden voorgelezen indien minstens één partij dit wenst, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaand het verlijden ervan. Hierop verklaren alle partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat deze termijn voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en volledige voorlezing van de akte dan ook niet eisen. Eventuele wijzigingen die werden of worden aangebracht aan het ontwerp zullen integraal worden voorgelezen samen met de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 Organieke Wet Notariaat. De partijen erkennen volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris overeenkomstig artikel 19 Organieke Wet Notariaat, zoals gewijzigd bij Wet van 4 mei 1999, er op gewezen heeft dat alle akten waarnaar verwezen wordt uitvoerbaar zijn, samen met de huidige akte, daar ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. Partijen ontslaan er mij, notaris, van bedoelde akten hier in extenso op te nemen. Partijen bevestigen dat gemelde akten één geheel vormen met huidige akte om samen als authentieke akte te gelden.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

Welke comparanten mij verklaard hebben hetgeen volgt:

- dat zij eigenaar te zijn van het hierna beschreven goed;
- dat zij zelfde onroerend goed wensen te verdelen zoals hierna beschreven;
- dat zij ons notaris verzoeken hun akte te verlenen van de statuten van zelfde gebouw dat zij wensen te stellen onder het bijzonder regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals hierna gemeld.

Beschrijving van het goed.

GEMEENTE OOSTERZELE – derde afdeling - Scheldewindeke

Een huis met aanhorigheden op en met grond staande en gelegen Pelgrim 16, gekend volgens titel en huidig kadaster sectie A nummers 389/Z/2 en 389/A/3, met een oppervlakte van tien are vijfendertig centiare (10a 35ca).

Kadastraal Inkomen: € 836,00.

Eigendomsaanhaling

Bodemdecreet.

1. De comparanten verklaren dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogrunderd is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-

inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Door de OVAM werden op 26 november 2014 volgende bodemattesten afgeleverd waarvan de inhoud luidt als volgt:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

4. De comparanten verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hoger vermelde bodemattesten, met betrekking tot het bovenbeschreven goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ruimtelijke Ordening.

Overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het volgende vermeld door de instrumenterende ambtenaar:

- dat de gemeente Oosterzele waar voormeld onroerend goed is gelegen beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

De comparanten verklaren voor het verlijden dezer voormeld uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister daterend van 8 december 2014 te hebben ontvangen.

- dat voor het onroerend goed geen gekende stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, behoudens voor het perceel 389/Z/2:

1/ op 12 juni 2012 voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot restaurant met traiteurdienst en met woning voor uitbater;

2/ op 18 februari 2014 voor een regularisatie van het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot restaurant met traiteurdienst met woning voor uitbater;

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor bovenvermeld goed woongebied is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone;

- dat er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De comparanten verklaren dienaangaande dat hen geen dergelijke dagvaardingen bekend zijn.

- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

- dat er geen verkavelingsvergunning werd uitgereikt.

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft de instrumenterende notaris bovendien kennis aan de partijen van artikel 4.2.1. van voormelde Codex waarin vermeld staat wanneer minstens een

stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Uit een brief afgeleverd door het bestuur van de gemeente Oosterzele op 10 december 2014 blijkt dat:

- *het goed gelegen is in woongebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone;*
- *het goed getroffen wordt door een rooilijn (N:415) van 14 augustus 1959 waarvoor het Advies Wegeninfrastructuur en Verkeer vereist is;*
- *voor het onroerend goed stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd: 1/ op 12 juni 2012 voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot restaurant met traiteurdienst en met woning voor uitbater; 2/ op 18 februari 2014 voor een regularisatie van het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot restaurant met traiteurdienst met woning voor uitbater.*

De comparanten erkennen voorafgaandelijk een kopie van deze brief en voormeld rooilijnplan te hebben ontvangen en ontslaan de notaris van de integrale vermelding van de inhoud van voormelde brief in huidige akte.

De comparanten verklaren dat:

- bij hun weten voor alle opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat deze opgericht of verbouwd werden conform deze vergunning;
- zij geen kennis hebben van enige bouwvoertreding met betrekking tot de voormeld goed.

Postinterventiedossier.

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen en haar wijzigingen.

De comparanten zijn er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar, na 1 mei 2001, werken werden opgestart zoals omschreven in voormeld Koninklijk Besluit zij het door één, zij het door meer aannemers.

Teneinde de toekomstige mede-eigenaars der private kavel toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zullen de comparanten:

- a) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de private kavel overhandigen aan de toekomstige mede-eigenaars;
- b) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw zal bewaard worden door een nog aan te duiden mede-eigenaar, die dit dossier zal bewaren, alwaar het vrij zal kunnen worden geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen tot het uitvoeren van werken aangesteld.

Monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten.

De comparanten verklaren:

1. dat het bovenbeschreven onroerend goed niet voorkomt op een voorontwerp of ontwerp van lijst, noch op een definitieve lijst van voor bescherming vatbare monumenten, landschappen of gezichten;
 2. dat zij dienaangaande geen waarschuwing of betekening hebben ontvangen.
- Dienvolgens ontslaan de partijen de notaris dienaangaande nog nadere opzoekingen te doen en ontslaan zij hem van alle verantwoordelijkheid inzake.

Waterparagraaf.

De comparanten verklaren dat het goed

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Stookolietank.

De comparanten verklaren dat er in voormeld goed geen stookolietank aanwezig is. De ondergrondse stookolietank waarvan sprake in de voormelde aankoopakte van 4 augustus 2011 verleden voor notaris François Bouckaert, destijds te Oosterzele, werd verwijderd uit bovenbeschreven goed.

II. BEPERKTE BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

1. Het brengen van het betreffende gebouw onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid

De comparanten verklaren het volgende:

- dat zij kennis hebben genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, en haar latere wijzigingen;
- dat zij het voorschreven gebouw onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wensen te plaatsen, maar dat zij beslist hebben dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing is, **aangezien voormeld gebouw slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat, te weten de hierna vermelde gemeenschappelijke delen;**

- dat zij, door het voorschreven gebouw te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maken op basis van de plannen waarvan hierna sprake als volgt:

a/ enerzijds, in twee privatieve gedeelten, genaamd “privatief 1” en “privatief 2”, die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars;

b/ anderzijds, in de gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in honderd/honderdsten (100/100sten) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden twee privatieve kavels tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit, en omvat enerzijds als privatieve en uitsluitende eigendom “privatief 1” en het “privatief 2” zelf, en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

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

2. Vaststelling van de privatieve delen – verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen

a/ De privatieve delen telkens verbonden met een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:

A. Het privaat 1 begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: de privé-inkom met trap naar de verdieping;
- op de verdieping: berging/wasplaats met toegang en trap naar de zolder, bureel/slaapkamer, eetkamer met zithoek en keuken met aanpalende berging, overloop, master-bedroom met dressing, wc, badkamer;
- op de zolderverdieping: kamer;
- het exclusief en privaat recht van 1/ het terras op de eerste verdieping palend aan de keuken met groendak en 2/ twee parkings vooraan het gebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijftwintig/honderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

B. Het privaat 2 begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- de kelder met haar toegang en keldertrap;
- op het gelijkvloers: inkom, sanitair (dames en heren), polyvalente zaal, keuken met afwaszone, multifunctionele opslagruimte;
- de volledige installatie welke zich bevindt op de gemeenschappelijke delen en welke dienen tot het uitsluitend nut van het privaat 2 (onder meer op het plat dak van de gelijkvloerse verdieping);
- het exclusief en privaat recht van gebruik van de oprit, de parking achteraan, terras en de voortuinstrook.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfzeventig/honderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

b/ Deze beschrijving is gebaseerd op plannen ervan opgemaakt door Johan Lateur, architect, op 13 december 2013, op grond waarvan voornoemde vergunning werd afgeleverd op 18 februari 2014 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele tot de regularisatie van het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot een restaurant met traiteurdienst en een woning voor de uitbater.

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

de stedenbouwkundige vergunning voor een regularisatie van het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot restaurant met traiteurdienst met woning voor uitbater, afgeleverd door de gemeente Oosterzele op 18 februari 2014 alsook de bouwplannen opgemaakt door architect Johan Lateur, met name:

- plan 1/2 met liggingsplan, omgevingsplan, inplanting, terreinprofiel, achtergevel, straatgevel, zijgevel links, doorsnede en foto's;
- plan 2/2 met kelder-fundering-riolering, gelijkvloers, verdieping uitvoering en dakverdiep.

Voormelde plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 44059-10156 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen en voormelde vergunning zullen - na door partijen en de notaris "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar voor wat betreft voormelde plannen niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet voor wat betreft voormelde plannen.

3. Erfdienstbaarheden

1. Algemeen

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden vloeien 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. Zulks geschiedt onder meer voor:

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters – gas – elektriciteit – telefoon – radio- en teledistributie of andere, voor schouwen), dienstig voor de ene andere kavel, evenals het onderhoud ervan. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven;

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

2. Bijzondere erfdiensbaarheden

Er wordt alhier volgende bijzondere erfdiensbaarheid/recht gevestigd, in het voordeel van het privaat 1 lastens het privaat 2:

Zoals hoger beschreven heeft het privaat 2 het exclusief en privaat recht van gebruik van de oprit, de parking achteraan, het terras en de voortuinstrook. Het privaat 1 heeft evenwel eveneens het onvergeld recht om gebruik te maken van de voortuin, op de minst schadelijke wijze, om zich een toegang te verschaffen tot het privaat 1.

4. Beschrijving van de privatieve delen

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 hetgeen hierna is beschreven:

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

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam en het glaswerk;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de verwarmingsinstallaties;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- de alarminstallatie.

2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, onder meer:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;

- de bellen aan de inkomdeuren;
 - de brievenbussen;
 - de verwarmingsinstallatie voor zover deze afzonderlijk is aangesloten;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

3. Het genot van de privatieve delen:

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectievelijke kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen. Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

5. Beschrijving van de gemeenschappelijk delen

1. Omschrijving begrip aandelen

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

2. Gemeenschappelijke zaken

Met gemeenschappelijke zaken wordt bedoeld de zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de installatie voor centrale verwarming, voor zover ze gemeenschappelijk gebruikt wordt;
- de gemeenschappelijke radio en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

3. Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

4. Uitsluitend genot en gebruik.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken. Het gaat om de voortuinstrook, de oprit, de parking achteraan en het terras welke dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van het bovenbeschreven privaatief 2, behoudens hetgeen voormeld betreffende de twee parkings vooraan alsook hetgeen voormeld met betrekking tot de toegang tot het privaatief 1.

De eigenaars van de respectievelijke kavels mogen deze gedeelten naar eigen inzichten inrichten, zonder dat het akkoord van alle mede-eigenaars vereist is, doch met inachtnaam van de stedenbouwkundige voorschriften, de esthetiek en de globale harmonie en zonder daarbij de andere mede-eigenaars overmatig te hinderen.

6. Privatieve en gemeenschappelijke verzekeringen

1. De verzekering zowel van de privatieve als van de gemene delen, wordt onderschreven door de mede-eigenaars van het gebouw bij een als betaalvermogen erkende maatschappij.

Deze verzekeringen slaan zowel op de zaken in onverdeeldheid als op de privatieve zaken. De verzekeringen dekken niet alleen de materiële schade veroorzaakt aan het gebouw, maar ook het genotsverlies, het verhaal der huurders of bewoners, het verhaal der burens en het wederzijds verhaal onder de mede-eigenaars.

2. Het meubilair toehorende aan de mede-eigenaars of de bewoners is niet begrepen in deze gemene verzekering. Hetzelfde geldt voor de versieringen uitgevoerd door de eigenaars of door hun bewoners aan hun privaatief lot.

3. De burgerlijke verantwoordelijkheid van ieder der eigenaars of bewoners der loten wordt verzekerd door een polis gezamenlijk onderschreven door de mede-eigenaars van het gebouw voor de schade veroorzaakt aan derden uit hoofde van het gebouw.

4. De verzekerde kapitalen worden bepaald door onderling akkoord of bij gebrek daaraan, door een door beide partijen aan te duiden architect. De eigenaars die van oordeel zijn dat deze kapitalen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke verzekering voor hun rekening af te sluiten op voorwaarde er alleen de lasten van te dragen.

Zij zullen dan ook alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding voortkomende van die bijvoeglijke verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

5. Iedere bijpremie is ten laste van degene der mede-eigenaars die er de oorzaak van is.

7. Reglement van mede-eigendom

Afdeling 1. Rechten en verplichtingen aangaande privatieve en gemene delen

Onderafdeling 1. Privatieve zaken

1. Principe

De eigenaars beschikken en genieten van hun respectievelijke loten binnen de perken bepaald in het tegenwoordig reglement en door de wet zoals goedgekeurd bij voormelde stedenbouwkundige vergunning.

2. Privatieve elementen aangaande de mede-eigendom

Het is de eigenaars verboden de privatieve elementen zichtbaar van op de openbare weg te wijzigen, evenals de gemene delen binnen het gebouw, tenzij in geval van onderling akkoord tussen alle mede-eigenaars. Hetzelfde geldt voor de vensterramen, rolluiken, blinden, het glas der ramen, de buitendeuren.

3. Werken aan de privatieve zaken

Indien er werken dienen uitgevoerd te worden binnen een lot of zijn privatieve bijhorigheden, die van aard zijn de stevigheid of het esthetisch uitzicht van de gemene zaak te wijzigen, is de eigenaar gehouden zijn mede-eigenaar van het

gebouw hiervan te verwittigen en hem de plannen van de voorgenomen werken voor te leggen.

De mede-eigenaar mag eisen, dat de werken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van een bouwkundige, waarvan de erelonen zullen betaald worden door de betrokken eigenaar.

Deze laatste blijft persoonlijk verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken.

De werken mogen niet begonnen worden dan na advies van de bouwkundige, bij gebreke daarvan, na het verloop van drie maanden na de mededeling der plannen aan de mede-eigenaar.

4. Wijze van bewoning

1. De bewoners van de loten mogen aan hun vensters geen voorwerpen tentoonstellen die zouden kunnen schaden aan het uitzicht van het gebouw, zoals linnen, vogelkooien en keukengerief.

Er wordt nochtans uitzondering gemaakt voor plakkasten en aanplakbrieven die de verkoop of de verhuring van een lot aankondigen, alsook deze die betrekking hebben op de uitoefening van een beroep in de betrokken privatieven.

2. De bewoners moeten de plaatsen rustig en eerlijk bewonen zoals het een "goede huisvader" past.

Het gebruik van muziekinstrumenten, draadloze telefoons, radio en televisie, is toegelaten voor zoveel zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

De elektrische apparaten dienen voorzien te worden van een ontstoringssysteem. Er mogen geen motors gebruikt worden dan deze nodig voor huishoudelijke apparaten of voor de uitoefening van een beroep en op voorwaarde dat alle voorzorgsmaatregelen genomen worden om rustverstoring te vermijden.

5. Toegang tot de private lokalen

De eigenaars moeten zonder vergoeding toegang verlenen tot hun lokalen aan de bouwkundigen, ondernemers en arbeiders voor de uitvoering der herstellingswerken nodig aan de gemene zaken, en aan de private delen van de mede-eigenaar; wel verstaan zijnde dat deze werken dienen uitgevoerd te worden met de gewenste spoed.

Onderafdeling 2. Gemene zaken

1. Principe

De mede-eigenaars mogen in geen geval raken aan de gemene zaken, uitgezonderd hetgeen bepaald wordt in onderhavig reglement.

Zij moeten de gemene zaken gebruiken gelijkvormig aan hun bestemming en in een mate verenigbaar met de rechten van de medebetrokkenen.

2. Onderhouds- en herstellingswerken

1. Ingeval van betwisting tussen de eigenaars van de private delen betreffende werken uit te voeren aan de gemene delen, zullen deze onderworpen worden aan het oordeel van de architect van het gebouw, of bij gebreke daaraan, aan een scheidsrechter benoemd door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent. De beslissing van de scheidsrechter is definitief en zonder verhaal.

2. Iedere eigenaar draagt, zonder vergoeding, de storingen die het gevolg zijn van herstellingen en werken aan de gemene zaken.

3. De schade veroorzaakt aan de persoon of aan het goed van een mede-eigenaar door een daad of door een aangeselde van de gemeenschap der mede-eigenaars zal gedragen worden door ieder van hen, er inbegrepen het slachtoffer, en in de verhouding vastgesteld voor de verdeling der gemene delen.

Afdeling 2. Lasten

1. Opsomming der lasten

De gemene lasten bestaan in algemene regel uit de uitgave nodig voor het onderhoud en herstellingen der onverdeelde delen, de onkosten van verbruik der gemene installaties, vergoedingen verschuldigd door de gecreëerde mede-eigendom indien deze in gebreke bleef, de verzekeringspremies der gemene zaken, de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederoprichting van het vernielde gebouw.

2. Verdeling der lasten

De lasten der onverdeeldheid worden verdeeld onder de twee mede-eigenaars van het gebouw in verhouding van de quotiteiten van de mede-eigendom, hetzij vijfentwintig/honderdsten (25/100sten) voor het privaatief 1 en vijfenzeventig/honderdsten (75/100sten) voor het privaatief 2.

Evenwel worden de hierna vermelde kosten gedragen in de hiernavermelde verhouding:

1/ De kosten van het onderhoud en de herstelling van het platte dak van de gelijkvloerse verdieping is geheel ten laste van het privaatief 2.

2/ De kosten inzake het onderhoud en herstelling van de oprit, de parking achteraan, terras en de voortuinstrook waarvan het privaatief 2 het exclusief en privaatief recht van gebruik heeft zijn volledig ten laste van privaatief 2.

3/ De kosten inzake het onderhoud en herstelling van de twee parkings vooraan waarvan het privaatief 1 het exclusief en privaatief recht van gebruik heeft zijn volledig ten laste van privaatief 1.

Afdeling 3. Vernieling van het gebouw door ongeval

1. Principe

1. Ingeval van vernieling van het gebouw, zal dit in principe heropgebouwd worden, voor zoveel de schadevergoeding die wordt uitgekeerd door de verzekerende maatschappij volstaat om de kosten van heropbouw te dekken.

Indien de vergoeding onvoldoende zou zijn om tot de wederopbouw over te gaan en één der mede-eigenaars het gebouw toch terug wenst op te trekken, dan kan hij de mede-eigenaar die zich verzet, dwingen zijn parten in het gebouw aan hem over te laten aan de waarde dat die parten zullen hebben na het ongeval. Deze waarde te vermeerderen met de waarde van de grond, zullen vastgesteld worden en bij gebrek aan akkoord tussen de eigenaars van de privaatieve delen zal er een schatter bij gemeen overleg of twee schatters aangeduid worden, ieder der partijen heeft het recht een deskundige aan te duiden om deze waarde te bepalen.

Ingeval van weigering of niet handelen van één der partijen zal de andere partij het recht hebben de aanduiding te vorderen van één of meerdere schatters aan de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent.

Ter uitzondering van de schattingskosten die ten laste vallen van ieder der partijen naar evenredigheid van de quotiteiten in de gemene delen, zullen de kosten van overname ten laste zijn van de overnemer en deze zal verplicht zijn, op het ogenblik van het ondertekenen der authentieke akte van overname, het bedrag van de alzo bepaalde waarde uit te betalen aan de overdrager. Deze laatste behoudt evenwel zijn recht in de door de verzekeringsmaatschappij uit te keren schadevergoeding.

De overnameakte zal moeten verleden worden en de overnameprijs betaald worden ten laatste binnen de drie maanden nadat het schattingsverslag bij aangetekend schrijven aan de partijen werd toegestuurd, de poststempel als aanvangsdatum te beschouwen.

Eens deze termijn verstreken is zonder betaling van de overnameprijs, zal de kandidaat overnemer, vervallen zijn van zijn recht tot overname.

2. Ingeval van wederopbouw van het gebouw, zal, de vergoeding opgetrokken door de mede-eigenaars, besteed worden aan de wederopbouw die zal geschieden volgens de oorspronkelijke plannen, tenzij een andere gemeenschappelijke beslissing van de mede-eigenaars.

3. Indien de vergoeding onvoldoende zou zijn en de mede-eigenaars bij gemeen akkoord, zouden beslissen tot herbouwen, zal het te kort dienen betaald te worden binnen de drie maanden na de beslissing van de mede-eigenaars, dewelke zal betekend worden aan de andere partij door de meest gerede partij.

Bij gebrek van betaling binnen de voorziene termijn, zullen de intresten aan de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken van rechtswege lopen en dit zonder ingebrekestelling.

De mede-eigenaar die in gebreke blijft binnen de bepaalde termijn, zijn deel in de kosten van wederopbouw te storten is verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden zijn rechten in de eigendom af te staan aan zijn mede-eigenaar onder de voorwaarden en op de wijze voorzien onder 1. hiervoor.

Afdeling 4. Slot

1. Zakelijk statuut en persoonlijke elementen

1. Al de beschikkingen van tegenwoordig reglement van mede-eigendom moeten aanzien worden als zijnde wet tussen de partijen.

Zij worden opgelegd aan de mede-eigenaars, aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving van onderhavige akte.

Het onderhavig reglement van het gebouw mag niet gewijzigd worden dan bij gemeen akkoord van al de mede-eigenaars.

De wijzigingen worden slechts tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

2. Het onderhavig reglement mag aangevuld worden door een reglement van inwendige orde om het gemeenschappelijk leven in voorschreven gebouw te regelen. Dit eventuele reglement van inwendige orde zal geen zakelijk statuut zijn, maar het kan niettemin opgelegd worden aan al de bewoners van het gebouw.

2. Betwistingen

Al de betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie der bepalingen van tegenwoordig reglement aanleiding kunnen geven en voor al hetgeen niet in voormeld reglement is voorzien, wordt er verwezen naar de wetten betreffende de zaak.

Ontslag.

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

Bevestiging van identiteit.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaarten.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

- de namen, voornamen, woonplaats, geboorteplaatsen en data op basis van de registers van de burgerlijke stand en identiteitskaart.

Alle partijen natuurlijke personen bevestigen de juistheid van deze gegevens en geven hun toestemming tot vermelding van hun nationaal nummer in deze akte en alle er uit voortvloeiende afschriften en uittreksels.

Bekwaamheid van partijen.

De partijen verklaren dat naar hun weten alle partijen volledig rechtsbekwaam zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en niet te vallen onder toepassing van de collectieve schuldenregeling of enige andere beschermingsmaatregel.

Slotverklaring.

De partijen bevestigen dat de notaris hen naar behoren en voldoende heeft ingelicht over de tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen, de rechten en verplichtingen alsook de lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De partijen erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vastgesteld worden.

Recht op geschriften.

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

W A A R V A N A K T E.

Verleden te Oosterzele, ten kantore.

En nadat de akte alsook de aangehechte stukken werden voorgelezen en toegelicht zoals voormeld, hetgeen de verschijners erkennen, hebben de verschijners, samen met mij, notaris, getekend.