

(fstatuten)

Aard:	<u>BASISAKTE</u>
Datum:	2 september 2013
Dossier:	97-00-9062/002
Rep.:	6124
Reg. R.:	50,00 EUR + 150,00 EUR
R.O.G.:	50,00 EUR
Hypotheekkantoor:	DENDERMONDE 1

Het jaar tweeduizend dertien

Op twee september

Voor ons, Meester **THIERRY RAES**, Geassocieerd Notaris met standplaats te Antwerpen-Wilrijk.

ZIJN VERSCHENEN

1. De heer **DIERICK Jacques Joseph Henriette**, geboren te Waasmunster op negentien december negentienhonderd vijfenveertig, rijksregisternummer 45.12.19-305.57, echtgescheiden en verklarende geen verklaring van wettelijke samenwoning afgelegd, wonende te 8660 De Panne, Leopold I Esplanade 7 bus 108.

2. De Vereniging Zonder Winstoogmerk "**PLAN BELGIË**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Ravensteingalerij 3 bus 5, ingeschreven in het Register van Rechtspersonen te Brussel onder het nummer 0425.420.917.

Opgericht onder de benaming "Plan International Belgium, Foster Parents Plan", bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 16 februari 1984, onder nummer 19840216-001206, waarvan de statuten verscheidene malen werden gewijzigd, onder andere bij beslissingen van de bijzondere algemene vergadering van vijftien november tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig december daarna onder nummer 04176336 waarbij de huidige benaming werd aangenomen en voor het laatst bij beslissingen van de jaarvergadering van tweeëntwintig oktober tweeduizend en elf, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van negentien december daarna onder de nummers 11190224 en 11190225.

Hier vertegenwoordigd door voornoemde heer Jacques Dierick, ingevolge de machten hem verleend bij akte volmacht verleden voor notaris Christof Gheeraert te Gent (Drongen) op 13 juni 2005, en bij subdelegatie verleend ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Bieke Verhoeve, te Gent op 12 augustus 2013. Een uitgifte van voormelde volmachtakte en akte subdelegatie worden aan deze akte gehecht om ermede te worden geregistreerd.

Hierna ook als "de eigenaar" of "de eigenaars" of "de comparanten" of "de comparant" aangeduid.

TOELICHTING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door ondergetekende 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.

Ondergetekende 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 de 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.

Comparanten verklaren mij, Notaris, hetgeen volgt:

HET GEBOUW

Beschrijving van het onroerend goed

Comparanten zijn de eigenaar van volgend onroerend goed:

GEMEENTE BUGGENHOUT EERSTE AFDELING

Een onroerend complex op en met grond, omvattende winkelruimten en appartement, gelegen te Buggenhout, Kerkstraat 121 en Kerkstraat 121/0101 (volgens eigendomstitel huisnummer 133), met tweede ingang langs de Missiestraat 11 (volgens eigendomstitel huisnummer 9), thans bekend ten kadaster wijk B nummers 214/S, 214/T en 214/V voor een gezamenlijke oppervlakte van negen aren tweeënvijftig centiaren (9a 52ca), groot volgens titel negen aren vijfenzestig centiaren vijfennegentig tienmilliaren (09a 65ca 95tma), voorheen bekend ten kadaster wijk B nummer 214/R.

Hierna genoemd "het eigendom" of "het gebouw".

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed hoorde oorspronkelijk toe aan de naamloze vennootschap EDAC, te Buggenhout, om het te hebben aangekocht bij faling van de heer Frans Marie Jan Raedemaeker en zijn echtgenote mevrouw Marcella Bruggeman, beiden te Buggenhout, bij akte verleden voor notaris Christiaan Van den Bossche te Buggenhout op 29 december 1981, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde op 14 januari 1982, boek 5131 nummer 8.

De naamloze vennootschap EDAC verkocht het goed aan de heer Etienne August Marie Dierick, te Meise, en de heer Jacques Joseph Henriette Dierick, te Buggenhout, elk voor de helft in volle eigendom bij akte verleden voor notaris Jean-Philippe Lagae te Brussel op 25 november 1998, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde op 1 december daarna, boek 8767 nummer 13.

De heer Etienne Dierick is overleden te Anderlecht op 30 november 2012.

Zijn nalatenschap, waarin begrepen de helft in volle eigendom van bovenbeschreven goed is ingevolge de bepalingen van een eigenhandig testament de dato 28 november 2012, neergelegd onder de minuten van notaris Anne Verhaeghe te Meise bij proces-verbaal van 27 december 2012, geregistreerd, vervallen aan de vereniging zonder winstoogmerk "PLAN BELGIE" te Brussel, gevolgd door een inbezitstelling bij beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel de dato 15 april 2013.

Erfdienstbaarheden

1. De comparant verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben toegestaan.

2. Door de hiernavolgende juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve 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.

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

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

4. Verder worden volgende erfdiensbaaheden en/of rechten van overgang gevestigd :

- De parking gelegen aan de kant van de Missiestraat wordt belast met een eeuwigdurend recht van doorgang in voordeel van kavel 1 te voet of met een voertuig teneinde goederen te kunnen laden en lossen en deze doorgang te kunnen gebruiken als nooduitgang.

- De overdekte uitstalruimte aan de kant van de Kerkstraat wordt belast met een recht van doorgang in voordeel van kavel 3.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Comparant verklaart bij deze de bepalingen te willen vastleggen die de rechten en plichten zullen beheersen van de onderscheiden eigenaars van de kavels van dit gebouw.

ONTREKKING AAN HET APPARTEMENTENRECHT

De comparant verklaart ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van 30 juni 1994 betreffende het appartementenrecht (gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen) en meer in het bijzonder over artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens welk artikel de beginselen voorzien door deze wet toepasselijk zijn op elk gebouw waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

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

De comparant verklaart dat de aard van het gebouw, dat in DRIE (3) kavels zal worden gesplitst, inderdaad de onderwerping aan de appartementenwet niet vereist en dat de organisatie van het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer worden ervaren, dan een als een steun ervoor.

Gezien wat voorgaat en ondanks het feit dat het gebouw opgesplitst wordt in DRIE (3) afzonderlijke privaatieve kavels, verklaart de comparant uitdrukkelijk het gebouw te onttrekken aan de toepassing van de appartementenwet, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van de voormelde wet waarbij de overschrijving op het hypotheekkantoor, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars.

TEGENWERPELIJKHEID.

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zullen bindend zijn voor alle kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders

en/of bewoners van het goed, in de mate door de wet of 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 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.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

I. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de comparant op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, welke verklaart de inhoud ervan te kennen.

II. Met het oog op de **informatieverplichtingen**, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht van de comparant en de latere kopers erop dat in het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt dat de gemeente waarin de onroerende goederen gelegen zijn, **beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister**, zodat de navolgende informatie blijkt uit stedenbouwkundige uittreksels van de gemeente Buggenhout de dato 4 februari 2013, waarin onder meer vermeld staat:

- het goed is gelegen in een rooilijnplan Kerkstraat, Hanenstraat, Bovendonkstraat de dato 5 maart 1912;
- het goed is gelegen in een rooilijnplan Diepmeerstraat, Kamerstraat de dato 3 december 1936;
- het goed is gelegen in een woningbouwgebied, erkend als bijzonder gebied: voorkooprecht aan te bieden;
- volgende verordeningen van toepassing zijn :
 - . Algemene Vlaamse bouwverordening inzake hemelwaterputten de dato 29 juni 1999;
 - . Algemene Vlaamse bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer de dato 29 april 1997;
 - . Stedenbouwkundige verordening - bouwlijn de dato 29 december 1972;
 - . Stedenbouwkundige verordening - hoogte in bochten de dato 20 december 1973.

De comparant bevestigt kopie te hebben ontvangen van voormelde stedenbouwkundige uittreksels.

Hieruit blijkt verder:

- a) dat voor voorschreven onroerend goed stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt enkel voor perceelnummer 214/T:

- voor het bouwen van een verkoopsruimte en stapelplaats de dato 14 september 1972;

De comparanten verklaren dat zij geen weet hebben van vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning.

b) dat voor voorschreven onroerend goed **geen dagvaardingen** werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarbij de huidige verkopers of één van diens rechtsvoorgangers ingevolge **stedenbouwkundige overtredingen** sancties of herstelmaatregelen werden opgelegd.

c) dat de **meest recente stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed volgens het gewestplan Dendermonde "**woongebied**" is.

d) dat voorschreven onroerend goed geen deel uitmaakt van een niet-vervallen **verkaveling**.

e) dat er op voorschreven onroerend goed **geen voorkooprecht** rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

f) dat er overeenkomstig artikel 4.2.12, §2, 2^o van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor de overdracht van voorschreven onroerend goed nog geen **as-builtattest** moest worden uitgereikt en gevalideerd.

Bodemdecreet

De comparant wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van het feit dat het Decreet van het Vlaamse Parlement van 22 februari 1995 betreffende de Bodemsanering in werking is getreden op 29 oktober daarna en sedert 1 oktober 1996 volledig werkzaam is, gewijzigd bij Decreet van het Vlaamse Parlement van 27 oktober 2006, bekendgemaakt op 22 januari 2007, en in voege sinds 1 juni 2008.

De comparant verklaart dat ondergetekende notaris hem omstandig heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en zijn informatieplicht.

Hij verklaart grondig kennis genomen te hebben van de lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. De comparant verklaart dat bij zijn weten op het hiervoor beschreven eigendom geen inrichting is of was gevestigd en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op die lijst. Hij bevestigt derhalve dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden met betrekking tot voorschreven eigendom.

Op 11 januari 2013 werden door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij de bodemattesten afgeleverd, waarvan de inhoud onder andere luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

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.

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

RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT HET GEBOUW

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.

Een onroerend complex op en met grond, omvattende winkelruimten en appartement, gelegen te Buggenhout, Kerkstraat 121 en Kerkstraat 121/0101 (volgens eigendomstitel huisnummer 133), met tweede ingang langs de Missiestraat 11 (volgens eigendomstitel huisnummer 9), met parking voor het gebouw langs de kant van de Missiestraat.

De comparant overhandigt mij twee plannen van het gebouw opgemaakt op 8 maart 2013 door de heer Bart Hermans, landmeter-expert, beëdigd, te 2630 Aartselaar, Nachtegaallaan 11, met name een plan met als titel 'detail verdiepingen' en een plan met als titel 'inplanting - gevelzichten - terreinprofielen - profiel scheimuren', welke aan deze akte zullen gehecht blijven, doch niet mede worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Afdeling 2.- Beschrijving van de particuliere kavels.

I. Beschrijving van de particuliere kavels

Het onroerend complex wordt gesplitst in DRIE (3) particuliere kavels als volgt:

KAVEL 1

Het grootwarenhuis gelegen op het gelijkvloers kant Kerkstraat, bestaande uit:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

aparte inkomdeur kant Kerkstraat, een grote winkelruimte, berging met watermeter, twee toiletten, ruimte met verwarmingsketel, magazijn, kantoor, keuken, kleedruimte, brandgang, magazijn met aparte inkomdeur kant Missiestraat.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenenveertig honderdsten (49/100sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Aan deze kavel is het exclusief gebruiks- en genotsrecht van de overdekte uitstalruimte langs de kant van de Kerkstraat verbonden.

KAVEL 2

Een commerciële entiteit gelegen langs de kant van de Missiestraat, bestaande uit:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers : enkele en dubbele aparte inkomdeur, hal vooraan, liftkamer met goederenlift, toilet, berging, hal achteraan, twee ruimtes aan de straatzijde en trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : goederenlift, twee toiletten, hal, zes afzonderlijke kamers, berging met verwarmingsketel en trap naar de tweede verdieping;

- op de tweede verdieping : hal en twee grote zolderruimten;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
achtendertig honderdsten (38/100sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Aan deze kavel is het exclusief gebruiks- en genotsrecht van de volledige parking gelegen aan de kant van de Missiestraat verbonden.

KAVEL 3

Een appartement gelegen langs de kant van de Kerkstraat, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers : inkomdeur, inkomhal, trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : inkomhal, drie slaapkamers aan de straatzijde, nachthal, badkamer, berging, keuken, leefruimte, twee kamers en veranda;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

dertien honderdsten (13/100sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

II. Onderdelen van privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, en zijn dus het voorwerp van een exclusief eigendomsrecht, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden, en de onderdelen ervan die zich buiten de kavel bevinden maar tot exclusief gebruik en nut van de kavel dienen.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek zijn de gemeenschappelijke delen van het gebouw, die aan twee of meer verschillende 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.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in honderd/honderdsten (100/100sten); zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid.

Zijn gemeenschappelijk de grond, de funderingen, de gevel, het dak met zijn bekleding, de steunmuren, de goten en leidingen voor gemeenschappelijk gebruik en die gedeelten van het gebouw die tot het gebruik van alle mede-eigenaars bestemd zijn, met name de gemeenschappelijke inkom, de funderingen, de beerput, de belinstallatie.

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

Afdeling 4.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De parking op het gelijkvloers gelegen langs de kant van de Missiestraat dient tot uitsluitend gebruik en genot van de eigenaar van KAVEL 2. De overdekte uitstalruimte langs de kant van de Kerkstraat dient tot uitsluitend gebruik en genot van KAVEL 1.

Alle kosten hiermee verbonden, waaronder deze van aanleg, herstelling en onderhoud, komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van deze kavel.

Afdeling 5.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

5.1. Het is de eigenaars verboden aan hun kavel wijzigingen aan te brengen die de stevigheid of de veiligheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen.

5.2. 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.

5.3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

5.4. De kavels zijn bestemd voor commerciële doeleinden en privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

5.5. 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 en hinder in het algemeen. Zo zal het de eigenaar of gebruiker van een kavel slechts toegelaten zijn kleine huisdieren te houden in het gebouw, dit voor zover deze geen hinder in het gebouw of voor de mede-gebruikers van het gebouw veroorzaken.

5.6. 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/gebruikers. De eigenaar zorgt er ook voor dat alle risico's door een behoorlijke verzekeringspolis zijn gedekt, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

5.7. Het is de mede-eigenaars verboden om licht ontvlambare en gevaarlijke producten te stockeren in hun privatieve kavel en het is verboden ook maar enige activiteit uit te oefenen welke een risico voor bodemverontreiniging zou kunnen inhouden.

Afdeling 6.-Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van privatieve 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 na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

Het is ten alle tijden verboden afval of wat dan ook in de

gemeenschappelijke delen achter te laten.

Afdeling 7.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

7.1. Algemene verdeelsleutel

De aan de mede-eigendom verbonden lasten, namelijk de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen tussen alle eigenaars, volgens de verdeelsleutel vastgesteld overeenkomstig het dwingend voorschrift van artikel 577-2 paragraaf 9 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, namelijk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

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 andere 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 aanslagen laste van een eigenaar worden gebracht.

7.2. Bijzondere verdeelsleutels.

7.2.1. De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, naar evenredigheid van het objectieve nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben, zoals eerder vermeld.

7.2.2. De kosten en lasten van onderhoud en herstelling van de parking op het gelijkvloers gelegen langs de kant van de Missiestraat zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van KAVEL 2. De kosten van onderhoud en herstelling van de overdekte uitstalruimte op het gelijkvloers gelegen aan de Kerkstraat zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van KAVEL 1.

7.3. Onderhoud

De mede-eigenaars kunnen beslissen het dagelijks onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen.

De kosten hiervoor zullen worden gedragen door de eigenaars van de kavels ieder voor een gelijk deel.

Indien zij beslissen zelf voor dit onderhoud in te staan, dient elke mede-eigenaar zorg te dragen voor de gang op de verdieping van zijn kavel en de trap naar de volgende lagere verdieping.

7.4. De beerput moet éénmaal per jaar worden geruimd. De kosten hiervoor worden gedragen door de eigenaars van alle kavels die hiervan het genot hebben, ieder voor een gelijk deel.

7.5. Brandverzekeringsspolis.

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

7.6. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, 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.

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.

7.8. Wordt als een gemeenschappelijke last beschouwd, de kosten voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en de kosten van daaruit volgende bodemsanering indien bodemvervuiling wordt vastgesteld in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Doch indien kan vastgesteld worden dat de bodemvervuiling in de gemeenschappelijke delen van het gebouw enkel veroorzaakt werd door het toedoen van één of meerdere eigenaars van een privaat kavel, dan zullen enkel deze laatsten gehouden zijn de kosten hiervan te betalen, elk in verhouding tot hun aandeel in de vervuiling.

Afdeling 8.- Beheer van de gemeenschappelijke zaken.

8.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met éénstemmigheid moeten beslissen, tenzij in deze akte een andere meerderheid werd voorzien.

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. Het dagelijks beheer kan worden toevertrouwd aan een syndicus, die bevoegd is om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen.

Voor alle overige beslissingen moet zij overleg plegen met de overige eigenaars en hun instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief.

8.4. 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.

Afdeling 9.- Kosten.

De kosten voor het opstellen van dit reglement zijn ten laste van de comparanten, die van latere kopers zullen kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hen terugbetalen.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De notaris bevestigt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparanten op zicht van de door de hypotheekwet vereiste stukken. De comparanten verklaren uitdrukkelijk hun toestemming te

hebben verleend tot het vermelden van hun rijksregisternummer in onderhavige akte.

Ondergetekende notaris verklaart verder dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaarten.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

SLOTBEPALINGEN

1. De comparanten erkennen dat ondergetekende 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 zijn en dat hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Zij erkennen minstens vijf werkdagen voorafgaandelijk heden een ontwerp van de akte te hebben ontvangen.

3. Zij verklaren dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op hun recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

4. Zij verklaren dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze te aanvaarden.

5. De comparanten bevestigen 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

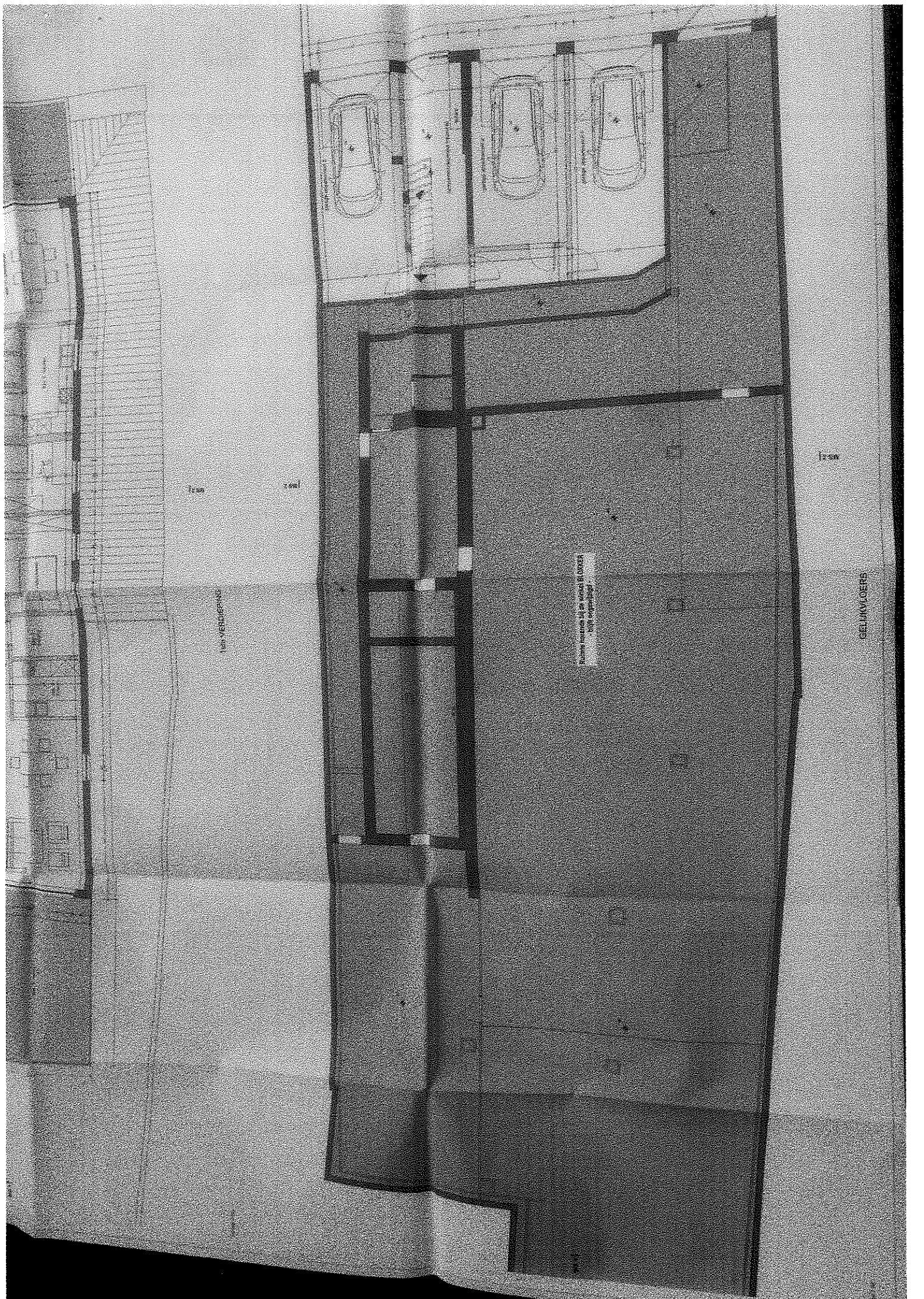
WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen-Wilrijk, op datum als voormeld.

En na voorlezing zoals voormeld en mondelinge toelichting van de akte en van de bijlage hebben de comparanten getekend met ons, notaris.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd zeven bladen vijf renvooien te Antwerpen, zevende kantoor der registratie op 05.09.2013 boek 171 blad 100 vak 5, ontvangen vijftig euro (50€) de ontvanger I. Michielsens.



1:200

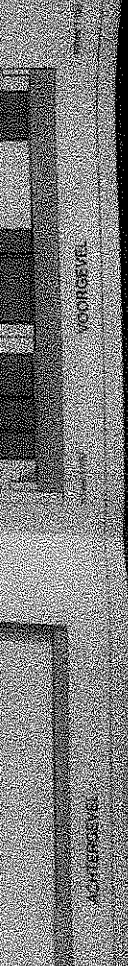
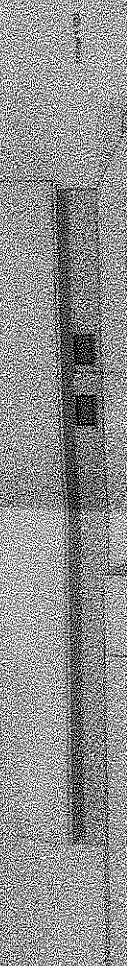
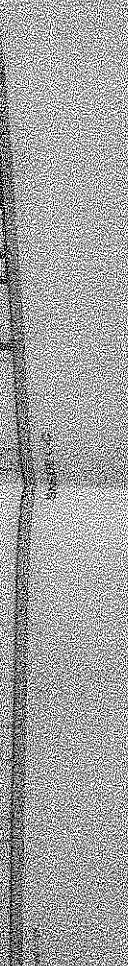
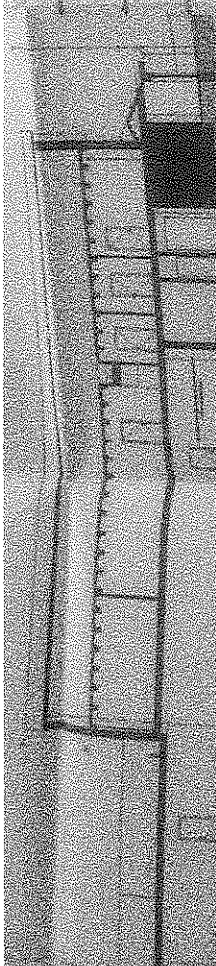
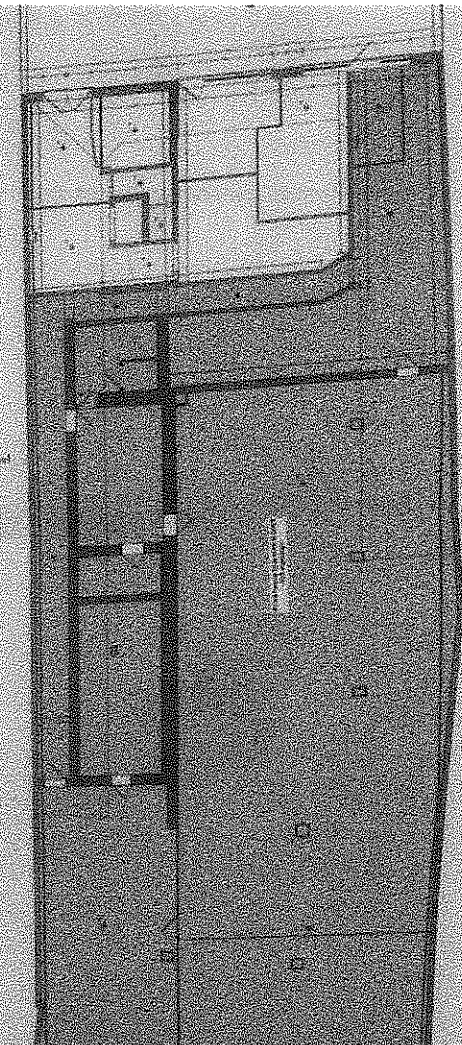
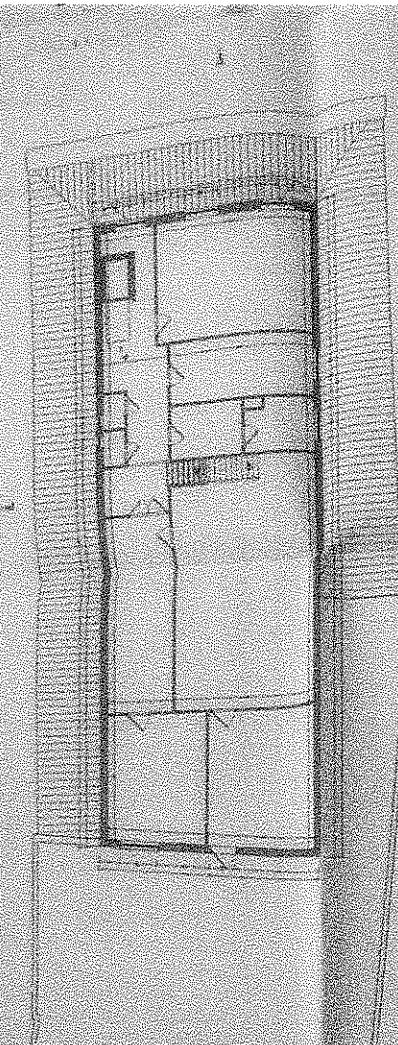
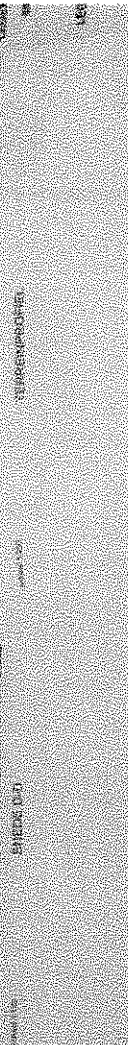
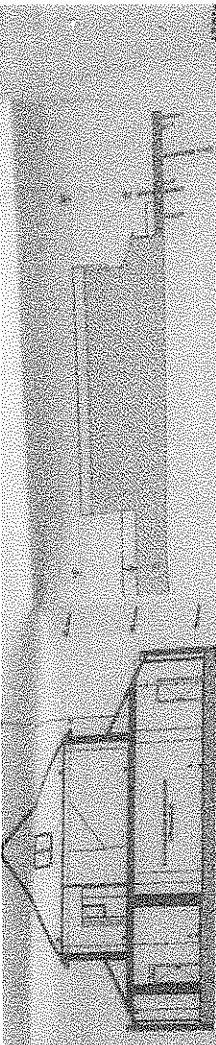
1:200

1:200

1:100

1:100

1:100



EMERK DIT
RECHENPROEF
RECHENPROEF
RECHENPROEF
1ste VERDIEPING
2de VERDIEPING
GELUKVOLDERS
RECHENPROEF
RECHENPROEF
RECHENPROEF
RECHENPROEF
1ste VERDIEPING
2de VERDIEPING
VOOR GEVE
Achtergeve