

Rep.nr. 118/08

Basisakte

16/04/2008

€ 25,00
€ 50,00

Dendermonde 狂 丁

Formaliteit: 55-T

54.T. 30.04.2008-5726

3143/T:\DOCS\20800\ [redacted] basisakte-16-01-08-jp.doc-verb-21-01-08-jp-verb-12-02-08-jp-verb-16-04-08-jp

BASISAKTE



Eerste blad

Het jaar **TWEEDUIZEND EN ACHT**

Op zestien april

Voor Ons Meester **Patrick PIEN**, notaris te **Kruibeke voorheen Bazel**.

ZIJN VERSCHENEN:

Hierna ook "de eigenaars-verdelers" genoemd.
Comparante verklaart mij Notaris hetgeen volgt :

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN :

HET ONROEREND GOED.

Comparanten zijn eigenaar van volgend onroerend goed :

Beschrijving van het goed.

STAD AALST, eerste afdeling

Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de August Marcelstraat 1 volgens titel en huidig kadaster sectie B nummer 370/B/6 groot 112m².

Met een kadastraal inkomen van 1.422euro.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Handwritten signature and a vertical line.

Handwritten signature.

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE:

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

De partijen 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 partijen 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 partijen dat zij van oordeel zijn het ontwerp van akte tijdig, hetzij sinds minstens vijf werkdagen 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.

BODEMSANERINGSDECREET.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand.

De comparanten verklaren dat er op de grond, die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel drie paragraaf één van het Bodemsaneringsdecreet.

De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven goed en dat werd afgeleverd door OVAM overeenkomstig artikel zes en dertig paragraaf één van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

"Opmerking :

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is "in de lijst bedoeld in artikel drie paragraaf één van het "bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend "onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.



Tweede blad

VERDELING.

Na deze uiteenzetting verklaren comparanten te hebben besloten om het Gebouw juridisch te verdelen in **drie private kavel** waaraan telkens een aandeel is verbonden in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen. Gelet op de aard van het Gebouw besluiten de comparanten, gebruik makend van de door artikel 577-3, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek geboden mogelijkheid, om het stelsel van gedwongen medeïgendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals bepaald in de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek **niet** toe te passen, maar het Gebouw te plaatsen onder het stelsel van de gedwongen medeïgendom in het algemeen zoals bepaald in artikel 577-2, § 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek.

Zij verklaren de basisakte en het reglement van medeïgendom authentiek vast te stellen zoals hierna uiteengezet.

Aanhechting:

Volgende stukken worden aan onderhavige akte gehecht na ondertekening "ne varietur" door de partijen en de notaris.

1° het plan tot verbouwing van voormelde eigendom, omvattende - plan van de voorgevel, gelijkvloers en verdieping.

2° De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst op 6 februari 2006.

Zelfde stukken worden niet ter overschrijving aangeboden.

BASISAKTE.

Afdeling 1 : Beschrijving van het Gebouw.

Een eigendom te Aalst, August Marcelstraat 1, bestaat uit drie kavels (Kavel I, gelegen op het gelijkvloers, Kavel II gelegen op de eerste verdieping en Kavel III gelegen op de tweede verdieping).

Volgens de alhier aangehechte vergunning wordt toestemming gegeven tot het verbouwen van een bestaande woning tot twee appartementen en één commerciële ruimte.

Afdeling 2 : Beschrijving van de kavels.

2.1 Omschrijving van het begrip kavel.

De hierna beschreven gedeelten van het Gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

Elke kavel omvat al de bestanddelen die daarvan deel uitmaken, zoals de vloerbekleding en de onderliggende "chape" tot op het betonnen draagvlak, de niet-dragende binnenmuren met hun

bezetting, de bezetting van de dragende binnenmuren, van de binnenkant van de buitenmuren en van de plafonds, de binnendeuren en de deuren naar de gemeenschappelijke ruimten, de ramen, de inrichting en ingebouwde toestellen van de keuken en de badkamer inclusief branders, de privaatieve verwarmingsinstallatie en alle nutsleidingen (leiding voor water; gas, elektriciteit, radio en televisiedistributie, verwarming) die zich binnen een kavel bevinden en die niet dienstig zijn voor het gebouw in zijn geheel. Dit alles voor zover deze privaatieve zaken aanwezig zouden zijn.

2.2 Beschrijving van de kavels.

KAVEL I: zijnde winkelruimte gelegen op het gelijkvloers van het gebouw en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende volle eigendom : inkomhall, WC, keuken, winkelruimte en koer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 34/100^{ste} in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

KAVEL II: zijnde het appartement gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :

Inkomhall, WC, leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 33/100^{ste} in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

KAVEL III, zijnde het appartement op de tweede verdieping van het gebouw en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :

Inkomhall, w.c., leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- 33/100^{ste} in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Afdeling 3 : Beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten.

Overeenkomstig de wet worden aan iedere kavel aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling en kunnen niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen tenzij samen met de kavel waaraan ze onafscheidelijk verbonden zijn.



Derde blad

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer – voor zover aanwezig - de grond, de beplantingen, de afsluitingen, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaat gedeelte, indien zij tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaat dienen.

Zijn eveneens gemeenschappelijk : de inkomhall met de voordeur, de ruimte voor de tellers, de brievenbussen voor de appartementen op de verdiepingen, de trap naar de verdiepingen en traphall, het dak, de bel en deuropener (voor zover deze installaties aanwezig zijn en zich bevinden buiten het privaat), voor de appartementen op de verdiepingen, de veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, alsmede 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 3 of 2 mede-eigenaars bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Bijzondere regeling voor de trap en inkomhall.

De kosten en onderhoud verbonden aan inkomhall, de trap en hall eerste verdiep (vertrekkende van het gelijkvloers naar eerste verdieping) worden exclusief gedragen door de eigenaars van de kavels II en III ieder voor een gelijk deel.

De kosten en onderhoud verbonden aan de trap (vertrekkende van de eerste verdieping naar de tweede verdieping) worden exclusief gedragen door de eigenaar van de kavel III.

Bijzondere regeling voor verbruik van elektriciteit met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Het verbruik van de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen zal enkel gedragen worden door de kavels II en III elk voor de helft (voor zover dit aanwezig is).

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1 : Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot hun kavels.

Artikel 1 : Bestemming.

De kavels II en III mogen enkel worden gebruikt voor privé-bewoning. De gelijkvloerse kavel mag eveneens voor commerciële doeleinden gebruikt worden.

Privé-bewoning veronderstelt verblijf door een normaal gezin, hun familie en gasten in verhouding van de betrokken kamers. Bij een overtalig aantal bewoners dat aanleiding zou geven tot een verhoging van de gemeenschappelijke kosten, kan de algemene vergadering van eigenaars de gepaste maatregelen treffen om die meerlast te verhalen en de overlast op te lossen.

Het uitoefenen van een vrij beroep is er wel toegelaten mits :

- de aard van het vrij beroep ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de algemene vergadering van eigenaars;
- geen ernstige hinder of nadeel berokkend wordt voor de bewoners door de aard van het beroep of door een overtollig bezoek van cliënten of doordat het doel niet strookt met de hygiëne of de gangbare moraal; de algemene vergadering behoudt zich het recht voor, ingeval van het uitoefenen van een vrij beroep in een privaat van het gebouw, het aandeel in de gemeenschappelijke kosten, verbonden aan dit privaat, naar goeddunken en ter goeder trouw te verhogen overeenkomstig het werkelijk meergebruik der gemeenschappelijke delen.

Artikel 2 : Uitzicht.

Aan ramen, terrassen, leuning en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die afbreuk kunnen doen aan het ordelijk en esthetisch uitzicht van het Gebouw.

De gelijkvloerse verdieping mag lichtreclames aanbrengen voor zover deze niet storend of hinderlijk zijn voor de appartementen op de eerste en tweede verdieping.

Artikel 3 : Werken.

Elke medeëigenaar heeft het recht de indeling van zijn kavel naar eigen inzicht te wijzigen, onverminderd zijn aansprakelijkheid indien de gemeenschappelijke gedeelten of een andere kavel hinder of schade zouden ondervinden van deze werken.

Wanneer de werken aan een kavel de stevigheid van de gemeenschappelijke gedeelten of van een andere kavel in het



Vierde blad

gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar de plannen van de voorgenomen werken voorafgaandelijk ter goedkeuring voorleggen aan de eigenaar van de andere kavels.

Indien de eigenaar van een kavel verzuimt om noodzakelijke herstellingswerken uit te voeren aan zijn kavel en dit verzuim schade kan berokkenen aan de andere kavels of aan gemeenschappelijke gedeelten, stellen de eigenaars van de andere kavels hem bij aangetekende brief in gebreke. Indien de eigenaar van de betrokken kavel geen aanvang maakt met de uitvoering van de herstellingswerken binnen één maand na de ingebrekestelling, laten de andere eigenaars de hoogdringende werken uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Artikel 4 : Gebruik en verhuring.

De medeëigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel de regels van de normale zorgvuldigheid en alle geldende veiligheidsvoorschriften respecteren.

Ze zullen bij het gebruik van geluidsinstallaties of televisietoestellen geen geluidshinder veroorzaken en zien erop toe dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken. Zij dragen er zorg voor dat de elektriciteits- en gasleidingen steeds beantwoorden aan alle geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het Gebouw toegelaten voor zover dat zij geen burenhinder veroorzaken. Bij voortdurende hinder zal het dier verwijderd worden.

Bij verhuring of toekenning van enig ander zakelijk of persoonlijk recht van gebruik of bewoning, zal de eigenaar van de betrokken kavel erop toezien dat de huurder of de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht van gebruik of bewoning er zich in de overeenkomst jegens de eigenaars van de andere kavel toe verbindt om alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom, waarvan hem een kopie zal worden overhandigd, na te leven.

Artikel 5 : Onverdeeldheid – vruchtgebruik.

In geval een kavel is bezwaard met een recht van vruchtgebruik of enig ander zakelijk gebruiksrecht, of het voorwerp vormt van een gewone onverdeeldheid, zijn zowel de titularis van het vruchtgebruik of enig ander zakelijk gebruiksrecht als de blote eigenaar of, ingeval van een gewone onverdeeldheid, alle onverdeelde medeëigenaars, hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel van de gemeenschappelijke kosten die betrekking hebben op de betrokken kavel, zonder dat zij het voorrecht van schuldsplitsing of uitwinning kunnen inroepen.

Artikel 6 - Overdracht van een kavel.

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel is de optredende notaris verplicht aan de eigenaars van de andere kavels bevestiging te vragen dat er geen andere dan de door de verkoper meegedeelde gemeenschappelijke uitgaven, kosten en lasten zijn als gevolg van beslissingen die de medeëigenaars vóór de datum van de overdracht hebben genomen maar die slechts nadien tot opeisbare uitgaven zullen leiden.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, worden deze uitgaven, kosten en lasten gedragen door de nieuwe eigenaar vanaf de datum van de eigendomsoverdracht.

Afdeling 2 : Rechten en plichten van de medeëigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 7 : Algemeen.

De eigenaars van de kavels mogen gebruik maken van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere medeëigenaars verenigbaar is.

De medeëigenaars mogen aan de gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij en in de mate waarin dit reglement van medeëigendom het toelaat.

Artikel 8 : Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie mogen niet op het dak of aan de gevels worden geplaatst zonder de goedkeuring van de eigenaars van de andere kavels.

Artikel 9 : Onderhouds en herstellingswerken.

De wijze en het tijdstip van reiniging, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald met instemming van alle medeëigenaars.

Elke medeëigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de normale hinder die gepaard gaat met de uitvoering van dergelijke werken.

Afdeling 3 : De gemeenschappelijke lasten en baten.

Artikel 10 : Gemeenschappelijke lasten.

Zijn gemeenschappelijk :

- de lasten en kosten met betrekking tot het onderhoud, het gebruik, het beheer, de herstelling en de vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten;
- de schadevergoeding verschuldigd door de medeëigenaars gezamenlijk;
- de uitgaven en kosten van een rechtsgeding door of tegen de medeëigenaars gezamenlijk;



Vijfde en laatste
blad

- belastingen, taksen en retributies, voor zover zij niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele medeëigenaars worden ingevorderd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang de gezamenlijke medeëigenaars of door hen gezamenlijk verschuldigd.

Artikel 11 : Verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

Alle gemeenschappelijke lasten en kosten worden tussen alle medeëigenaars van het Gebouw omgeslagen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van wat hiervoor is bepaald.

Afdeling 4 : Verzekeringen.

Artikel 12 – Brandverzekering.

Het risico van beschadiging of verlies, zowel van de privatieve als van de gemeenschappelijke gedeelten, veroorzaakt door brand en aanverwante gevaren zoals blikseminslag, ontploffing, implosie en aanraking met voertuigen en dieren, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen en bedrijfsschade waarbij een dagelijkse vergoeding wordt gewaarborgd, wordt gedekt door een collectieve verzekeringspolis.

Indien een bijkomende premie is verschuldigd wegens de activiteiten die één van de medeëigenaars in zijn kavel uitoefent of om enige andere reden die aan één van de medeëigenaars individueel kan worden toegerekend, dan zal deze bijkomende premie uitsluitend worden gedragen door deze medeëigenaar.

Artikel 13 – Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar wegens schade aan derden op grond van de artikelen 544 en 1382 tot en met 1386bis van het Burgerlijk Wetboek wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringspolis gedekt.

Afdeling 5 : Beheer van de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 14 - Algemene regel.

Alle beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten worden genomen met instemming van **alle medeëigenaars**. Elke medeëigenaar heeft het recht om een vergadering van de medeëigenaars samen te roepen.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving krachtens deze akte.

Beslissingen met betrekking tot een bepaald appartement worden genomen door de twee andere mede-eigenaars zonder de instemming van dat bepaald appartement.

BEVESTIGING IDENTITEIT.

a) Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris op zicht van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

De nationale nummers worden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokken personen.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen comparanten woonst in hun respectievelijke woonplaatsen.

SLOTBEPALINGEN:

De partijen erkennen dat de notaris deze akte integraal heeft voorgelezen voorwat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De partijen erkennen door de ondergetekende notaris volledig ingelicht te zijn over hun rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat aan alle partijen op onpartijdige wijze raad werd gegeven. Zij erkennen sedert méér dan vijf werkdagen een ontwerp van deze akte en zijn voornoemde bijlagen te hebben ontvangen.

WAARVAN AKTE:

Opgemaakt te Bazel op datum als voormeld. Na gedeeltelijke voorlezing op de wijze als voormeld en na toelichting van de volledige akte en zijn bijlagen, hebben de partijen met de notaris de akte ondertekend.

1285
Geregistreerd blad en verzending
te Boveren op 23 APR 2018
Boek 451 Blad 7a Vak 7 Ontvangsten:
De Ontvanger, € 25
Jij bent fiscaal bestuurd
DE SMIT G.