



I. eerste verrichting : BASISAKTE – STATUTEN VAN DE  
VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

Mevrouw Kristien Riemaeker, voornoemd, verklaart dat nabeschreven onroerend haar volledig in volle eigendom toebehoort :

**GEMEENTE ZEDELGEM, vierde afdeling Aartrijke**

Een woon- en handelspand op en met grond en aanhorigheden, gelegen Brugsestraat 44-46, volgens titel en kadastrale legger, afgeleverd op 27 februari laatstleden ten kadaster gekend in de sectie B, nummers 1166A6 en 1166Z5 voor een gezamenlijke oppervlakte van 9 aren 72



centiaren.

### OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voornoemd onroerend goed behoort toe aan mevrouw Kristien Riemaeker om het te hebben aangekocht van de heer Freddy Carron en mevrouw Greta Pylyser, samen te Zedelgem (Aartrijke), ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Lommée op 26 februari 2001, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 15 maart daarna onder referte 3069.

Comparante verklaart bovenbeschreven goed te onderwerpen aan het stelsel van de mede-eigendom; hierbij zal het onderverdeeld worden enerzijds in privatieve kavels, onderworpen aan het uitsluitend eigendomsrecht en anderzijds in gemene delen, onderworpen aan het recht van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

#### **1. Opsplitsing**

Na deze uiteenzetting heeft voornoemde eigenaar verklaard als volgt over te gaan tot de verdeling van bovenbeschreven goed in onderscheiden eigendommen en tot toekenning van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen, derwijze dat zij afzonderlijk zouden kunnen beschikken over elk van deze onderscheiden eigendommen en derhalve het goed onder het regime van de mede-eigendom te stellen.

De verschijners komen bij toepassing van artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek overeen dat de gedwongen medeëigendom die tot stand gebracht wordt met betrekking tot het hierboven beschreven goed geen rechtspersoonlijkheid zal hebben, en evenmin een syndicus zal moeten aanduiden, gelet op het zeer beperkte aantal private kavels. Tevens bepalen zij dat, terwijl artikel 577-2, § 9, van het burgerlijk wetboek ten volle toepasselijk zal zijn op onderhavige medeëigendom, daarentegen de artikelen 577-4 en volgende van het burgerlijk wetboek slechts in de hierna bepaalde en beperkte mate toepasselijk zullen zijn.

#### **2. Juridische verdeling van het complex**

1. De verdeling van het eigendom wordt uitgevoerd overeenkomstig de hierna volgende beschrijving.

De privatieve en de gemeenschappelijke delen van het goed zijn nader omschreven op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door architecten Daniel N. Craet te Mariakerke, Verschansingstraat 2 en F. Lanszweert te Zedelgem (Aartrijke), Noordstraat 82, welke, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparanten en door ons, notaris, hieraan zullen gehecht blijven om er integraal en authentiek deel van uit te maken en er samen mede ter registratie te worden aangeboden. Zelfde plannen zullen evenwel niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

2. Het hoger beschreven goed bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizendsten (1.000/1.000sten) die verbonden worden aan de privatieve delen volgens



de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij ten bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

De vervreemding van of het beslag op een kavel slaat noodzakelijkerwijze op het privaat gedeelte en op het aandeel in de gemeenschappelijke delen. De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privatieve kavel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd de erbij horende aandelen in de gemene delen die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

De gemene delen vormen een gedwongen onverdeeldheid.

### 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

Tweede blad

#### 3.1. Beschrijving van de privatieve kavels:

##### KAVEL EEN

De **handelsruimte**, met ingang gelegen Brugsestraat 44, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* op de kelderverdieping : privatieve kelderruimte

\* op de gelijkvloerse verdieping : grote winkelruimte en opslagplaats, op het plan ingekleurd als winkel, berging en werkplaats, paskamer, toilet, overloop, bureel.

\* op de eerste verdieping : winkelruimte inclusief paskamer, zich bevindend boven de winkel op de gelijkvloerse verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zeshonderd/duizendsten (600/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

##### KAVEL TWEE

Het **appartement** op de gelijkvloerse en eerste verdieping en de zolderverdieping, met toegang naast de Brugsestraat 44, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* Op de gelijkvloerse verdieping : inkom aan de zijkant van de woning, waarin zich de trap naar de verdieping bevindt, keuken, woonkamer en gang uitgevend op het terras, alsmede het uitsluitend genot en gebruik van het achtergelegen terras en de tuin.

\* Op de eerste verdieping : overloop, badkamer met afzonderlijk toilet en 3 slaapkamers.

\* Op de tweede verdieping : overloop, 3 slaapkamers, toegang tot zolder

\* Op de zolder : zolder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd/duizendsten (200/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

#### KAVEL DRIE

Het **appartement** op de gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping, met toegang Brugsestraat 46, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

\* in de kelderverdieping : de kelder

\* Op de gelijkvloerse verdieping : inkom met toegang aan de Brugsestraat 46, en overloop naar de keldertrap.

\* Op de eerste verdieping : overloop, toilet, woon- en eetkamer met open keuken en terras.

\* Op de tweede verdieping : overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

\* Op de derde verdieping : zolder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderd/duizendsten (200/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

### **3.2. Onderdelen van de private kavels:**

Maken deel uit van de eerder beschreven private kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- 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, het glaswerk en eventueel de luiken en zonneblinden;
  - De binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
  - De bevloering en de bekleding van het terras en de afdichting;
  - De deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren en poorten van de privatieve afhankelijkheden;
  - De sanitaire installaties;
  - De trappen binnen iedere kavel, met uitzondering van de trap aan de straatkant die toegang verschaft tot kavel 2;
  - Het schrijnwerk binnen en buiten;
  - De apparaten van parlofoon, videofoon en deuropener in de private lokalen;
  - De leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
  - De tuin op de gelijkvloerse verdieping
- Buiten de kavel:
- de bellen en naamplaatjes.

### **3.3. Gemeenschappelijke zaken:**

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, de gevels
- Het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- De bekleding en versiering van de gevels;
- Het terras;
- De brievenbussen
- het centraal verwarmingstoestel en de radiatoren
- de koker met buizen voor de ontluchting van de centrale verwarming
- de dampkap van de keukens;
- Het dak met zijn bedekking en bekleding;
- De schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele lengte ervan;

Derde blad

- Aan de buitenzijde van het gebouw: de eventuele parlofooninstallatie en videofooninstallatie, het systeem van deuropening en belinstallatie;

- De leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio en televisie-distributie, en andere nutsvoorzieningen, hetzij voor het gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor het uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich bevinden buiten de kavels die zij bedienen;

- De veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval; met alle toebehoren;

- De elektrische inrichting van de verlichting van de gemene delen;

- In het algemeen alle delen van het complex bestemd tot het gebruik van of ten dienste van alle kavels.

Het gebruik van de terrassen en de bekleding ervan blijft privaat.

#### **4. Vaststelling van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond**

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in de voormelde verhoudingen.

#### **5. Algemene opmerking**

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

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

#### **6. Erfdienstbaarheden**

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels,



ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor alle distributiediensten

## **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

### **HOOFDSTUK 1 : Rechten en plichten van de mede-eigenaars**

#### **ARTIKEL 1 : Gemeenschappelijke delen.**

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

#### **ARTIKEL 2 : Privatieve delen.**

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Een mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen zonder toestemming van de mede-eigenaars. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid. Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

Kavel één is bestemd voor de uitoefening van commerciële activiteiten of vrije beroepen.

Kavel twee is bestemd om als residentiële woonst te dienen.

### **HOOFDSTUK 2 : Verdeling van de lasten.**

### ARTIKEL 3 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars, evenals de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

c) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

d) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

e) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

### ARTIKEL 4 : Verdeling van de lasten.

a) Algemene verdeelsleutel:

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere verdeelsleutel:

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, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

b) De zaken met bijzondere gebruiksrechten zijn vermeld in de basisakte hiervoor en meer bepaald een exclusief genotsrecht en gebruiksrecht ten voordele van de eigenaar van kavel 2 van de tuin en het terras op het gelijkvloers.

In uitzondering van bovenstaande regeling :

\* worden de lasten voor het onderhoud en de eventuele herinrichting van de inkomhall en de trap aan de straatzijde die toegang verschaffen tot kavel 3, enkel gedragen door de eigenaar van kavel 3.

\* worden alle kosten van onderhoud en aanleg van het terras en de tuin uitsluitend gedragen door de eigenaar(s) van kavel 2 die er het exclusief genot van heeft.

c) kosten in verband met de toepassing van het Bodemsaneringsdecreet: indien bij overdracht van één of beide kavels een oriënterend bodemonderzoek zich opdringt, zullen de kosten hiervan uitsluitend ten laste van de eigenaar van kavel 1 vallen.

### HOOFDSTUK 3 : De algemene vergadering

ARTIKEL 5 Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Zij beheert het gebouw, in zoverre de gemeenschappelijke belangen betrokken zijn.

ARTIKEL 6 De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer beide mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 7 Telkens dit nodig is, komen de mede-eigenaars in

Vierde blad





algemene vergadering bijeen op initiatief van de meest gerede mede-eigenaar.

ARTIKEL 8 De algemene vergadering beraadslaagt volgens de gewone principes die beraadslagende vergaderingen beheersen. De mede-eigenaars kunnen ook tot schriftelijke besluitvorming overgaan.

ARTIKEL 9 Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met het getal van zijn aandelen in de gemene delen.

Echtgenoten en samenwonende mede-eigenaars die eigenaars zijn van dezelfde kavel mogen beiden de algemene vergadering bijwonen, doch slechts éénmaal stemmen.

ARTIKEL 10 De besluiten van de algemene vergadering worden bij éénparigheid van stemmen genomen.

ARTIKEL 11 De algemene vergadering mag een syndicus aanwijzen, waarvan zij de bevoegdheden bepaalt.

#### **HOOFDSTUK 4 : Verzekering en wederopbouw**

ARTIKEL 12 De mede-eigenaars zullen een collectieve polis aangaan voor verzekering van het geheel van de gebouwen, zowel voor de gemene delen als voor de privatieve kavels. Deze verzekering zal de risico's van brand, blikseminslag, ontploffing, waterschade, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, val van vliegtuigen, stormschade, het verhaal van derden en de huurdering dekken.

ARTIKEL 13 De bijpremie verschuldigd wegens redenen persoonlijk aan één of meer mede-eigenaars, zoals bijvoorbeeld uit hoofde van eigen personeel of van het eigen beroep of deze van de van de gebruiker, zal uitsluitend door de betrokken mede-eigenaars gedragen worden.

De mede-eigenaar die van oordeel is dat de algemene vergadering de verzekerde bedragen van de collectieve polissen te laag bepaald heeft, mag op zijn kosten een aanvullende verzekering afsluiten.



wetboek of de uitvoeringsbesluiten overtreedt.

#### **4. RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt vijftig euro (50,- euro).

#### **5. WETBOEK VAN INKOMSTENBELASTINGEN**

De verkoopster erkent dat zijn aandacht werd gevestigd door de instrumenterende notaris op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van Inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

#### **F. SLOTVERKLARINGEN**

Tiende en  
laatste blad

- 1) De partijen kiezen woonst in hun respectieve woonplaatsen.
- 2) Alle verschijnende partijen verklaren op uitdrukkelijke vraag van de werkende notaris dat zij
  - volledig rechtsbekwaam zijn en dat geen van hen zich in staat van faillissement of onbekwaamheid bevindt noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap.
  - geen enkel verzoek tot collectieve schuldenregeling noch een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd.

3) Partijen verklaren uitdrukkelijk, na door de notaris erover geïnformeerd te zijn, dat zich in huidige verkoopsovereenkomst volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en aanvaarden.

Partijen bevestigen tevens dat de werkende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze advies heeft verstrekt.

4) De instrumenterende notaris waarmerkt betreffende de bij deze akte betrokken partijen en/of comparanten:

a) voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de identiteitskaart, opzoeken in het Rijksregister, de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

b) voor de rechtspersoon-koopster : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Zedelgem, in het kantoor.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, ondertekenden de verschijnende partijen, handelend of vertegenwoordigd als gezegd, en wij, notaris.

Registratie te Brugge, 2de kantoor  
Bevoegd voor REGISTRATIE  
ken. bijdragen verzendingen

op 16.06.2008  
boek 5/245 1ste 86 Vak 14

ontvangen: zeventien honderd  
duizend twee honderd euro

(€ 47.700,00)

P. DALLEY  
eersaanwezend inspecteur in  
2008/170/2071/N. DE NEVE D



Overgeschreven  
Neerl. nr. te Brugge, hypotheken (1ste kantoor)  
de 61 T 08/07/2008-08795  
en ambtshalve ingeschreven  
kost: 478,61 €