

BASISAKTE
Conscienceplein 16-17 Boom
door bvba Bakker Wim

Rep.nr.: 15084

Datum: 11/08/2014

Dossier V70318-006

HET JAAR [REDACTED]
Voor Mij, Meester [REDACTED] geassocieerd notaris te [REDACTED]

[REDACTED]

IS VERSCHENEN:

[REDACTED]

Comparante heeft mij verklaard eigenares te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

Beschrijving van de onroerende goederen:

Gemeente BOOM:

- 1) Een handelshuis op en met grond en verdere aanhorigheden, gelegen Conscienceplein 16, kadastraal gekend volgens kadaster en titel sectie C der tweede afdeling, nummer 149-E-3, groot volgens kadaster tweehonderd veertig vierkante meter.
- 2) Een woonhuis op en met grond en verdere aanhorigheden, gelegen Conscienceplein 17, kadastraal gekend volgens kadaster en titel sectie C der tweede afdeling, nummer 149-D-3, groot volgens kadaster honderd vijftachtig vierkante meter.

Perceelsidentificatie

Overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk en Ministerieel besluit van 18 november 2013 inzake de aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in de akten werd het aan onderhavige akte gehechte metingsplan, opgemaakt door de heer Dirk Ooms, wettig beëdigd landmeter te Rumst op 4 augustus 2014, opgenomen in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de

Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 11622-10068.

Partijen verklaren dat het gemeld plan sinds de opname in de databank niet is gewijzigd.

Oorsprong van eigendom.



Verdeling van het gebouw.

Uiteenzetting.

- Comparante heeft mij vervolgens ~~verklaard het inzicht te hebben~~ voormelde onroerende goederen te verbouwen tot één gebouw, en daarna dit gebouw te splitsen in privatieve kavels, die zullen worden verkocht of toebedeeld, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond dat aan deze kavel is verbonden.

X - Comparante wenst het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmede-eigendom uitdrukkelijk uit te sluiten, aangezien de aard van voormeld eigendom de toepassing van de regeling overbodig maakt. Voormeld onroerend goed is immers slechts een klein gebouw met twee kavels en weinig gemeenschappelijke delen.

- Comparante heeft mij, ondergetekende notaris, verzocht voorgaande uiteenzetting authentiek te acteren.

Bodemdecreet.

De werkende notaris heeft comparante gewezen op de draagwijdte van haar eventuele saneringsplicht, haar aansprakelijkheid en haar informatieplicht, zoals opgenomen in het Bodemdecreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes.

Ondervraagd door de werkende notaris heeft comparante hierop verklaard:

- dat hoger beschreven goederen bij haar weten geen risico-grond zijn als bedoeld in het Bodemdecreet. Daarmee wordt bedoeld dat er op de grond, voorwerp van onderhavige overdracht, bij haar weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden en die voorkomt op een lijst die de Vlaamse regering opstelt. Onder risico-inrichtingen wordt verstaan fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt, meer bepaald bijlage I van Vlaerebo.

- dat zij met betrekking tot de grond, voorwerp van onderhavige overdracht, geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan latere kopers, overnemers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- dat er tot op heden voor het goed geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

Bij brieven van respectievelijk 25 en 28 juli 2014 heeft het gemeentebestuur van Boom geen informatie verstrekt die de verklaring van de comparante weerlegt.

Vervolgens legt comparante de bodemattesten voor, uitgereikt door de Ovam op 27 maart 2014, overeenkomstig artikel 36 §.1 van genoemd Decreet.

De inhoud van deze twee bodemattesten luidt als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

Datum toestand op: 27.03.2014; afdeling: 11622 BOOM 2 AFD; straat + nr.: CONSCIENCEPLEIN 16 en 17; sectie: C nummer: 0149/00E003 – 0149/00D003. Verder 'deze grond' genoemd.

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.

Te Mechelen, 27.03.2014".

Voor zover voorgaande verklaringen door comparante te goeder trouw

werden afgelegd, zullen de latere kopers of overnemers genoeg nemen met deze verklaringen en met deze informatie, en zullen zij de comparante ontslaan van elke verdere vrijwaring terzake.

Zich steunend op bovenstaande verklaringen van de comparante en op de gegevens hiervoor vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van Afdeling II van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

Aanhechting.

Aan deze akte wordt gehecht om er één geheel mee te vormen: een exemplaar van het verbouwingsplan van het gebouw; dit plan zal niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden. Het plan is opgesteld door architect Claude Lescouhier te Oostkamp op 7 juni 2012.

Deze akte en de bijlage vormen één geheel dat in onderling verband dient gelezen en geïnterpreteerd te worden.

Het plan geldt als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van deze basisakte.

Stedenbouwkundige vergunning.

De stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Boom op datum van achttien september tweeduizend en twaalf, overgemaakt op negentien september nadien.

Basisakte van het gebouw.

A. Privatieve kavels.

Nadat de verbouwing van de twee panden is doorgevoerd, zijn de hierna beschreven gedeelten van het gebouw bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Het gebouw wordt gesplitst in de hierna volgende privatieve kavels:

Kavel 1: het handelsingelievloers gemerkt "HGVL" op de gelijkvloerse verdieping, omvattende:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom*: op de gelijkvloerse verdieping een winkelruimte, een doorgang/sas, een keuken, een wc, een bakkerijwerkplaats met berging en met trap naar de kelderverdieping, een atelier en een kantoorruimte, en het privaat genot en gebruik van de tuin achter het gebouw; in de kelderverdieping: de gehele kelderverdieping, meterkelder inbegrepen;

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zestig honderdsten (60/100) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 2: het appartement gemerkt "APP" op de verdieping, omvattende:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom*: op de gelijkvloerse verdieping: de trap naar de eerste verdieping; op de eerste verdieping: een traphal met trap, een overloop, een wc, een wasplaats, een nachthal, een living met open keuken, een badkamer en twee slaapkamers waarvan één met dressing, een terras aan de achterzijde;

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: veertig honderdsten (40/100) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Onderdelen van de privatieve kavels:

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, en zoals hierna verder is beschreven:

Binnen de kavel: alles uitgezonderd het betonnen geraamte.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkom;
- de brievenbussen;
- de nutsleidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel;
- de privatieve meters;

Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

B. Gemeenschappelijke delen.

1. Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals hoger gemeld aandelen verbonden in de **gemeenschappelijke gedeelten** van het onroerend goed. Deze gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2. Worden onder de gemeenschappelijke gedeelten gerangschikt: alle delen van het onroerend goed, niet bestemd tot het uitsluitend gebruik van een kavel.

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 ruwbouw, de gewelven;
- het buizennet der riolering;
- alle daken met hun bedekking;
- de afvoerbuizen en leidingen, goten en putten, behoudens deze leidingen, goten en putten die dienen tot het uitsluitend gebruik van één der kavels;
- de deksels van de gemeenschappelijke riolering;
- de verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de gemeenschappelijke meters.

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

C. Erfdienstbaarheden.

1. Door de 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 privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Comparanten verklaren te vestigen, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van elk der privatieve eigendommen waaruit de onroerende goederen zijn of zullen samengesteld zijn, de *erfdienstbaarheid van doorgang* van alle leidingen, alle kanalisaties, kokers, buizen, schouwdoorgangen, schoorstenen enzomeer, nodig tot de uitvoering en afwerking van alle bovenliggende, onderliggende en nevenliggende lokalen.

Deze erfdienstbaarheid zal eveneens bestaan voor alle om het even welke andere kanalisatie die de grond waarop het bij deze akte beschreven gebouw is opgericht, doorkruisen.

2. Indien de toelevering van en de meters van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen die tot nut van zijn van de gemeenschap, zich bevinden in privatieve ruimten, wordt ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid een recht van toegang tot de desbetreffende ruimte verleend voor de aangestelden van de betrokken maatschappijen en voor de andere eigenaars, teneinde alle onderhouds-, controle- en herstellingswerken toe te laten, doch uitsluitend na voorafgaande afspraak met de betrokken eigenaar.

Eventuele kosten met betrekking tot die onderhouds-, controle en herstellingswerken inzake gemene meters zullen gedragen worden door het gebouw overeenkomstig ieders aandeel in de gemene delen.

Indien de meters van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen slechts bereikbaar zijn langs privatieve ruimten, wordt ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid een recht van toegang tot de desbetreffende meters verleend voor de aangestelden van de betrokken maatschappijen en voor de andere eigenaars, doorheen de betrokken privatieve ruimten, teneinde alle onderhouds-, controle- en herstellingswerken toe te laten, doch uitsluitend na voorafgaande afspraak met de betrokken eigenaar.

3. Erfdienstbaarheden gevestigd uit hoofde van vroegere eigendomstitels: De eigendomsakten van comparante bevatten geen vermelding van bijzondere erfdienstbaarheden.

4. Erfdienstbaarheden gevestigd uit hoofde van onderhavige basisakte:

* Het appartement op de eerste verdieping heeft ten titel van erfdienstbaarheid te allen tijde recht van doorgang doorheen het handelsgelijkvloers naar de trap naar de eerste verdieping, van en naar het appartement.

* Het privaat genot en gebruik van de tuin door het handelsgelijkvloers "HGVL" is onderworpen aan volgende voorwaarden:

- deze kavel heeft het recht om in zijn voordeel licht- en luchtscheppingen te benutten;
- er is een verbod "non aedificandi";

- het genot en gebruik moeten worden uitgeoefend volgens het begrip van de goede huishouder, het genot en gebruik zijn verplicht;
- indien er afscheidingen geplaatst worden, zal de plaatsing geschieden volgens de vigerende wetten en reglementen, op kosten van de genietters van de genotsrechten.

D. Rechten en plichten van de mede-eigenaars.

1. Genot van de privatieve kavel.

Elke eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve kavel, binnen de grenzen bepaald door huidig reglement en met inachtneming van de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften, doch op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

Elke eigenaar mag, naar eigen goeddunken, doch onder zijn verantwoordelijkheid, de inwendige verdeling van zijn kavel wijzigen.

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 in gemeenschappelijk akkoord.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

2. Wijzigingen aan gemeenschappelijke delen.

Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen, inbegrepen deze die de uitwendige stijl en het harmonisch geheel van het gebouw aangaan, mogen slechts uitgevoerd worden, mits voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van alle mede-eigenaars.

De kosten zijn ten laste van alle mede-eigenaars, indien de werken het ganse eigendom ten goede komen, behoudens andere overeengekomen regeling.

In tegenovergesteld geval zijn zij ten laste van die mede-eigenaar, die er belang of voordeel bij heeft.

3. Bestemming.

De kavel op de gelijkvloerse verdieping heeft een handelsbestemming, de kavel op de verdieping dient uitsluitend voor privatieve doeleinden (bewoning).

De kavel die bestemd is tot privé-bewoning mag niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

4. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

Alle gemeenschappelijke lasten zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw omgeslagen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

5. Verzekering.

Het eigendom zal voor zijn volledige heropbouwwaarde dienen verzekerd te zijn tegen brand, bliksem, ontploffingen, elektriciteitsrisico, glasbraak, waterschade, het gebeurlijk verhaal van derden en de burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw door middel van één gezamenlijke verzekeringspolis, te onderschrijven door de mede-eigenaars.

6. Beheer.

Het beheer van het gebouw wordt waargenomen door alle mede-eigenaars. Alle beslissingen worden genomen met éénparigheid van stemmen.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan comparante, eigenares, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Slotbepalingen.

Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Kosten.

De kosten voor het opstellen van de basisakte van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

Bevestiging identiteit.

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Verwijzing naar vroegere notariële akten. Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

Organieke Wet Notariaat.

Comparanten bevestigen dat ondergetekende notaris minuuthouder hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft vertrekt.

De comparanten 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 onevenwichtige bedingen werden vastgesteld.

Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte en de eraan

verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk per brief verzonden op 4 augustus 2014.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

Rechten op geschriften.

Het recht op geschriften voor onderhavige akte bedraagt vijftig euro (€ 50).

WAARVAN AKTE, verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparante, vertegenwoordigd als vermeld, met mij, geassocieerd notaris, ondertekend.

- volgen de handtekeningen -

