

Datum:	Ref.:	REP.:
Recht van vijftig euro betaald op de aangifte van notaris #.		

STATUTEN VAN HET GEBOUW

In het jaar tweeduizend en tien.

Op twintig december.

Voor mij, #, notaris met standplaats te #.

ZIJN VERSCHENEN

#, geboren te # op #, (Rijksregister nummer : #) en zijn echtgenote mevrouw #, geboren te # op #, (Rijksregister nummer : #), samenwonende te #.

Gehuwd onder het stelsel van de algemene gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris # te # op #, gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris # op # zonder het stelsel zelf gewijzigd te hebben.

Hierna “de verschijner genoemd”.

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN:

De aanwezige partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door enige maatregel die een onbekwaamheid tot gevolg heeft, zoals ondermeer faillissement en collectieve schuldenregeling.

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE of GEDEELTELIJKE VOORLEZING:

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht.

Alle aanwezige partijen verklaren dat zij het ontwerp hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en op een volledige voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

1.1 Beschrijving van het eigendom :

De verschijner is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

GEMEENTE #, # afdeling, #:

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de #, ten kadaster gekend volgens titel sectie #, nummer #, voor een oppervlakte van # vierkante meter, thans ten kadaster gekend sectie #, nummer #, voor een oppervlakte van # vierkante meter.

1.2 Eigendomsoorsprong :

Voorschreven eigendom hoort de verschijner toe, de gebouwen om deze zelf te hebben doen oprichten en de grond ingevolge #.

1.3 Bodemgesteldheid

De verschijners verklaren dat op het eigendom voorwerp 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 6 van het Bodemdecreet. Derhalve werd tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd.

De verschijners leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op het eigendom voorwerp van onderhavige akte en dat werd afgeleverd door OVAM op #. De inhoud van dit bodemattest luidt letterlijk 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.”

De verschijners verklaren met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de private delen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

1.4 VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING:

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, met uitzondering van de vergunning van 3 december 2007
- 2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister en volgens nagemelde brief van de gemeente # is: woongebied volgens het gewestplan Turnhout van 30 september 1977;
- 3) dat zoals blijkt uit het hypotheccair getuigschrift en de verklaring van de verschijners voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
- 4) dat het goed wel/niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
- 5) dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- 6) dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt.

BASISAKTE & REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

2.1 Het brengen van betreffende residentie onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid:

Vervolgens hebben de verschijners het volgende verklaard :

- dat zij kennis hebben genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op het appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;
- dat zij de voorschreven residentie 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 Burgerlijke Wetboek) **niet van toepassing is, aangezien deze residentie slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat.**
- dat zij door de voorschreven residentie te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van het betreffende goed maakt op basis van de plannen, waarvan hierna sprake, als volgt :
 - in 4 private gedeelten, genaamd “Appartement gelijkvloers vooraan”, “Appartement gelijkvloers achteraan”, “Appartement 1^{ste} verdieping”, “Appartement 2^{de} verdieping” die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars;
 - anderzijds in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in vierhonderd/vierhonderdsten (400/400^{ste}) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de private delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden 4 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 het “Appartement gelijkvloers vooraan”, “Appartement gelijkvloers achteraan”, “Appartement 1^{ste} verdieping”, “Appartement 2^{de} verdieping” zelf en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat iedere 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 & reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

2.2 Vaststelling van de privatieve en gemeenschappelijke delen – verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen :

2.2.1 de privatieve delen telkens verbonden met een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt :

1) Het appartement gelegen op het gelijkvloers vooraan, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, wc/douchekamer, keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers, leefruimte, waarvan privaat verbonden het genot van de parking gelegen in de voortuin alsook de garage tweede van links gelegen in het bijgebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/vierhonderdsten (90/400^{ste}) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

2) Het appartement gelegen op het gelijkvloers achteraan, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, wc/douchekamer, keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers, leefruimte, waarvan privaat verbonden de tuin achteraan het appartement gelegen voor een diepte van acht meter te rekenen van de rechterhoekachtergevel van het appartement, schuin aflopend naar de linkerperceelgrens, alsook de linkse garage gelegen in het bijgebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/vierhonderdsten (90/400^{ste}) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

3) Het appartement gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall met vestiaire, wc/douchekamer, keuken, berging, badkamer, 2 slaapkamers, bureau, leefruimte, terras achter de leefruimte, waarvan privaat verbonden de garage derde van links gelegen in het bijgebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderddertig/vierhonderdsten (130/400^{ste}) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

4) Het appartement gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, keuken, badkamer, zolderkamer, slaapkamer, zolder, bureau/gastenkamer, leefruimte, waarvan privaat verbonden de rechtse garage gelegen in het bijgebouw.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/vierhonderdsten (90/400^{ste}) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

2.2.2 De gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt :

Naast de onder punt 2.5 vermelde grond en constructieve elementen van de residentie : vierhonderd/vierhonderdsten.

2.2.3 Deze beschrijving is gebaseerd op de bouwplannen van de residentie, opgemaakt in opdracht van de heer en mevrouw # voornoemd door een architect #, dewelke ons door de verschijners werden overhandigd om hieraan gehecht te blijven.

2.3 Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming der huisvaders :

2.3.1 Algemeen :

De verdeling van de residentie zoals beschreven en weergegeven op de hieraangehechte bouwplannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is ondermeer het geval met :

- 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 – electriciteit – telefoon), dienstig voor de ene andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En, in het algemeen met : alle erfdienstbaarheden 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.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepalingen van deze erfdienstbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

2.3.2 Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels :

De verschijners verklaren zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom.

2.4 Definiëring van de privatieve delen :

De delen van de residentie die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom :

Zo zijn volgende zaken privaatief :

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 (rol)luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding van de terrassen, alsmede de borstweringen, leuning en traliwerk;
- de deuren uitgevend op de straat, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;

- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van elke kavel : water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisiedistributie, putten en goten.

Het genot van de privatieve delen :

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve 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.

2.5 Beschrijving van de Gemeenschappelijke delen :

De delen van de residentie bestemd tot het gebruik van al de kavels zijn gemeenschappelijk.

Zo zijn ondermeer de hieronder opgesomde zaken gemeenschappelijk :

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de balkons of terrassen;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- het buizennet der riolering;
- alle daken met hun bedekking ook de platte daken;
- de beerput, de afvoerbuizen en leidingen, goten en putten, behoudens deze leidingen, goten en putten die dienen voor het uitsluitend gebruik van één der kavels;
- de deksels van de gemeenschappelijke riolering;
- de verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- in het algemeen al de delen van de residentie bestemd tot gebruik van al de kavels.

AANGEHECHTE STUKKEN

- stedenbouwkundige vergunning dd #
- bouwplannen opgemaakt door Architect #
- opmetingsplan landmeter # te # dd #.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS :

a) 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 inachtnaam van de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften, doch op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar 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.

b) 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 voorafgaandelijke 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.

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

c) Bestemming.

Alle kavels zijn uitsluitend bestemd voor privé-bewoning, met uitsluiting van iedere commerciële activiteit. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De eigenaar van deze kavel mag aan de binnenzijde en aan de buitenzijde van zijn kavel, uithangborden plaatsen, mits het bekomen van de nodige vergunningen.

d) Verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

Alle gemeenschappelijke lasten, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld is, zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

e) Bijzondere regeling private lasten.

De eigenaars van het appartement op het gelijkvloers achteraan hebben het exclusief genot en gebruik van de tuin gelegen achter het appartement. Als tegenprestatie dienen zij op eigen kosten in te staan voor het onderhoud van het goed waarvan zij het uitsluitend genot hebben.

De eigenaars van het appartement op het gelijkvloers vooraan hebben het exclusief genot en gebruik van de parking gelegen in de voortuin. Als tegenprestatie dienen zij op eigen kosten in te staan voor het onderhoud van het goed waarvan zij het uitsluitend genot hebben.

f) Verzekering.

Het eigendom zal voor zijn volledige heropbouwwaarde dienen verzekerd te worden 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 beide mede-eigenaars.

g) Beheer.

Alle beslissingen worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen; voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco-stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

Voor volgende beslissingen is een meerderheid van *drie/vierden* der stemmen vereist:

- over iedere wijziging van de statuten, behoudens hetgeen hierna vermeld;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

Voor volgende beslissingen is een *eenparigheid* van stemmen van alle mede-eigenaars vereist:

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige

heropbouw van het onroerend goed.

Eenparigheid betekent dus eenparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

BEVESTIGING VAN IDENTITEITEN.

1. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat, bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum, evenals de woonplaats van de natuurlijke personen-comparanten overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaarten;

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum, evenals de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister.

De partijen waarvan het rijksregister is vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met deze vermelding.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Ter uitvoering van deze akte kiezen de verschijners woonplaats in hun woonplaats.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels van het gebouw, ieder voor één/vierde.

SLOTVERKLARINGEN:

1. Verwijzing naar vroegere akten:

Partijen bevestigen uitdrukkelijk dat de vroeger verleden akten waarnaar in deze akte wordt verwezen, beschouwd moeten worden als één geheel vormend met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden.

2. Bevestiging en waarmerking van identiteiten:

1. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat, bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum, evenals de woonplaats van de natuurlijke personen-comparanten overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaarten;

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum, evenals de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister.

De partijen waarvan het rijksregister is vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met deze vermelding.

TOELICHTING – AANVAARDING:

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

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het voorschrift van artikel 9 § 1, alinea's 2 en 3 van de wet op het notarisambt, inzake:

- tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen;
- hun vrije keuze om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden op plaats en datum als hoger gemeld.

Na toelichting en gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vermeld, en goedkeuring van de doorhaling van / woorden, / lijnen en / cijfers, hebben de partijen, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, deze akte met ons, Notaris ondertekend.

Volgen de handtekeningen. Geregistreerd vijf bladen een verzendingen te #. Registratie de #. Boek # Blad # Vak #. Ontvangen: vijftwintig euro (€ 25,00). De E.a. Inspecteur #.