

Datum: 30/04/2020

Dossier: 2130771-2

Bijlagen: 1)
stedenbouwkundige
vergunning plus bijlagen
& 2) kopie plans kelder,
gelijkvloers en garage met
aanduiding exclusieve
gebruiksrechten
(registreren maar niet
overschrijven)

Rep:

Kant. RZH.:
Malmedy

Statuten van het gebouw
“**Millenium**”
te Büllingen (Krinkelt), Buellinger Strasse 19

Op dertig april tweeduizend twintig.

Voor mij **Jan VAN ERMENGEM**, geassocieerd notaris te Meerhout, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap “J. & J. Van Ermengem, notarissen” te Meerhout, Markt 36, **ZIJN VERSCHENEN**

De heer **WOUTERS Patrick Alfons Paul Jozefina**, geboren te Herentals, op 1 februari 1972, rijksregisternummer 72.02.01 161-74 en zijn echtgenote, mevrouw **BOSMANS Gwendoline Jozefa Myriam**, geboren te Heist-op-den-Berg, op 1 september 1970, rijksregisternummer 70.09.01 088-57, wonende te 2223 Heist-op-den-Berg (Schriek), Trommelstraat 9, gehuwd onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Johan Van Ermengem te Meerhout, op 5 juli 2002, tot op heden ongewijzigd.

Hierna samen ook “**de comparant**” of “**de comparanten**” genoemd.

VOORGAANDE VERKLARINGEN

De comparant verklaart met het oog op het toekennen van een afzonderlijke juridische identiteit aan privatieve kavels in het hierna vermelde gebouw met grond en aanhorigheden, hetgeen volgt:

Beschrijving van het goed

Gemeente BÜLLINGEN – Afdeling 6 – Krinkelt

Een onroerend goed op en met grond en aanhorigheden, te **Büllingen (Krinkelt), Buellinger Strasse 19**, voorheen volgens kadaster gekend als sectie C nummer 191/D/2 met een oppervlakte van vijftien are zevenentwintig centiare (1.527m²).

Hierna ook “het goed” of “de goederen” genoemd.

Voorheen volgens titel gekend als:

- nummer 191/Z, « Büllinger Straße 19“, huis met werkplaats en grond met een oppervlakte van acht are drieëntwintig centiare (823m²);
- nummer 191/A/2, « Büllinger Straße +19“, garage-werkplaats met grond met een oppervlakte van drieëntwintig centiare (23m²);
- nummer 191/B/2, « Büllinger Straße +19“, garage-werkplaats met grond met een oppervlakte van zes are eenentachtig centiare (681m²).

Oorsprong van eigendom

Aan de echtgenoten Patrick Wouters – Bosmans Gwendoline toebehorend ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Erwin Maraite te Malmedy, minuuthouder met tussenkomst van notaris Johan Van Ermengem te Meerhout, op 25 juni 2014, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Malmedy op 26 juni 2014 onder nummer 38-T-26/06/2014-02259, namens de nv K.M.I. met zetel te Turnhout (ondernemingsnummer 0893.526.881).

De nv K.M.I. was er eigenaar van ingevolge proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Erwin Maraite te Malmedy op 22 december 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Malmedy met nummer 38-T-22/12/2010-04821 ten verzoeken van de faillissementscurator van de heer Joseph Mertens, nagenoemd, en de consorten Mertens: Manuela, Beate, Nadia en Jochen, nagenoemd.

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden was voornoemd perceel grond met:

1) **nummer 191/Z** eigendom van de heer Josef Matthias, Mertens: deels ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Joseph Cerexhe en Guy Ernotte, voorheen te Malmedy, op 20 oktober 1958, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Malmedy op 5 november daarna, boek 1031 nummer 26; en deels ingevolge akte verleden voor notaris Joseph Cerexhe, voornoemd, op 18 oktober 1961, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Malmedy op 13 november daarna, boek 1161 nummer 32. De heer Joseph Mertens heeft de bestaande gebouwen zelf opgericht of laten oprichten.

2) **nummer 191/A/2** eigendom van mevrouw Martha Pia, Maraïte ingevolge akte verleden voor notaris Joseph Cerexhe, voornoemd, op 18 oktober 1961, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Malmedy op 13 november daarna in boek 1161 nummer 32. Mevrouw Martha Maraïte heeft de bestaande gebouwen zelf opgericht of laten oprichten. Zij overleed op 8 oktober 2006. Haar nalatenschap kwam, elk voor één/vierde volle eigendom, toe aan haar vier kinderen, namelijk de consorten Mertens: 1) Manuela, 2) Beate, 3) Nadia en 4) Jochen.

3) **nummer 191/B/2** onverdeelde eigendom van de echtgenoten Joseph Matthias, Mertens en Martha Pia, Maraïte, ingevolge akte verleden voor notaris Joseph Cerexhe, voornoemd, op 25 mei 1965, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Malmedy op 1 juni daarna, boek 1320 nummer 31.

Voornoemde echtgenoten hebben de bestaande gebouwen zelf opgericht of laten oprichten.

Bodemsanering en milieuwetgeving

Decreet betreffende bodembeheer en bodemsanering.

De partijen verklaren dat de instrumenterende notaris hun aandacht heeft gevestigd op het decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering, alsook op de inhoud van het bodemattest de dato 8 april 2020, waarvan de inhoud, vrij vertaald naar het Nederlands, als volgt luidt:

“EENSLUIDEND UITTREKSEL VAN DE DATABANK ONDERGROND (BDES)

Nr. 10177287

GELDIG TOT 08/10/2020

GEKADASTREERD PERCEEL TE BULLINGEN 6^{de} AFD/KRINKELT/ sectie C perceel n°00191 D 002 .

INFORMATIEMATERIAAL: GEKADASTREERD PERCEELPLAN – TOESTAND VOLGENS CADGIS – 2019

Dit uittreksel vormt een samenvatting van de gegevens waarover de administratie officieel beschikte op 08/04/2020.. Door de Databank Ondergrond (BDES) opgezet door de Directie Bodembescherming te raadplegen, kunt u vollediger gegevens verkrijgen en in voorkomend geval een rechtzetting van de gegevens vragen.

PLAN VAN HET PERCEEL DAT HET VOORWERP UITMAAKT VAN DE AANVRAAG EN VERWANTE GEGEVENS

(Beeld voormeld plan).

SITUATIE IN DE DATABANK ONDERGROND (BDES)

Is de op onderstaand plan gemarkeerde perimeter:

 *Vermeld in de inventaris van de procedures voor het beheer van de bodemverontreiniging en/of in de inventaris van activiteiten en installaties die een risico voor de bodem inhouden (Art. 12 §2, 3)?:*

Neen

 *Zijn er gegevens van strikt indicatieve aard (Art. 12 §4) op van toepassing?:*

Neen

Dit perceel is niet onderworpen aan de verplichtingen met betrekking tot het bodemdecreet

<i>REDEN(EN) VOOR OPNAME IN DE INVENTARIS VAN PROCEDURES VOOR HET BEHEER VAN DE BODEMVERONTREINIGING (Art. 12 §2, 3)</i>
--

Geen

<i>REDEN(EN) VOOR OPNAME IN DE INVENTARIS VAN ACTIVITEITEN EN INSTALLATIES DIE EEN RISICO VOOR DE BODEM INHOUDEN (Art. 12 §2, 3)</i>
--

Geen

<i>GEGEVENS VAN STRIKT INDICATIEVE AARD (Art. 12 §4)</i>
--

Geen”.

De comparanten verklaren dat zij op het voormelde onroerend goed geen activiteiten hebben uitgevoerd of laten uitvoeren die kunnen leiden tot een bodemverontreiniging en niet op de hoogte zijn van het bestaan, nu of in het verleden, van een vestiging of van het exploiteren van een activiteit, die vermeld staat op de lijst van installaties en activiteiten die een bodemrisico vormen overeenkomstig voormeld decreet.

De comparanten verklaren, zonder dat voorafgaande onderzoeken van hen zijn vereist, dat zij niet beschikken over aanvullende inlichtingen die de inhoud van het eensluidende uittreksel kunnen wijzigen (voorbeelden: vroegere bodemstudie, kennisgeving van de administratie, enzovoort). Zij bevestigen tevens dat de administratie geen besluit ten aanzien van hen hebben genomen op grond van artikel 26 van voormeld decreet en dat zij geen “verantwoordelijke” houder zijn van een of meer verplichtingen opgesomd in artikel 19, alinea 1 van hetzelfde decreet.

De partijen verklaren tevens dat de notaris hun aandacht heeft gevestigd op de burgerlijke, strafrechtelijke en administratieve sancties voor de gevallen waarin de verplichtingen vermeld in voormeld decreet, niet worden nageleefd.

Bijzondere erfdienstbaarheden

De comparant verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd in voor- of nadeel van het voorschreven goed, maar dat zijn titel van eigendom volgende erfdienstbaarheden vermeldt:

“In voormelde akte verleden voor notaris Joseph Cerexhe te Malmedy op 20 oktober 1958 betreffende de verkoop door de echtgenoten Peter MARTING en Johanna Margaretha HEINEN, aan de heer Josef MERTENS staat letterlijk vermeld wat volgt :

“Der Ankäufer geht hiermit die Verpflichtung ein, das an durch gekaufte Grundstück nicht als Hotel, Pension oder Wirtschaft und ähnlichen Betrieb zu verwenden oder verwenden zu lassen und zwar sowohl persönlich als auch für Seine Erben und Rechtsnachfolger”.

In een akte verleden voor notaris Erwin Maraite te Malmedy op 13 januari 2004, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Malmedy op 4 februari daarna onder referentie 38-T-04/02/2004-00482, betreffende de verkoop aan de heer Marc VAN EYKEN van het vastgoed daarnaast, Krinkelt 157, vroeger gekadaastreerd sectie C, nummer 191/T deel (nu gekadaastreerd onder nummer 191/C/2), staat letterlijk vermeld wat volgt :

“(9) Der Ankäufer erklärt zu wissen :

- Dass der hintere Teil des gegenwärtig verkauften Grundstücks von einer unterirdischen Stomleitung durchquert ist;*
- Dass die Abwasserentsorgung des Nachbarhauses gelegen in Krinkelt Nr 156 über eine Kanalisation erfolgt, die teilweise über das gegenwärtig verkaufte Grundstück verläuft bis zu der dort befindlichen Sickergrube.*

GRUNDDIENSBARKEIT :

Herr Josef MERTENS und Frau Martha MARAITE, handelnd in ihrer Eigenschaft als Eigentümer des angrenzenden Anwesens katastriert Flur C, Nummer 191/S und 191/T teilweise räumen hiermit zugunsten des gegenwärtig verkauften Anwesens eine

Gerechtsame zum Fahren und Gehen ein und zwar zu Lasten des auf dem vorbezeichneten Plan in gelb umrandeten Grundstücks ...”

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zouden zijn, worden de toekomstige eigenaars van een deel of het geheel van voorschreven eigendom in alle rechten en plichten van de comparant gesteld.

De comparant verklaart dat de letterlijke overname van deze erfdienstbaarheden geenszins kan worden aanzien als een herbevestiging ervan.

Benevens voormelde erfdienstbaarheden en deze welke voortspruiten uit de opdeling van voormeld goed in privatieve kavels en gemeenschappelijke delen (zie hierna onder de rubriek “Erfdienstbaarheden ingevolge mede-eigendom), verklaart de comparant geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden die het eigendom zouden bezwaren.

Plannen - bouwvergunning

1. Stedenbouwkundige vergunning:

De stedenbouwkundige vergunning voor de opsplitsing van voormeld gebouw in vier appartementen en één magazijn, werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente op Büllingen op 8 november 2011, onder het refertenummer EB/BP/874.1 nr. 2.897.

De stedenbouwkundige vergunning, samen met haar bijlagen wordt aan deze akte gehecht, om er samen mee te worden geregistreerd maar niet te worden overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid.

2. Oorspronkelijke plannen:

De plannen voor deze opdeling en lastenboeken werden op 25 augustus 2011 opgemaakt door architect Christophe Stembert (POM bvba te 4950 Ovifat (Waimes) Rue des Charmilles 4).

Deze plannen omvatten:

- situatieplan (1/13)
- inplantingsplan (2/13)
- plan van appartement 1, op verdieping -1 (3/13) *(dit plan is op 8 augustus 2019 gewijzigd zie hierna onder rubriek wijzigende plannen)*
- plan van appartement 2 en het magazijn, op het gelijkvloers (4/13) *(dit plan is op 8 augustus 2019 gewijzigd zie hierna onder rubriek wijzigende plannen)*
- plan van appartement 3 op de eerste verdieping (5/13)
- plan van een deel van appartement 4, gelegen op de tweede verdieping (6/13)
- plan van een deel van appartement 4, gelegen in de dakruimte (7/13) *(de facto is in deze dakruimte geen deel van appartement 4 ondergebracht)*
- plan van de noordelijk gerichte gevel (8/13)
- plan van de westelijk gerichte gevel (9/13)
- plan van de zuidelijk gerichte gevel (10/13)
- plan van de oostelijk gerichte gevel (11/13)
- doorsneden van het gebouw (12/13 en 13/13)

Alle voormelde plannen getekend door de architect en voorzien van een stempel van de gemeente Büllingen die de voormelde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, worden na ondertekening door de comparant en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht.

Deze plannen werden geregistreerd in de plannen databank van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met **referentienummer 63562-10021**.

Blijkens huidige kadastrale legger werden daarna (zonder dat er een basisakte was opgemaakt) volgende kadastrale nummers toegekend:

- Magazijn (op het gelijkvloers: kadastraal nummer 0191/00D2P0006
- Appartement 1 (in de kelder): kadastraal nummer 0191/00D2P0002
- Appartement 2 (op het gelijkvloers): kadastraal nummer 0191/00D2P0003

- Appartement 3 (op het eerste verdiep): kadastraal nummer 0191/00D2P0004
 - Appartement 4 (op het tweede verdiep en de dakverdieping): kadastraal nummer 0191/00D2P0005 (*het zolderdeel van appartement 4 is de facto onbestaande, zodat het zich enkel op de tweede verdiep bevindt*)
3. Aanvullend plan:
 Ten einde te voldoen aan de in artikel 1 punt 6° van voormelde stedenbouwkundige vergunning opgelegde verplichting om op het goed minstens twee parkeergelegenheden per appartement te voorzien, werd in aanvulling en ter verduidelijking van voormelde plannen door zelfde architect Christophe Stembert, op 13 juni 2014, een garageplan opgemaakt. Dit plan betreft een loutere verduidelijking van de mogelijkheid tot gebruik van de gemeenschappelijke garage voor vier voertuigen en werd niet geregistreerd in de voormelde plannen databank. Deze parkeergelegenheden behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
4. Wijzigende plannen:
 Voormelde plannen van verdieping -1 (3/13) en van het gelijkvloers (4/13) werden op 8 augustus 2019 gewijzigd door zelfde architect Stembert. Deze wijziging betrof de vergroting van het magazijn door inlijving van delen welke volgens de oorspronkelijke plannen tot de gemeenschappelijke eigendom (volgens huidig kadaster gekend als nummer 0191/00D2P0001) behoorden.
 Het magazijn zoals opgemeten en afgebeeld op het voormeld oorspronkelijk plan van het gelijkvloers (en volgens huidig kadaster gekend als nummer 0191/00D2P0006, groot 134,68m²) werd door deze inlijving vergroot tot een oppervlakte van 543m².
 Dit vergrootte magazijn met een totale oppervlakte van vijfhonderd drieënveertig vierkante meter (543m²) is volgens de wijzigende plannen deels gelegen in de kelderverdieping (niveau -1) en deels op het gelijkvloers (niveau 0), en wel als volgt:
 In de kelderverdieping (niveau -1):
 *magazijn (atelier): 190m²
 Op het gelijkvloers (niveau 0):
 *magazijn deel (atelier partie) 1: 72m²;
 *magazijn deel (atelier partie) 2: 175m²;
 *magazijn deel (atelier partie) 3: 55m²;
 *aanhorigheid (annexe): 51m²
 Voormelde wijzigende plannen vervangen de oorspronkelijke plannen 3/13 en 4/13 en, worden na ondertekening door de comparant en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht.
 Zij zijn geregistreerd in de plannen databank van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met **referentienummer 63562-10032**.
5. Verzoek vrijstelling registratie en overschrijvingsformaliteit:
 De comparant verzoekt om **vrijstelling van:**
 - de **registratie** van de voormelde plannen op basis van voormelde referentienummers:
 oorspronkelijke plannen: **referentienummer 63562-10021**;
 wijziging oorspronkelijke plannen: **referentienummer 63562-10032**.
 - de **overschrijving** van de plannen in toepassing van artikel 1 Hypotheekwet op basis van de voormelde referentienummers.
6. Stedenbouwkundige toestand:
 De comparant bevestigt dat de constructies werden verbouwd in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek, behoudens:
 - appartement 4 in de mate dat het geen toegang heeft tot de dakverdieping.

Een verschil van zelfs meer dan vijf procent tussen de maten vermeld op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal moeten gedoogd worden zonder recht op vergoeding.

BASISAKTE

1. Uitdrukkelijke uitsluiting van de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmede-eigendom

Gezien de aard van het voormelde op te delen eigendom (klein gebouw met beperkt aantal mede-eigenaars en weinig gemeenschappelijke delen) verklaart de comparant in deze uitdrukkelijk akkoord te gaan met de uitsluiting van de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmede-eigendom, zoals voorzien door artikel 577-3, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant en zijn rechtsopvolgers behouden zich evenwel het recht voor om de door hen gewenste regeling conventioneel uit te werken door het opmaken van een eigen werkingsreglement, dat dan als een toetredingscontract dient te worden beschouwd.

2. Basisakte

Met het inzicht op de afzonderlijke vervreemding van delen van voorschreven eigendom en met het oog op de horizontale verdeling, verzoekt de comparant de werkende notaris de basisakte te willen opstellen van voorschreven gebouw, welke akte zal dienen als basis voor het vaststellen van de rechten en de verplichtingen van iedere mede-eigenaar, dit om alle moeilijkheden te voorkomen tussen de huidige of toekomstige mede-eigenaars of rechthebbenden op een deel of delen van voorschreven gebouw met aanhorigheden.

Alle verplichtingen voortvloeiende uit huidige akte en deze welke kunnen voortspruiten uit de bouw of de aanduidingen op de hiervoor vermelde plannen, verbinden de mede-eigenaars, alsook hun erfgenamen, rechthebbenden en huurders, aan dewelken zij gehouden zijn dezelfde verplichtingen op te leggen onder beding van sancties en schadevergoeding.

3. Beschrijving van het gebouw – indeling

Zoals reeds voormeld beoogd deze basisakte de creatie van vier appartementen en één magazijn.

Tevens worden er exclusieve gebruiksrechten toegekend aan de eigenaar van appartement 1 met betrekking tot de twee parkeerplaatsen welke achter het privatieve terras van dit appartement grenzen en zijn afgebeeld op voormeld wijzigend plan van de kelderverdieping.

PRIVATIEVE DELEN

De verdieping -1

In de kelderverdieping (niveau -1) bevinden zich appartement 1, en een deel van het magazijn.

Appartement 1

Het appartement nummer 1, met postnummer 19/U is gelegen rechts in het gebouw (vanaf de straat gezien), en omvat:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, technische ruimte, woonruimte, tussenhal, 2 slaapkamers, badkamer, wc;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënnegentig duizendsten (193/1.000ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Aan dit appartement werd volgend **prekad nummer** toegekend: ***C 191 E 2 P0004***.

Magazijn (deels)

Het deel van het magazijn, met postnummer 17, gelegen in de kelderverdieping:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de volgende ruimte:
 - *magazijn (atelier partie): 190m²

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zie hierna bij de rubriek “Het gelijkvloers, Magazijn (deels)”

Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt zich appartement 2 en een deel van het magazijn.

Appartement 2

Appartement nummer 2, met postnummer 19E, is gelegen op het gelijkvloers rechts in het gebouw (vanaf de straat gezien) en omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, terras, keuken, technische ruimte, woonruimte met vestiaire, 2 slaapkamers, badkamer, wc;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en vier/duizendste (204/1.000ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Aan dit appartement werd volgend prekad nummer toegekend: **C 191 E 2 P0003.**

Magazijn (deels)

Het deel van het magazijn, met postnummer 17, gelegen op het gelijkvloers, omvat:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - *magazijn deel (atelier partie) 1: 72m²;
 - *magazijn deel (atelier partie) 2: 175m²;
 - *magazijn deel (atelier partie) 3: 55m²;
 - *aanhorigheid (annexe): 51m²
- De aandelen van het volledige magazijn (in kelderverdieping en op gelijkvloers) in de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid bedragen: tweehonderd zevenentwintig/ duizendste (227/1.000ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Aan het magazijn werd volgend prekad nummer toegekend: **C 191 E 2 P0005.**

De eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich appartement 3.

Appartement 3

Appartement nummer 3, met postnummer 19/1, is gelegen op de eerste verdieping en omvat:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, terras, bureau, woonruimte met open keuken, 2 slaapkamers, badkamer, wc, vestiaire;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënnegentig/duizendste (193/1.000ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Aan dit appartement werd volgend prekad nummer toegekend: **C 191 E 2 P0001.**

De tweede verdieping en de dakverdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich appartement 4.

Appartement 4

Appartement nummer 4, met postnummer 19/2, is gelegen op de tweede verdieping en omvat:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: overloophal, terras, woonruimte met open keuken, 1 slaapkamer, badkamer, wc, vestiaire;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieëntachtig/duizendste (183/1.000ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Aan dit appartement werd volgend prekad nummer toegekend: **C 191 E 2 P0002.**

OMVANG VAN DE DIVERSE PRIVATIEVE KAVELS

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

Binnen de kavel:

- de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak;
- de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren;

- de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, bestaande uit het raam, het glaswerk, en de eventuele luiken;
- de tussendeuren, de deuren die uitgeven op de gemeenschappelijke delen, naar traphal;
- de schrijnwerkerij en de wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel;
- de private sanitaire en verwarmingsinstallaties;
- alle leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- de parlofoon.

Buiten de privatieve kavel:

- de balkon- en terrasrelingen en vloeren;
- de bel aan de ingangsdeur van het appartement;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhal, de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon, behalve deze onderdelen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Verdieping -1

- de garageruimte in het linkse deel van het gebouw (vanaf de straat gezien) achter het magazijn, met vier parkeerplaatsen en berging;
- de ruimten voor de meters, voor de verluchting en voor de af- en aanvoer van leidingen;
- de grond waaronder de achtertuin.

Het gelijkvloers

- de inkom en hal;
- de trap en traphal, de ruimten voor de meters, voor de verluchting en voor de af- en aanvoer van leidingen;
- de leidingen voor verwarming en elektriciteit die door het magazijn lopen;
- de stookplaats links naast het magazijn;
- de grond.

De verdiepingen

- de gemeenschappelijke hallen;
- de trap en de traphal;
- de ruimten voor de meters, voor de verluchting en voor de af- en aanvoer van leidingen.

Het dak

- het dak en de dakbedekking;
- de schouwen.

Voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw werd **prekad nummer C 191 E 2 P0000** gereserveerd.

PRIVATIEVE GEBRUIKSRECHTEN OP BEPAALDE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Volgende exclusieve gebruiksrechten worden toegekend:

De eigenaars/bewoners van appartement 1 hebben het exclusief gebruiksrecht van:

- o het terras achteraan grenzend aan appartement 1, gelegen aan de rechterachterzijde van het gebouw (vanaf de straat gezien) op de verdieping -1, en zoals in **oranje kleur** is aangeduid op de kopie van voormeld kelderplan de dato 8 augustus 2019.
- o de parkeerplaats grenzend aan voormeld terras, gelegen aan de rechterachterzijde van het gebouw (vanaf de straat gezien) op de verdieping -1, en zoals in **oranje kleur** is weergegeven op de kopie van zelfde kelderplan.

De eigenaars/bewoners van de vier appartementen hebben het exclusief gebruiksrecht van de vier autostaanplaatsen in het garagegebouw, zoals aangeduid in **groene kleur** op de kopie van het voormelde garageplan..

De eigenaars/bewoners van appartementen 2, 3 en 4 hebben het exclusief gebruiksrecht van de twee autostaanplaatsen aan de voorkant van het appartementsgebouw en de parkeerplaats, gelegen aan de rechterachterzijde van het gebouw (vanaf de straat gezien) op verdieping -1, naast de parkeerplaats welke zoals voormeld is toebedeeld aan appartement 1. Deze drie autostaanplaatsen zijn aangeduid in **gele kleur** op de kopie van voormeld kelderplan en plan van het gelijkvloers de dato 8 augustus 2019.

De eigenaar/gebruiker van het magazijn heeft bijgevolg geen gebruiksrecht van de autostaanplaatsen in het garagegebouw én van de vier voormelde buitenparkeerplaatsen.

Voormelde kopieën van het garageplan, kelderplan en plan van het gelijkvloers waarop in kleur de exclusieve gebruiksrechten zijn aangeduid, worden aan deze akte gehecht om ermee te worden geregistreerd doch niet mee te worden overgeschreven.

OMVANG VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de volgende gemeenschappelijke zaken die, tenzij in deze akte anders bepaald, door alle mede-eigenaars worden gebruikt:

- de grond, met de beplantingen en afsluiting;
- de grondvesten, de ruwbouw, de betonnen delen en geraamte, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de buitengevels, de dragende muren, de muren die de privatieve kavels van de gemeenschappelijke delen of privatieve kavels met verschillende eigenaars scheiden;
- het dak met de dakbedekking en schouwen;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, met de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik, de trappen naar de kelder en de privatieve kavels;
- de veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen;
- gemeenschappelijke bergruimten of plaats voor de tellers in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen;
- en 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 delen van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN INGEVOLGE MEDE-EIGENDOM

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 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 comparant en de toekomstige eigenaars van privatieve kavels, die, louter door hun verkrijging, 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 water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

4. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten - verzekering

Gemeenschappelijke lasten

Alle gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals omschreven in deze basisakte, en behoudens de hierna vermelde uitzonderingen met betrekking tot:

- * het dak;
 - * het garagegebouw;
 - * de gemeenschappelijke delen waarop exclusieve gebruiksrechten werden toegekend.
- Onder gemeenschappelijke lasten wordt verstaan: alle lasten die aan de mede-eigendom zijn verbonden en niet toerekenbaar zijn aan één eigenaar.

Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alle herstellingskosten, de administratiekosten, de kosten van verwarming, de belastingen, de aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw, voor zover deze kosten betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, en de kosten bij heropbouw.

Garagegebouw achter het magazijn

De eigenaar van het magazijn dient niet mede in te staan voor:

- * de kosten van onderhoud, herstelling en eventuele wederopbouw van het garagegebouw achter het magazijn;
- * de kosten van onderhoud en herstel van de verwarmingsinstallatie.

Dak – kosten /herstel en vernieuwing

Al de kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak zullen als volgt verdeeld worden:

- Met betrekking tot het deel van het dak dat zich bevindt boven appartement 4 en het deel van het dak boven de stookplaats (links naast het magazijn): Deze kosten zullen uitsluitend en elk in verhouding tot hun relatieve aandelen in de mede-eigendom gedragen worden door de eigenaars van de vier appartementen.
- Met betrekking tot het deel van het dak dat zich bevindt boven het magazijn: Deze kosten zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaar van het magazijn.

Gemeenschappelijke delen met privaatief gebruiksrecht

De voormelde toegekende exclusieve gebruiksrechten onder de titel “*Privatieve gebruiksrechten op bepaalde gemeenschappelijke delen*” gebeuren onder de verplichting voor de gebruiker(s) om de betreffende gemeenschappelijke delen goed te onderhouden en zo nodig op eigen kosten te herstellen.

Verzekering

Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden toe te treden tot de gemeenschappelijke verzekeringspolis omtrent de gemeenschappelijke en privatieve delen indien de meerderheid van de mede-eigenaars beslist om een collectieve blokpolis af te sluiten.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De heer Patrick WOUTERS en zijn echtgenote mevrouw Gwendoline BOSMANS, voormelde comparanten, hierna ook “**de lastgever**” genoemd, hebben verklaard als bijzondere lasthebbers aan te stellen, ieder met macht afzonderlijk op te treden en met recht op indeplaatsstelling:

- de heer DEBOEL Bert, geboren te Geel op 27 augustus 1983, wonende te 2440 Geel, Eindhoutseweg 30; en,

- mevrouw BELMANS Lieve Josee Marcel, geboren te Geel op 20 februari 1978 rijksregisternummer 78.02.20-172.07 wonende te 2400 Mol, Lariëndijkweg 8; en,
- mevrouw FRANKEN Katrien, geboren te Turnhout op 16 juli 1981, wonende te 2490 Balen, Korte Heide 25; en,
- mevrouw VAN KERCKHOVEN Connie Emelie Charline Maria, geboren te Deurne (Antwerpen) op 31 maart 1964, rijksregisternummer 640331-006.41, wonende te 2950 Kapellen, Meidoornlaan 2;

hierna ook genoemd “de lasthebber”

Wie zij gelasten om voor en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, in de vormen, voor de prijs de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen. Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen. Van de kopers alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen, of ontslag van ambtshalve inschrijving verlenen. Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan. Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen. Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er bij de overschrijving van deze akte van ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

SLOTBEPALINGEN

Hypothecaire overschrijving

Onderhavige akte zal overgeschreven worden in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en er zal naar deze overschrijving verwezen worden bij alle latere overdrachten van het geheel of een gedeelte van het goed waarop onderhavige akte betrekking heeft.

Overgangsbepalingen

Alle in onderhavige akte vermelde clausules zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel door de comparant zal overgedragen zijn, behalve indien deze clausules in strijd zijn met de geldende wet.

Kosten

De kosten voor het opstellen van deze akte zijn ten laste van de eigenaar, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

Fiscale verklaringen

Recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Bevestiging van identiteit

1. De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van de partijen aan de hand van hun identiteitskaart. Ze bevestigen de juistheid hiervan.
2. Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandeling en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die hen onbekwaam of onbevoegd maakt (faillissement, collectieve schuldenregeling, bewindvoerder...).

Slotbepaling

1. Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in eventueel vorige overeenkomsten.
2. Ondergetekende notaris heeft de partijen volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en heeft hen op onpartijdige wijze raad gegeven. De comparanten erkennen dat de notaris hen heeft uiteengezet dat wanneer hij tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop hun aandacht moet vestigen en moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De comparanten hebben verklaard dat zich dit in deze akte niet voordoet of dat zij in voorkomend geval afzien van deze keuze.
3. De comparanten verklaren meer dan vijf dagen voor heden het ontwerp van de akte te hebben ontvangen. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, lid 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte. De gehele akte en haar bijlagen werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Meerhout op datum als vermeld.

Na voorlezing en toelichting hebben de partijen, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris getekend.

toit du hangar
en annexe
arrière

Atelier
partie 3
55 m²
NIV.:0.00

photo 2

photo 3

Atelier
partie 2
175 m²
NIV.:0.00

SURFACE
TOTALE
302 m²
NIV.:0.00
HSP.:3.83

Atelier
partie 1
72 m²
NIV.:0.00

Accès chauff.
NIV.:0.00
et pente douce
vers voirie

Accès atelier
NIV.:0.00
et pente douce
vers voirie

porte
sectionnelle

bate
rebouchée

photo 1

photo 1

bate
rebouchée



photo 2

bate
rebouchée



photo 3

bate
rebouchée

bate
rebouchée
Terrasse

Chambre 1
9.23 m²
NIV.:0.00
HSP.:2.55

SDB
5.78 m²
NIV.:0.00
HSP.:2.55

Chambre 2
12 m²
NIV.:0.00
HSP.:2.55

Hall
17.55 m²
NIV.:0.00
HSP.:2.55

mitoyen

Accès maison
NIV.:0.00
et pente douce
vers voirie

Cuisine
16.50 m²
NIV.:0.00
HSP.:2.35

WC
1.96 m²
NIV.:0.00
HSP.:2.55

Vest.

Séjour
37.40 m²
NIV.:0.00
HSP.:2.55

plan projeté 63562-10032

Plan du rez-de-chaussée 1-100

Plan d'un atelier de mécanique pour M. et Mme WOUTERS - BOSMANS

architecte - contact
Christophe STEMBERT
info@pom-archi.com

08-08-2019

AB 1

porte
sectionnelle

GARAGE
commun
122.25 m²
NIV.:2.80
HSP.:2.50

Atelier

SURFACE
TOTALE
190 m²
NIV.: 2.80
HSP.: 2.50

Terre plein



Plan du sous-sol 1-100

Plan d'un atelier de mécanique pour M. et Mme WOUTERS - BOSMANS
Les plans restent la propriété de l'architecte.

architecte - contact
Christophe STEMBERT
info@pom-archi.com

08-08-2019

ABO



Plan garage 1-100



Transformation d'une maison en 4 logements.
Umbau eines Hauses in 4 Wohnungen.

architecte - contact
Christophe STEMBERT
info@pom-archi.com

13-06-2014

PE 1/1