

Lw/2100332-4

BASISAKTE GEBOUW STATIELEI 111 MORTSEL

Heden, drieëntwintig april tweeduizend en dertien.
Voor mij, François LECONTE, notaris te Mortsel
IS VERSCHENEN:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"ATRIUM" met zetel te 2000 Antwerpen, Tolstraat, 75 bus
5, met als ondernemingsnummer 471.433.361.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Remi
FAGARD te Genk op negen maart tweeduizend, bekendgemaakt
in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
vierentwintig maart tweeduizend onder nummer 20000324-
33;

En waarvan de statuten gewijzigd werden krachtens akte
verleden voor notaris LECONTE te Mortsel op
zevenentwintig augustus tweeduizend en zeven,
gepubliceerd in de bijlagen tot het belgisch Staatsblad
van zes september nadien, onder nummer 22070906-130779;

Hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder: de heer
COEN Dirk Roger, rijksregisternummer 711018 123-25,
wonende te Antwerpen, Tolstraat, 75 te Antwerpen,
krachtens artikel 6 van de statuten en hiertoe benoemd
krachtens beslissing genomen in de overgangsbepalingen
volgend op voormelde oprichtingsakte.

Hierna genoemd: "de partijen".

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot
het stellen van de bij deze akte vastgestelde
rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige
maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou
roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling,
aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

1. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1.1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Partijen zijn eigenaar van volgend onroerend goed :

STAD MORTSEL - TWEDE AFDELING

Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden
gelegen te Mortsel, Statielei 111, volgens titel ten
kadaster bekend sectie B, nummers 77/H/2 en 77/I/2 voor
een oppervlakte van duizend honderd zesenzestig vierkante
meter, thans ten kadaster bekend sectie B deel van nummer
77/V/2 voor een oppervlakte volgens nagemelde meting van
vijfhonderd vijfenveertig komma vierenzeventig vierkante
meter (545,74 m²)

Kadastraal inkomen: vierduizend zevenhonderd
negenennegentig euro.

En zoals dit perceel (inclusief gebouw) afgebeeld werd
onder lot 1 op het aan deze akte gehechte opmetingsplan

opgemaakt door landmeter-expert AR CONCEPT BVBA, Architectenvennootschap gevestigd te Borgerhout, op 28 februari 2013.

De comparant verklaart uitdrukkelijk zich het exclusief eigendomsrecht voor te behouden van de achterliggende grond (tuin - lot 2 op voormeld opmetingsplan), om later gevoegd te worden bij een aanpalend perceel. Met toepassing van artikel 138 van het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, heeft ondergetekende notaris bij aangetekend schrijven van 7 maart 2013 het plan van de verdeling tussen onderhavig eigendom en de tuin die eigendom blijft van de verkoper, aan het bevoegd schepencollege ter inzage voorgelegd.

Binnen de wettelijke termijn hebben deze geen opmerkingen gemaakt.

1.2. EIGENDOMSOPSPRONG

BVBA Atrium is eigenares van voorschreven goed om het te hebben aangekocht van de BVB P.S.I. blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op negentwintig november tweeduizend en tien, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op drie december nadien, onder nummer 59-T-03/12/2010-20808.

PSI was eigenares van voorschreven goed om het te hebben aangekocht van 1. Mevrouw WOUTERS, Gabriella, geboren te Stabroek op één december negentienhonderd negentien, weduwe van de heer WOUTERS Albertus Firmin Angela Cornelius, 2. Mevrouw WOUTERS, Amanda Francisca Cornelia, geboren te Ramsel op twee april negentienhonderd éénentwintig, weduwe van de heer DELMEZ Celestin Louis Jean, 3. Mevrouw VAN HERCK, Maria Henrica, geboren te Kalmthout op éénentwintig juli negentienhonderd éénendertig, weduwe van de heer WOUTERS Jozef Alfons Rosa Cornelis, 4. Mevrouw WOUTERS, Christiane Joanna Firmin, geboren te Mortsel op twaalf december negentienhonderd drieënvijftig, , echtgescheiden, 5. Mevrouw WOUTERS, Martine Maria Georges, geboren te Mortsel op tweeëntwintig maart negentienhonderd zesenvijftig, blijkens akte verleden voor notaris WELLENS, geassocieerd notaris te Mortsel op drieëntwintig november tweeduizend en negen, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negen december tweeduizend en negen onder nummer 59-T-09/12/2009-20241.

Voorschreven eigendom werd oorspronkelijk aangekocht door de heer WOUTERS Alfons Jan Baptist Elisabeth, en zijn echtgenote mevrouw CLAES Maria, samen te Mortsel, vanwege de vennootschap "COMPAGNIE D'ASSURANCE GENERALES SUR LA VIE LES FONDS DOTAUX ET LES SURVIVANCES" te Brussel ingevolge vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, in datum van negen juli

negentienhonderd tweeënveertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op één september daarna, deel 1101 nummer 1.

De heer WOUTERS Alfons is overleden te Anderlecht op zevenentwintig april negentienhonderd vijfenvijftig, nalatende zijn echtgenote in tweede echt mevrouw CLAES Maria en de drie kinderen uit zijn eerste huwelijk met wijle mevrouw Verbist Laurentia Christina: 1° WOUTERS Albertus Firmin Angela Cornelius te Kalmthout-Heide; 2° WOUTERS Amanda Francisca Cornelia, echtgenote van de heer Delmez Celestin Louis Jean te Mortsel; 3° WOUTERS Jozef Alfons Rosa Cornelis te Mortsel. In de akte van verdeling van de gemeenschap Wouters-Claes en de nalatenschap Alfons Wouters, verleden voor notaris Jacobus Mennes te Essen op dertien december negentienhonderd zesenvijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op achtentwintig december daarna, deel 2605 nummer 11, bekam mevrouw CLAES Maria in voorschreven eigendom te Mortsel, Statielei 111, het volledige vruchtgebruik, terwijl de blote eigendom, ieder voor een derde, toekwam aan de drie kinderen Albertus, Amanda en Jozef WOUTERS voornoemd.

De heer WOUTERS Albertus voornoemd is overleden te Kalmthout op tweeëntwintig juli negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende zijn overlevende echtgenote WOUTERS Gabriella en zijn kinderen. Ingevolge de bepalingen vervat in de akte van wijziging huwelijkscontract verleden voor notaris Francis De Bounge te Kalmthout op vijfentwintig mei negentienhonderd zevenentachtig, werd zijn deel in voorschreven eigendom voor de totaliteit toebedeeld aan zijn echtgenote WOUTERS Gabriella.

Door het overlijden van mevrouw CLAES Maria, voorgevallen op één augustus negentienhonderd achtennegentig, verviel het vruchtgebruik dat zij bezat in voorschreven eigendom zodat gemelde paarten in blote eigendom alsdan volle eigendom werden.

De heer WOUTERS Jozef voornoemd is overleden te Knokke op dertig december tweeduizend. De echtgenoten WOUTERS-VAN HERCK waren gehuwd onder het beheer van de gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Jacobus Mennes te Essen op vierentwintig april negentienhonderd tweeënvijftig. Ingevolge de gift vervat in dit huwelijkscontract kwam het aandeel van de heer Jozef Wouters in voorschreven eigendom toe aan mevrouw VAN HERCK Maria voor één/derde in volle eigendom en twee/derden in vruchtgebruik en aan de twee kinderen, ieder voor één/derde in blote eigendom, te weten 1) WOUTERS Christiane en 2) WOUTERS Martine beiden voornoemd.

De verkrijgers van kavels die hierna zullen beschreven worden, zullen zich moeten vergenoegen met voorgaand bewijs van eigendom en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift van onderhavige basisakte.

1.3. BODEMGESTELDHEID

a) Ondergetekende notaris heeft de stad Mortsel een vragenlijst voorgelegd inzake de milieutoestand van voorschreven eigendom.

De Stad heeft dit schrijven beantwoord bij brief van elf december tweeduizend en twaalf. Uit deze brief blijkt dat voor voorschreven eigendom nota werd genomen van een inrichting opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De partijen verklaren dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij hun weten een inrichting gevestigd is geweest die opgenomen was in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

c) De partijen verklaren met betrekking tot de grond, voorwerp van deze akte, weet te hebben van historische bodemverontreiniging waarvoor Electra door de OVAM in gebreke werd gesteld en waarvoor de kopers van de privaatieve kavels in deze residentie of derden vrijgesteld zijn van saneringsplicht, en die ten opzichte van de nieuwe eigenaars geen aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) De partijen leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op de grond, voorwerp van deze akte, en dat door de OVAM werd afgeleverd op 27 november 2012. De inhoud van dit attest luidt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.01.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 24.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Electra bvba,
Statielei 111 te Mortsel
(identificatienummer 02655007Vf1/1010)*

AUTEUR: Soresma nv

DATUM: 06.01.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

*TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Statielei 111 te
Mortsel (E04/430a)*

AUTEUR: Abesim bvba

DATUM: 21.05.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Statielei 111,
2640 Mortsel - 1262433001/bge*

AUTEUR: Soresma nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

e) Partijen verklaren door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. STATUTEN**2.1. ALGEMEENHEDEN****2.1.1. Voorafgaande verklaringen**

1. Partijen verklaren mij, notaris, dat er op voormelde grond een residentie werd opgericht en dit overeenkomstig de hierna vermelde bouwplannen.

2. Teneinde de verdeling van deze residentie tussen de verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de partijen de residentie onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen te stellen, overeenkomstig artikel 577 bis §9, 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van voormelde en hierna beschreven residentie.

3. Deze statuten bestaan uit de basisakte van de residentie.

Een **reglement van mede-eigendom** werd opgemaakt dat bevat:

1) de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2) de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid

van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3) de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4) de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5) de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6) de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Een exemplaar van dit reglement van mede-eigendom wordt hieraangehecht en zal van kracht zijn alsof het in deze akte zelf was opgenomen.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door partijen verwezen: a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen, en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder; en b) bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

De statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Tengevolge van de onderhavige akte zal de hierna beschreven residentie voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privaatieve delen.

Ingevolgde deze verdeling verkrijgt elke kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijke met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

2.1.2. Bindende kracht en tegenstelbaarheid der statuten

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de Vereniging van Mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

2.1.2. Bestaande erfdienstbaarheden

Partijen verklaren zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom, met uitzondering van:

- in de commerciële ruimte van het gelijkvloers mag alle handel uitgebaat worden;
- aan de gevel van de gelijkvloerse kavel mag zonwering en verlichting geplaatst worden;
- de septische put bevindt zich in de winkel.

De verkrijgers van de privatieve kavels in onderhavige residentie zullen in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

2.2. BASISAKTE

De residentie die op voorschreven grond werd opgericht wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

- a) In privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.
- b) In gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in de residentie.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

2.2.1. De residentie

2.2.1.1. Beschrijving

De residentie die op voorschreven grond werd opgericht bestaat uit:

- kelderverdieping: kelder met meters (gemeenschappelijk), opslagkelder (privatief verbonden met commerciële ruimte gelijkvloers)
- gelijkvloers, bestaande uit commerciële ruimte/winkelruimte

-eerste verdieping: vide/ruimte behorend tot handelsgelijkvloers (dubbele hoogte);

tweede verdieping: een appartement +1 gelegen boven de commerciële ruimte;

derde verdieping: een studio-appartement +2 gelegen op de hoogste verdieping.

Bouwplannen:

De bouwplannen van de residentie werden opgemaakt, in opdracht van AR CONCEPT BVBA, Architectenvennootschap gevestigd te Borgerhout, op december 2010.

Partijen hebben deze bouwplannen overhandigd om aan deze statuten gehecht te blijven.

2.2.1.2. Stedenbouwkundige informatie

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikel 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO") vestigt ondergetekende notaris er de aandacht op dat:

In het Belgisch Staatsblad nog niet werd bekendgemaakt dat de stad Mortsel waarin voorschreven eigendom gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt een brief van de stad Mortsel van 11 december 2012

Uit deze brief blijkt:

a) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom volgens het plannenregister is: woongebied;

b) dat het eigendom geen deel heeft uitgemaakt van een verkaveling;

c) dat er voor voorschreven eigendom geen stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd met uitzondering van :

-9003/B/20238: uitvoeren van veranderingswerk datum besluit 17/08/1965;

-9003/B/21351: plaatsen van een lichtreclame datum besluit 1/03/1978;

-9003/B/23789: regularisatie van een aanbouw datum besluit 3/03/1997;

-2010/0265: uitbreiding handelsgelijkvloers en verbouwing appartementen en studio datum besluit 8/11/2010;

-2011/0002: aanpassing vergunde bouwaanvraag datum besluit: 21/03/2011;

Partijen verklaren desbetreffend dat zij geen weet hebben van vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning of in strijd met enige stedenbouwkundige vergunning.

d) dat er voor voorschreven eigendom geen dagvaardingen werden uitgevaardigd of beslissingen werden genomen, waarbij aan de huidige partijen of één van diens rechtsvoorgangers ingevolge stedenbouwkundige

overtredingen sancties of herstelmaatregelen werden opgelegd.

e) Dat het eigendom niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

f) Dat er voor voorschreven eigendom geen planbatenheffing verschuldigd is.

g) Dat het krachtens artikel 4.2.12 §2, 2° VCRO voor de overdracht verplichte as-buult attest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1. VCRO. Iedere mede-eigenaar evenals de vereniging van mede-eigenaars zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot voorschreven appartementsgebouw en haar privaatieve kavels.

2.2.2. De gemeenschappelijke delen

2.2.2.1. Begrip

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privaatieve kavels van de residentie of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toe aan alle privaatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privaatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de Wet worden aan ieder van de privaatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen 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 privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2.2.2.2. Beschrijving

De residentie omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privaatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privaatieve kavel is bestemd, zoals onder meer:

- de volledige bebouwde en onbebouwde grond en ondergrond
- de funderingen
- de betonnen geraamten en de gewelven
- de ruwbouw
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering
- de steunmuren
- de buitenmuren
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen

- alle daken van de residentie met alle aanhorigheden zoals dagbedekking, afvoerbuizen, schouwen, koepels, kroonlijsten en dakgoten
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de leuning en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking integraal deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is)
- de vloerluiken en de ladders die toegang verschaffen tot de funderingsruimtes en de funderingsruimtes zelf met alle aanhorigheden zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
- de plafondluiken en de ladders die toegang verschaffen tot de zolderruimtes en de zolderruimtes zelf met alle aanhorigheden zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
- de gemeenschappelijk inkompaden, de gemeenschappelijke inkommen de gemeenschappelijke inkomhallen die toegang verschaffen tot de traphallen, met alle aanhorigheden zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
- de trap, de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden zoals deuren, vloer, vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
- de gemeenschappelijk meterruimtes met alle aanhorigheden zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
- de algemene water-, elektriciteits- en gasmeters
- de gemeenschappelijke vuilniscontainerruimtes met alle aanhorigheden
- de gemeenschappelijke fietsenstallingen met alle aanhorigheden, zoals op de bodem aangebrachte verflijnen die deze ruimte afbakenen
- de gemeenschappelijk onderhoudsruimtes met alle aanhorigheden
- de ruimtes voor de brievenbussen en de kasten waarin de brievenbussen zich bevinden
- de gemeenschappelijke delen van de bel- en de parlo- en videfooninstallaties met de daaraan verbonden deuropeners
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen

van deze leidingen in een privaatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaatieve kavel dienen

- de gebeurlijke gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties zoals de leidingen

- de afvoerputten, sceptische putten, toezichtspotten en dergelijke meer

- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen

- alle buizenschachten, verluchttingskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privaatieve kavels zelfs indien deze zich in een privaatieve kavel bevinden

- de gebeurlijke waterpompen

- de gemeenschappelijke poorten, de gemeenschappelijke in- en uitritten en de manoeuvreerruimtes, die toegang verschaffen tot de parkeerplaatsen of garageboxen, met alle aanhorigheden zoals bodemverharding, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen

- de gemeenschappelijke groenzones met alle aanhorigheden zoals bodembedekking, beplanting, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen

- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchttingselementen

- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die alsoo bestemd of dienstig zijn voor alle of enkele privaatieve kavels van de residentie.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.2.3. Uitsluitend genot en gebruik

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Concreet gaat het om:

- het terras gelegen op het dak van de winkel dat dient tot het uitsluitend genot en gebruik van het appartement +1 (op de tweede verdieping) gemerkt "+1", en bereikbaar met een trapverbinding aan de achtergevel. Dit terras werd op het bouwplan gearceerd.

Alle kosten van aanleg en onderhoud van deze terrassen zijn ten laste van de kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft. Indien er lekken zijn onder het terras zullen de kosten voor het opbreken van het terras ten laste zijn van die het genot en gebruik van heeft.

Het uitsluitend genot en gebruik wordt slechts verleend onder de ontbindende voorwaarde van gebruik en uitvoering

van werken zoals omschreven in het reglement van mede-eigendom onder artikel 4 en 5.

Tevens wordt er afgesproken dat de eigenaar van het appartement 1 op 2de verdiep zonnewering mag plaatsen in dezelfde kleur als de ramen (antraciet grijs) en eerst overeen te komen met de eigenaar van de winkel.

2.2.3. De privatieve delen

2.2.3.1. Begrip

De hierna beschreven gedeelten van de residentie zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2.2.3.2. Beschrijving

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden, zoals onder meer:

- 1) De samenstellende elementen van de kavels en hun privatieve toebehoren aan de **binnenzijde** ervan, zoals:
 - de vloerbekleding met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van de gemene gewelven en betonskelet
 - de binnenmuren en de afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn
 - de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen
 - de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering
 - het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk
 - de balkon- en terrasleuningen en -vloerbekleding, behalve indien deze vloerbekleding inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is
 - de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaat toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft
 - de keuken-, sanitaire- en elektrische installaties
 - de privatieve brandbestrijdingsinstallaties
 - het privaat deel van de bel-, en de parlo- of videoinstallatie met de daaraan verbonden deuropener
 - de privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie
 - de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privatieve delen
 - en in het algemeen alles wat zich binnen een kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is

2) Aanhorigheden die zich **buiten** een privaatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de delen van de bel-, parlo- of videfooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren
- De belinstallatie aan de ingangdeuren tot de appartementen
- De dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privaatieve kavel
- De eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden
- De eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie
- De afzonderlijke brievenbussen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.3.3. Opsomming der privaatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van de privaatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, beschreven te worden in die zin dat **een met reden omkleed verslag** van een notaris, landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

Aan deze akte zal dan ook het verslag van * de dato * gehecht worden, welk verslag integraal deel uitmaakt van onderhavige basisakte.

Zoals blijkt uit dit verslag is de waarde bepaald in functie van:

- de netto-vloeroppervlakte
- de bestemming
- de ligging van het privaatieve deel.

1) APPARTEMENTSGEBOUW

A) ONDERGRONDSE VERDIEPING

In de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw zijn er een kelder met meters (gemeenschappelijk), en een opslagkelder (privaatief verbonden met commerciële ruimte gelijkvloers)

B) GELIJKVLOERSE VERDIEPING

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt er zich **een handelsgelijkvloers**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: op het gelijkvloers: commerciële ruimte, gang, kitchenette en bureau; met terras aan de zijkant van de winkel en met op de eerste verdieping de luchtledige ruimte (vormt en dubbele hoogte in het eerste deel van de commerciële ruimte);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 450/1.000sten in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

C) TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevindt zich een appartement, gemerkt "+1", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: binnendeur, inkomhal, toilet, CV, leefruimte, keuken, badkamer/wasruimte, en twee slaapkamers, en trap naar terras op de eerste verdieping; alsmede het exclusief genot van het terras op het dak van de winkel op de eerste verdieping, en bereikbaar met een trapverbinding aan de achtergevel

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 300/1.000sten in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

D) DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevindt zich een studio-appartement, gemerkt "+2", omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: binnendeur, inkomhal, toilet, CV, leefruimte, keuken, badkamer/wasruimte, en twee slaapkamers; alsmede het exclusief genot van het dakterras aan de straatkant;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 250/1.000sten in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

2.2.4. Nieuw gevestigde erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden

Door de juridische verdeling van de residentie in privaatieve kavels, die in deze basisakte tot stand werd gebracht, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor:

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijk kanalen voor toevoer en afvoer van

water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;

- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in e ganse residentie;

- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;

- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

- Alle handel mag uitgebraat worden in de commerciële ruimte(s);

- er mag enkel reclame aan de voorgevel komen voor de winkel;

- de eigenaar van de commerciële kavel mag op het dak een airco-installatie plaatsen voor zijn kavel;

- Alle kavels mogen samengevoegd worden, zowel horizontaal met aanpalende panden als verticaal;

- De gemeenschappelijke trap is enkel dienstig voor de appartementen, die gezamenlijk zullen instaan voor onderhoud en herstellingen hieraan, zodat de commerciële ruimte hierin niet moet tussenkomen;

- De videofonie is enkel dienstig voor de appartementen.

- er mogen geen fietsen in de gang geplaatst worden;

- Alle gordijnen en overgordijnen dienen steeds wit te zijn aan de buitenzijde.

VOLMACHT

Niettegenstaande het feit dat de grond gelegen achter de commerciële ruimte deel uitmaakt van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe medeëigenaars:

- bij de bevoegde instanties een splitsingsvergunning aan te vragen voor het geheel of een deel van deze achterliggende grond;

- de vergoeding te bedingen en ten persoonlijke titel op te strijken voor de vervreemding van het geheel of een deel van dit achterliggend perceel grond,

Alle toekomstige medeëigenaar verlenen onherroepelijke volmacht aan Atrium om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

Dit alles zonder wijziging aan de privatieve delen en het aandeel in de onverdeeldheid in het alsdan overblijvend perceel grond bij restant.

Alle kosten, rechten en erelonen voortvloeiende uit vorige handelingen en verplichtingen zijn exclusief ten laste van Atrium.

3. OVERGANGSBEPALINGEN

3.1. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging van

mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2013.

3.2. EERSTE ALGEMENE VERGADERING

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op * om * uur.

4. DIVERSE BEPALINGEN

4.1. OVERSTROMINGSRISICO

Met het oog op de informatieverplichtingen zoals voorzien in de artikel 68-1 tot en met 68-9 van de wet van 25 juli 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, legt ondergetekende notaris een brief voor uitgaande van de stad Mortsel waaruit gebleken is dat onderhavige residentie zich:

niet bevindt in een bij Koninklijk Besluit afgebakende risicozone voor overstroming.

4.2. KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

Partijen erkennen dat ondergetekende notaris hen uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005).

Zij zijn er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar - ná 1 mei 2001 - één of meer van de volgende werken werden opgestart, hetzij door één, hetzij door meerdere aannemers: graafwerken, grondwerken, funderings- en verstevigingswerken, waterbouwkundige werken, wegenwerken, plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, bouwwerken, montage- en demontagewerken, inrichtings- of uitrustingswerken, verbouwingswerken, vernieuwbouw, herstellingswerken, ontmantelingswerken, slopwerken, instandhoudingswerken, onderhouds- schilder- en reinigingswerken, saneringswerken.

Dienaangaande verklaren partijen dat:

er werken waarbij minstens één aannemer betrokken was, werden opgestart na 1 mei 2001, en er aldus een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

4.3. ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES (AREI)

De verschijner erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepaling van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij bindend werd verklaard het AREI, besluit dat werd gewijzigd Koninklijk Besluit van 25 juni 2008, wijziging die in werking is getreden op 1 juli 2008.

Met het oog op de overdracht van wooneenheden binnen

deze residentie verklaart de verschijner dat:

- de daarin aanwezige elektrische installaties oorspronkelijk in gebruik werden genomen, of na verzwaring opnieuw in gebruik werden genomen, na 1 oktober 1981, en dat deze voor deze ingebruikname het voorwerp hebben uitgemaakt van een volledig controleonderzoek. Teneinde de verplichtingen van het AREI na te leven, zal de verschijner aan de kopers der wooneenheden een exemplaar van het controleverslag overhandigen.

Ondergetekende notaris vestigt er de aandacht op dat de elektrische installaties overeenkomstig het AREI binnen de vijftienvier jaar na het controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme.

4.4. STOOKOLIETANKS

De verschijner erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

Dienaangaande verklaart de verschijner dat in de residentie noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

5. SLOT

5.1. KOSTEN

De kosten voor et opstellen van de statuten van deze residentie zijn ten laste van de partijen.

5.2. KEUZE VAN WOONPLAATS

a) iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden toegezonden. Bij gebreke aan deze keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in de huidige residentie.

b) Ter uitvoering deze kiezen partijen woonst in hun voormelde woonplaats.

5.3. BEVESTIGING IDENTITEIT

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

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

c) De partijen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in de onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met deze vermelding.

5.4. ONPARTIJDIGHEID

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris Leconte hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan hem opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

De comparanten bevestigen tevens dat ondergetekende notaris Leconte 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.

5..RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften naar aanleiding van onderhavige akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00), welk bedrag door ondergetekende notaris Leconte bij deze werd geïnd.

Gedeeltelijke voorlezing

1. Comparanten erkent een ontwerp van onderhavige akte tijdig ontvangen te hebben.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2, van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Mortsel, datum als boven.

En na gedane voorlezing en toelichting hebben de partijen met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd negen bladen geen verzendingen Registratie MORTSEL, de 29 april 2013 Boek 147 blad 63 vak 15 vijfentwintig euro (€ 25,00)De e.a. inspecteur, getekend J. DE VRIES.