

5 APR. 2004

Rép. n° 19.291

annexe 2

HET JAAR TWEEDUIZEND EN VIER.  
DE VIJFDE APRIL.

Voor Ons, Meester PIERRE DESCHIETER, Notaris verblijvende te Merchtem.

ZIJN VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap " **FORTIS BANK**" met maatschappelijke zetel te 1000-Brussel, Warandeborg, 3. Ondernemingsnummer 0403.199.702.

Opgericht op vijf december negentienhonderd vierendertig blijkens akte gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien december daarna, onder nummer 15.109, en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden blijkens akte van drieëntwintig november tweeduizend en één, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 20011220-107.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de overdracht van bevoegdheden toegekend blijkens akte Notaris Damien Hissette, te Brussel, van achttien november tweeduizend en drie, door : Fortis Real Estate Group Asset Management, verkort FREGAM, Naamloze Vennootschap te Sint Joost ten Node (1210-Brussel) Sint Lazaruslaan 4-10, Ondernemingsnummer 0.413.086.178, handelend als zaakvoerder van de kostenvereniging Fortis Real Estate.

FREGAM werd opgericht bij akte door Notaris André Scheyven te Brussel, op zestien maart negentienhonderd drieënzeventig, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder nummer 749-2.

FREGAM is op haar beurt vertegenwoordigd overeenkomstig een subdelegatie van bevoegdheden getekend voor Notaris Thierry Van Halteren, te Brussel, op negen januari tweeduizend en vier, en waarvan het brevet in bijlage zal toegevoegd worden, door : de Heer VERSNICK Guido Aimé Victor, wonende te 9550-Herzele, Schilvergemlaan, 21.

Welke verschijner, met de bedoeling de zakelijke statuten van nagemeld goed op te stellen, Ons het volgende heeft uiteenzet :

UITEENZETTING.

1. Dat de Naamloze Vennootschap "FORTIS BANK" eigenaar is van een appartementsgebouw gelegen te Merchtem, Langensteenweg 40, hierna nader beschreven.

2. De bouwvergunning werd afgeleverd, voor het bouwen van twee appartementen op tien april negentienhonderd zeventig.

3. Dat zij bedoeld onroerend goed onder het stelsel van medeëigendom en gedwongen onverdeelde wens te plaatsen, door het opstellen van de statuten van het gebouw.

Na deze uiteenzetting, verzoekt de verschijner de ondergetekende Notaris de basisakte en het reglement van medeëigendom op authentieke wijze op te stellen.

I. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

GEMEENTE MERCHTEM (voorheen ook Merchtem).

Een appartementsgebouw met afhangen, op en met grond, gele-

EERSTE  
BLAD.

G363121



gen aan de Langensteenweg, nummer 40, gekadastreerd of het geweest : tweede afdeling, sectie H, deel van nummer 346/G, groot volgens het hieraangehechte plan : één are vijfentachtig centiareen.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorbeschreven goed hoorde toe aan de "Algemene Spaar-en Lijfrentekas", om te zijn aangekocht jegens : 1. De Heer Stuckens Paul Edouard Jules Marie, handelaar, in huwelijk met Mevrouw De Pauw Marie Thérèse Adolphine Irma, te Merchtem; 2. Mevrouw Stuckens Edith Henrietta Jules Marie, zonder beroep, echtgenote van de Heer D'Haeseleer Willy Leon Sylvain Joseph, te Brussel-Laken, - bij akte verleden voor Meester Leo De Block, Notaris te Sint Amands, op zeventien januari negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het Zevende Hypotheekkantoor te Brussel, op zevenentwintig januari nadien, boek 3854 nummer 32.

De naamloze vennootschap Fortis Bank is in de rechten en plichten getreden van de naamloze vennootschap ASLK-Bank : fusie door opslorping bij akte verleden voor Notarissen Gilberte Raucq en Bernard Willockx te Brussel, op drieëntwintig juni negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van eenentwintig juli nadien, onder nummer 990721-4.

De huidige gebouwen werden er ten koste van Algemene Spaar-en Lijfrentekas opgericht.

#### II. PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN MEDEËIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID.

De verschijner in deze heeft ons verklaard dat zij bedoeld onroerend goed onder het stelsel van de medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen in overeenstemming met de voorschriften van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd viennegentig, die het artikel 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt, en bedoeld onroerend goed overeenkomstig het navermeld plan te verdelen :

- in privatieve delen in huidige basisakte "appartement" genoemd, waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft.
- in gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor een fractie. Deze zullen gesplitst worden in honderd/honderdsten (100/100sten) onverdeeld en beschouwd als de bijzaken van de privatieve delen.

Door deze verklaring, worden privatieve delen gesticht, dewelke bepaalde erven uitmaken vatbaar voor zakelijke rechten, vervreemdingen onder levenden of uit hoofde van overlijden, en allerlei kontrakten.

Het vervreemden van een privaatief lot brengt noodzakelijkerwijze de vervreemding met zich mee van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die haar op een onafscheidelijke manier toebedeeld werden.

#### III. PLAN - REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM.

Het plan van het onroerend goed, aan onderhavige akte

gehecht na ondertekening "ne varietur" door de verschijners en Ons, Notaris, werd opgesteld door de Heer Hans Van den Eynde, landmeter, te Asse-Relegem, op zeventien februari tweeduizend en vier, en behelst : ondergronds, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping.

Dit document vormt samen met deze, de statuten van het gebouw; ze moeten de ene in functie van de andere gelezen en uitgelegd worden.

Gezegd plan blijft bijgevolg hieraangehecht en zal met deze overgeschreven worden bij de bewaring van de hypotheken.

#### IV. STEDEBOUW - BODEMSANERINGSDECREET.

Ondergetekende Notaris heeft partijen meegedeeld dat artikel 36 van het decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijffennegentig, betreffende de bodemsanering, van toepassing voor de overdracht van alle gronden, de overdrager verplicht een bodemattest aan te vragen bij OVAM en de inhoud ervan mede te delen in de verkoopsovereenkomst.

Ondergetekende Notaris heeft partijen meegedeeld dat artikel 37 van het Bodemsaneringsdecreet van toepassing voor de overdracht van gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit word of werd uitgevoerd die zou kunnen aanleiding geven tot bodemverontreiniging, een voorafgaand oriënterend bodemonderzoek vereist.

Partijen verklaren een bodemattest te hebben aangevraagd bij OVAM.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op drie november tweeduizend en drie, onder referentie R-828179/1, luidt als volgt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

"Opmerking :

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. "Dit attest vervangt alle vorige attesten."

#### V. BESCHRIJVENDE STAAT VAN DE VERDELING IN PRIVATIEVE LOTEN.

##### a) Ondergronds.

**Gemene delen :**

De hall, de stookplaats, de ruimte der tellers en de opslag vuilnis met de vuilniskoker.

**Privatieve delen :**

- de kelder 1;
- de kelder 2;
- de vier kelders "HA.OG" met bijhorende hall.

Zoals afgebeeld op het plan.

##### b) Gelijkvloers.

TWEDE  
BLAD.

G363122



**Gemene delen :**

De inkom met koker en hall.

**Privatieve delen :**

- het handels-gelijkvloers "HA.GV", bestaande uit : inkom, hall, bureel, lokettenzaal, technische ruimte, bureel, sas en bergruimte en twee lavatory-ruimten met W.C.;

- het terras;

Zoals afgebeeld op het plan.

**c) Eerste verdieping.**

**Gemene delen :** De hall.

**Privatieve delen :**

- hall, keuken, living met twee schouwen, kast, W.C., badkamer, drie slaapkamers waarvan één met kast;

- het terras;

Zoals afgebeeld op het plan.

**d) Tweede Verdieping.**

**Gemene delen :** De hall.

**Privatieve delen :**

- hall, keuken, living met twee schouwen, kast, W.C., badkamer, drie slaapkamers waarvan één met kast;

- het terras;

Zoals afgebeeld op het plan.

**d) BESCHRIJVING DER LOTEN.**

**APPARTEMENT 1 :** Zijnde het appartement gelegen op de eerste verdieping van het gebouw.

**In privatieve en exclusieve eigendom :**

- Ondergronds : de kelder 1.

- Op de eerste verdieping : hall, keuken, living met twee schouwen, kast, W.C., badkamer, drie slaapkamers waarvan één met kast en het terras.

Zoals afgebeeld op het plan.

**In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :** negenentwintig/honderdsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond (29/100sten).

**APPARTEMENT 2 :** Zijnde het appartement gelegen op de tweede verdieping van het gebouw.

**In privatieve en exclusieve eigendom :**

- Ondergronds : de kelder 2.

- Op de tweede verdieping : hall, keuken, living met twee schouwen, kast, W.C., badkamer, drie slaapkamers waarvan één met kast en het terras.

Zoals afgebeeld op het plan.

**In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :** vijfentwintig/honderdsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond (25/100sten).

**APPARTEMENT 3 :** Zijnde het appartement gelegen op het gelijkvloers en de vier kelders "HA.OG" in de ondergrondse verdieping van het gebouw.

**In privatieve en exclusieve eigendom :**

- Ondergronds : de vier kelders "HA.OG" met bijhorende hall.

- Gelijkvloers : het handels-gelijkvloers "HA.GV", bestaande uit : inkom, hall, bureel, lokettenzaal, technische ruimte, bureel, sas en bergruimte en twee lavatory-ruimten met W.C., en het terras.

Zoals afgebeeld op het plan.

In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : zesenvetertig/honderdsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond (46/100sten).

DE ACHTERGROND : Zijnde de tuin op het gelijkvloers, groot bij restant : twee aren vijfendertig centiareen.

Deze achtergrond is niet begrepen in de medeëigendom en dus niet in de onverdeeldheid en blijft persoonlijke eigendom van de koper van deze tuin van twee aren vijfendertig centiareen.

e) Gemeenschappelijk op alle niveau's.

De traphall, kanalen voor aflopen, leidingen, enzovoort.

f) Bijzondere bepalingen - erfdienstbaarheden.

De stookolietank die op de achtergrond-tuin gelegen is moet gedoogd worden en moet toegankelijk zijn.

Als er vervuiling is door stookolie uit de stookolietank zal deze moeten vergoed worden door de eigenaars van de medeëigendom.

Er mag geen nieuwe stookolietank geplaatst worden of de eigenaar van het pand waarop de stookolietank gelegen is moet akkoord gaan.

Als er overgeschakeld wordt op aardgas of electriciteit moet de stookolietank gesupprimeerd worden op kosten van de onverdeeldheid.

De trap van de eerste verdieping naar de achterliggende tuin zal gedoogd worden door de eigenaar van het handelsgelijkvloers.

Indien de eigenaar van de achterliggende tuin het eist moet de trap naar de eerste verdieping gesupprimeerd worden door en op kosten van de eigenaar van het appartement op de eerste verdieping.

Nutsleidingen.

Ieder appartement beschikt over zijn eigen tellers van water en electriciteit, dewelke zich bevinden in de ruimte der tellers.

VI. REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM.

Hoofdstuk 1 : Algemene uiteenzetting.

Artikel 1 : Bepaling van het zakelijk statuut.

Overeenkomstig artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, is er hierna bepaald het statuut van het appartementsgebouw, omfattende alles wat betreft eigendomsplitsing, behoud, onderhoud en eventueel heropbouw van het onroerend goed, zoals het bestuur in het algemeen van de medeëigendom. De basisakte en het reglement van medeëigendom samen vormen de statuten van het gebouw.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden aan al de medeëigenaars of titularissen van een zakelijk recht opgelegd, zowel tegenwoordige als toekomstige.

DERDE  
BLAD.

G363123





stige en zijn niet vatbaar voor wijzigingen, dan bij beslissing van de algemene vergadering met de aanwezigheids- en meerderheidsquorum die in het artikel 577-7 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaald zijn. Ze zullen tegenstelbaar aan derden zijn door de overschrijving van huidig reglement bij de bevoegde bewaring van hypotheek, onverminderd artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

De wijzigingen aan dit zakelijk statuut moeten verplichtend in een notariële vorm vastgesteld worden met het oog op de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

Deze beschikkingen kunnen ook ingeroepen worden door diegene tegen wie zij tegenstelbaar zijn en door wie titularis van een zakelijk of persoonlijk recht in het gebouw is.

#### Hoofdstuk 2 : Zakelijk Statuut van het gebouw.

#### **Artikel 2 : Splitsing van het gebouw in gemene delen en privatieve delen.**

Het hoger beschreven gebouw omvat privatieve delen waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort, overeenkomstig de wet, het gebruik, de bepalingen van de akten van verkoop of de beslissingen van de medeëigenaars, aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie of het aandeel die hierboven bepaald zijn.

De privatieve delen worden in huidig reglement genoemd "appartement".

De gemene delen worden in honderd/honderdsten gesplitst en verdeeld tussen de verschillende privatieve erven naar evenredigheid van hun respectievelijke waarde.

#### **Artikel 3 : Rekeningsaanwijzing van de kwotiteiten in de medeëigendom.**

Op de gemeenschappelijke delen worden de kwotiteiten die betrekking hebben op de privatieve appartementen, bepaald zoals hoger gezegd in de tabel en in de beschrijving. De berekening van deze onverdeelde aandelen is gesteund op elementen zoals:

- de waarde van elk privaat aandeel;
- de oppervlakte, die naargelang sommige factoren van gebruik, aangepast werd;
- de probabiliteit van tussenkomst in gemeenschappelijke aandelen, en het betrekkelijk comfort geput uit het gebruik van elk van deze privatieve aandelen.

Deze aanbedeling zal nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook moge komen ontstaan tussen de verscheidene privatieven tengevolge van de aangebrachte veranderingen of ombouwingen, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering genomen met algemene stemmen.

De nieuwe aanbedeling van de honderdsten zal door een notaris mits beslissing van de algemene vergadering genomen met eenparigheid vastgesteld worden. De vergadering kan de inlichtingen vragen van een landmeter-expert of een architect mits beslissing van de algemene vergadering genomen met algemene

stemmen.

Iedere medeëigenaar heeft de recht de vrederechter te verzoeken:

- de rectificatie van de toekenning van de gemeenschappelijke kwotiteiten, op voorwaarde dat deze toekenning onjuist berekend werd of dat zij onjuist door heropbouw van het gebouw geworden is;

- de vernietiging of het wijzigen van een beslissing van de algemene vergadering die onregelmatig, bedrieglijk of met misbruik werd gestemd;

Onverminderd wat betreft de lasten die later zullen bepaald worden, is de waarde, berekend zoals hoger vermeld, onafhankelijk van de verkoopprijs van de loten.

Geen enkele vergoeding zal verleend worden voor de wijziging van de aanbesteding van de kwotiteiten.

#### Artikel 4 : Gemeenschappelijke delen.

De toekenning van de gemeenschappelijke aandelen zal door al de medeëigenaars onherroepelijk goedgekeurd worden.

De uit onverdeeldheidtrekking betreffende de gemeenschappelijke delen zal nooit kunnen gevraagd worden aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid.

De gemeenschappelijke delen van het geheel van het goed zijn de volgende :

Gemeenschappelijke ruimten :

- Ondergronds : de hall, de stookplaats, de ruimte der tellers en de opslag vuilnis met de vuilniskoker;

- Gelijkvloers : de inkom met koker en hall;

- Op de eerste en de tweede verdieping : de hall.

- De schouwen, verluchtungskokers, kanalen voor aflopen, leidingen, enzovoort.

Alle delen die niet ten exclusief gebruik van een eigenaar van een appartement of andere privaatief gedeelte zijn, zoals de grond, de funderingen, de gevelmuren, de zware muren, de mandelige muren met het naburig pand, de bekleding van de gevels en de versiering ervan, de vensteropeningen (in dewelke de ramen niet begrepen zijn), de buitenmuren, de terrassen met balustrade maar niet de bevloering, de toegangen tot het gebouw en de poorten en afsluitingen dezer toegangen, de inkomhal, de trappen, de rookkanalen en de uitmondingen van de schouwpijpen, de electriciteits-, en waterleidingen, de canalisaties en de leidingen voor telefoon, radio en televisie (zelfs binnen de appartementen en die niet uitsluitend ten dienste van een bepaald privaatief staan), de aeras, de bedaking van alle bouwwerken en hun goten en afvoerbuizen, de afvoerbuizen van afvalwater en de verluchtingsapparaten), de parlofoon, deuropener en incombellen aan de gemene inkom,...

Deze opsomming is niet beperkend.

In het algemeen genomen zijn "gemeenschappelijk" alle delen en zaken die niet exclusief door één medeëigenaar kunnen opgeëist worden, al de zaken dienstig voor het gemeenschappelijk gebruik,

VIERDE  
BLAD.

G363124



en die gemeenschappelijk zijn door de bepaling of door de geest van de wet.

**Artikel 5 : Rechten in de gemene delen.**

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan de medeëigenaars naar evenredigheid van hun kwotiteiten in de medeëigendom, toegekend zoals hoger voormeld.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve eigendom ten titel van noodzakelijke bijhorigheden.

**Artikel 6 : Privatieve delen.**

Ieder privatief bestaat uit de vormgevende en samenstellende delen van het eigenlijk privatief met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en bevat dus ten titel van voorbeeld: de bekleding van de vloer, de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding, de medeëigendom van de muren die een privatief scheiden van de andere eigendommen (gemeenschappelijke of privatieve), de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afscherming, de toegangsdeuren of poorten tot de privatief zelf en hun bijhorigheden, de garagedeuren, de binnenleidingen die slechts dienen voor het privatief, de verlenging van deze leidingen door de gemeenschappelijke delen tot aan de tellers en deze tellers zelf, de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, de brievenbus in de inkom,...

Deze opsomming is niet beperkend.

In het algemeen genomen zijn "privatief" alles wat zich binnen de privatieven bevinden, en uitsluitend ten dienste staat van een eigenaar of betrekker alsook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendom bestaan, zoals de brievenbussen, de platen met opgave van naam van de inwoners, de privatieve tellers van water, gas en electriciteit, ... en al de zaken die niet dienstig zijn voor het gemeenschappelijk gebruik.

**Artikel 7 : Rechten op de privatieve delen.**

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve eigendom, binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privatief veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemeenschappelijke delen of privatieven van andere eigenaars. Ingeval van uitbreken van binnenmuren zal hij deze werken onder de verantwoordelijkheid van een architect doen uitvoeren, architect aangesteld door de algemene vergadering en waarvan de erelonen ten laste zijn van de belanghebbende medeëigenaar.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke delen zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de



hierna vermelde voorwaarden.

**Artikel 8 : Wijzigingen aan de gemene delen.**

De gemeenschappelijke delen en al wat betrekking heeft op de harmonie en de functie van het gebouw, mogen slechts gewijzigd worden voor zover er een unaniem akkoord bestaat van de algemene vergadering met de aanwezigheid- en meerderheidsquorum die in het artikel 577-7 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaald is. Hetzelfde geldt voor de wijzigingen betreffende de kleur van de buitenschildering, hetzij aan de straat- en achtergevels, hetzij aan de buitendeuren van de appartementen.

Het doorbreken van een gemeenschappelijke muur, werken over het kloven of het wijzigen van het geraamte in gewapend beton moet door beslissing van de algemene vergadering met algemene stemmen goedgekeurd worden.

Op de buitengevels zal geen enkele luifel, tent, afdak, publiciteitspanelen of aanplakruimte mogen aangebracht worden, en over het algemeen zal niets mogen uitgevoerd worden dat het buitenzicht, de stijl, de esthetiek, de eenvormigheid of de harmonie van het gebouw kan storen behoudens voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering.

Op de bordessen, overlopen, trapzalen, gemeenschappelijke halls, inkomgang, zal geen enkel roerend voorwerp met onbepaalde bestemming mogen geplaatst worden.

Er mogen noch aan de buitenmuren, noch in de inkomhall van het goed plakbrieven, publiciteit of mededelingen opgehangen worden, behoudens naam en beroepsplaten die te bepalen zijn door de algemene vergadering, volgens een standaardmodel ten gerieve van iedereen. Voor het geval de gebruiker of de bewoner van een appartement een vrij beroep zou uitoefenen of een vertegenwoordiging zou waarnemen, zal een naamplaat van vijftien centimeter op twintig centimeter toegestaan worden nabij de inkomdeur aan de straat om het beroep aan te geven. De plaats voor het aanbrengen van deze naamplaat zal worden aangeduid door de algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een appartement zal het recht hebben één van de brievenbussen te gebruiken, die zullen aangebracht worden op de daarvoor voorbestemde plaats, en geen enkele supplementaire brievenbus of berging zal mogen aangebracht worden in de gemeenschappelijke delen. Iedere brievenbus is privaat eigendom, derhalve zal iedere titularis er het onderhoud en de herstelling van verzekeren, zonder daarom het recht te hebben de aard, de vorm of het uitzicht ervan te veranderen.

Op of in de gemeenschappelijke delen zullen geen werken van huishoudelijke aard, zoals schoenpoetsen, tapijt kloppen of dergelijke mogen uitgevoerd worden.

Alhoewel de appartementsdeuren naar bordes of overloop privaat en exclusief eigendom zijn van de eigenaars van de appartementen waarvan ze afhangen, zal noch aan die deuren, noch aan de omlijstingen ervan, noch aan de brievenbussen of

garagedeuren een wijziging mogen aangebracht worden, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist.

Alle medeëigenaars van het goed zullen zonder vergoeding dulden dat herstellingen, heropbouwen, schilderen, reinigen kuisen, onderhoud, ... aan gemeenschappelijke delen zullen uitgevoerd worden en voor zover nodig toegang verstrekken voor het leiden of uitvoeren van werken of herstellingen.

Dit geldt zowel voor de structurele delen van het gebouw als voor de canalísaties, geleidingen en andere die eventueel voor de particuliere gedeelten aangebracht zijn.

### Hoofdstuk 3 : Vereniging van de medeëigenaars.

#### **Artikel 9 : Benaming - Zetel.**

De vereniging van de medeëigenaars draagt als naam "Residentie Langensteenweg 40". De zetel is gevestigd in het appartementsgebouw voorwerp van huidige basisakte : te Merchtem, Langensteenweg 40.

#### **Artikel 10 : Rechtspersoon - Vaststelling.**

De vereniging van de medeëigenaars geniet van de rechtspersoonlijkheid van rechtswege, als de twee volgende voorwaarden voldaan zijn :

- de staat van gedwongen medeëigendom moet werkelijk zijn ontstaan door de vervreemding van ten minste een lot of verdeling van het gebouw in meerdere particulieren;
- huidige akte omvattende de statuten van het gebouw moet overschreven worden op het bevoegd hypotheekkantoor;

Bij gebreke van overschrijving, zal de vereniging zich niet op de rechtspersoonlijkheid kunnen beroepen. Daarentegen, zullen de derden tegen haar de rechtspersoonlijkheid kunnen inroepen.

Alle medeëigenaars zijn leden van de vereniging.

#### **Artikel 11 : Ontbinding - Vereffening.**

De vereniging van de medeëigenaars wordt van rechtswege ontbonden door het einde van de onverdeeldheid.

Alhoewel het gebouw onder het stelsel van medeëigendom volgens de artikels 577-2 tot 577-14 geplaatst blijft, kan de algemene vergadering met eenparigheid nochtans de vereniging ontbinden.

De totale vernieling van het gebouw is niet noodzakelijk een oorzaak van ontbinding.

De ontbinding moet in een notariële vorm vastgesteld worden met het oog op overschrijving bij de bevoegde bewaring van hypotheken.

Tenslotte kan de ontbinding door de vrederechter uitgesproken worden op verzoek van ieder belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging wordt na ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken van de ontbonden vereniging moeten vermelden dat zij in vereffening is. Haar zetel blijft in het gebouw.

De vereffenaars worden door beslissing van de algemene vergadering met gewone meerderheid benoemd. De benoeming wordt

op authentieke wijze vastgesteld.

De artikels 181 tot en met 188 en 195 van de gecoördineerde wetten over de handelsvennootschappen zijn van toepassing voor de vereffening, tenzij anders in de authentieke akte van ontbinding bepaald wordt.

De sluiting van de vereffening moet door notariële akte vastgesteld worden met het oog op de overschrijving bij het bevoegd hypotheekkantoor. De rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van de medeëigenaars, en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaren vanaf de hogervermelde overschrijving.

De akte van sluiting van de vereffening behelst bovendien opgave:

- van de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging moeten worden neergelegd en bewaard gedurende ten minste vijf jaar;
- van de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers en medeëigenaars toekomen en die hun niet konden afgegeven worden.

**Artikel 12 : Vermogen van de vereniging van de medeëigenaars.**

De vereniging van de medeëigenaars kan enkel roerende goederen bezitten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van haar doel. Bijgevolg, kan zij nooit zakelijke rechten bezitten, noch de gemeenschappelijke delen, dewelke tot de medeëigenaars blijven behoren.

De vereniging kan dus alleen roerende goederen nodig voor het bestuur van het gebouw bezitten, en onder meer : speciën, fondsen in bank belegd, burelen, computers, onderhoudsmateriaal...

**Artikel 13 : Maatschappelijke doel.**

De vereniging van de medeëigenaars heeft tot doel het behoud en het bestuur in het algemeen van het gebouw voorwerp dezer.

**Artikel 14 : Rechtsvorderingen.**

De vereniging van de medeëigenaars heeft de hoedanigheid om in rechte op te treden, zowel als eiser als verweerder. Zij is geldig vertegenwoordigd door een lasthebber gekozen door de algemene vergadering met een gewone meerderheid.

**Artikel 15 : Organen van de vereniging.**

**a) Het beraadslagend orgaan : de algemene vergadering.**

De algemene vergadering is bevoegd inzake bestuur en bewaring van het gebouw, en wijziging van de statuten.

De algemene vergadering moet ten minste een maal per jaar worden samengeroepen. Iedere medeëigenaar kan de algemene vergadering bijeenroepen.

Behalve bijzondere aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien door artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek, worden de beslissingen genomen met de gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De medeëigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken als aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Niemand mag meer stemmen uitbrengen dan het totaal van

de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

De notulen van de algemene vergadering worden door de persoon die de algemene vergadering voorgezeten heeft getekend en worden in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging bijgehouden. De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenstelbaar aan iedere persoon die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht.

b) Bestuursorgaan.

De vereniging wordt bestuurd door een syndicus benoemd door de algemene vergadering bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De duur van de mandaat van de syndicus is vijf jaar en hernieuwbaar.

Hij kan op elk moment afgezet worden door de algemene vergadering.

De syndicus is bevoegd inzake de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, en uitvoering van de opdrachten door de wet opgedragen.

Voor alles wat betreft het bestuur dat in huidig reglement niet bepaald is, wordt er verwezen naar de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, die het artikel 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Hoofdstuk 4 : Gemeenschappelijke lasten.

**Artikel 16 : Gemeenschappelijke lasten.**

Een onderscheid moet gemaakt worden tussen :

De "algemene onkosten" die door al de medeëigenaars in verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen (kwotiteiten) moeten gedragen en betaald worden, begrijpen wat volgt :

- de kosten van herstelling, instandhouding of vervanging en van onderhoud van de gemeenschappelijke delen,
- de kosten van schilderen aan de voorgevel uitgevoerd (die voor het mooi uitzicht en de degelijkheid van het gebouw te beschouwen zijn als gemeenschappelijke, zelfs als zijn ze privatief),
- de kosten van algemene vergaderingen, huispersoneel, bedieningspersoneel, toezicht en dergelijke,
- de kosten voor reinigen, onderhoud van de gemeenschappelijke delen, evenals de bedragen bestemd voor de aankoop of het vernieuwen van het onderhoudsmateriaal,
- de kosten van verzekering tegen brandgevaar, tegen verhaal van derden, werkongevallen van onderhoudspersoneel, burgerlijke verantwoordelijkheid voor het onroerend goed, ...
- het verbruik van water, elektriciteit, brandstof, de verhuring van meters en tellers en het onderhoud van deze laatsten, met bestemming van gemeenschappelijk gebruik.

Deze opsomming is alleen aanduidend en niet beperkend.

**Artikel 17 : Individueel verbruik.**

Het individueel verbruik van gas, water, elektriciteit en alle kosten die ervan afhangen wordt door iedere medeëigenaar



gedragen en betaald.

**Artikel 18 : Verzekeringen.**

Het ganse gebouw zal altijd regelmatig verzekerd zijn bij een en dezelfde verzekeringsinstelling door middel van een collectieve verzekeringspolis, ~~te weten actueel~~ ;

- tegen brand en blikseminslag, ontploffing van gas en brandstoffen, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, en tegen de schade door de water veroorzaakt,

- tegen ongevallen welke kunnen voorkomen aan het huispersoneel,  
- in burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden voor schade veroorzaakt aan derden door het feit van het gebouw of van huisbewaarder, huispersoneel, beheerder of diens vertegenwoordigers, door gemis aan onderhoud, bouwfeilen, herstellingen, ...

Indien een bijpremie geheven wordt uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een medeëigenaar, of om reden van het personeel dat hij tewerkstelt, of meer algemeen voor gelijk welke persoonlijke reden voor een medeëigenaar, dan valt deze bijpremie uitsluitend te zijnen laste.

Wat hun betrekkingen onderling aan gaat, doen de medeëigenaars uitdrukkelijk afstand van hun recht om welkdanig verhaal tegen één hunner uit te oefenen of tegen de medeëigendom, wegens het overslaan van brand van een gedeelte van het gebouw naar een ander, gemeenschappelijk of privé, of op de voorwerpen die zich in het gebouw bevinden.

De medeëigenaars verbinden zich ertoe hun huurders en gebruikers te doen afzien van elk verhaal tegen henzelf, de andere medeëigenaars, de huurders en gebruikers van het gebouw, voor schade ondergaan door het overslaan van brand in eender welk gedeelte van het gebouw of op de zich daarin bevindende goederen. Zij zullen indien deze verbintenis niet wordt nagekomen, hiervoor persoonlijk verantwoordelijk gesteld worden.

Bovendien zullen zij afstand doen van elk verhaal tegen de huurders en gebruikers uit hoofde van artikel zeventienhonderd tweeëndertig en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere medeëigenaar of gebruiker is ertoe gehouden persoonlijk en op zijn kosten een brandverzekering tegen brandgevaar, gasontploffingen, blikseminslag en electriciteitschade aan te gaan bij een welgekende en aanvaarde verzekeringsmaatschappij om zijn meubelen, huisraad en binnen versieringen te dekken. De huurders zullen daarenboven een verzekering aangaan die het verhaal van de geburen dekt.

**Artikel 19 : Totale vernieling van het gebouw.**

In geval van een totale vernieling van het gebouw, zullen de vergoedingen door de verzekeringspolis toegekend door beslissing van de algemene vergadering op een speciale bankrekening gestort worden.

In geval van een totale vernieling die door een verzekeringspolis niet gedekt werd, zal de algemene vergadering met algemene stemmen tussen twee mogelijkheden kunnen kiezen, zijnde:



1. het heropbouw van het gebouw of 2. de ontbinding van de vereniging van de medeëigenaars.

**Artikel 20 : Eigendomsoverdracht van een lot.**

a) Kosten ten laste van de koper.

In geval van eigendomsoverdracht van een lot, vallen volgende kosten ten laste van de koper :

- de kosten van uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvoor de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de kosten verbonden aan de verkrijging van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvoor de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de kosten ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van overdracht, maar waarvoor de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

Tenslotte moet de koper de gewone lasten in verband met het normale gebruik betalen vanaf de datum van de overdracht. De notaris moet aan de vereniging een staat vragen van deze kosten bij aangetekende brief.

b) Rechten van de verkoper ten aanzien van het kapitaal van de vereniging.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen twee soorten kapitaal :

- Het werkkapitaal die de som is van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven;

- Het reservekapitaal die de som is van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven;

In geval van vervreemding van een lot, heeft de verkoper recht op teruggave van een gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal, daarentegen blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

**Artikel 21 : Verwijzing naar de wet.**

De gevallen die niet voorzien zijn in huidige reglementen worden beslecht overeenkomstig de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, die het artikel 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

BURGERLIJKE STAND.

De ondergetekende Notaris bevestigt de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte van de verschijners, na inzage van de officiële bescheiden die door de wet worden vereist, welke partijen instemmen met de vermelding van hun nationaal nummer.

KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering van de tegenwoordige beschikkingen hebben de verschijners keuze van woonst gedaan in hun bovenvermelde woonplaats en/of maatschappelijke zetel.

KOSTEN.

Al de kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige akte

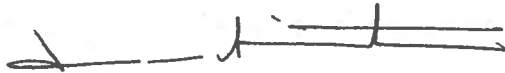
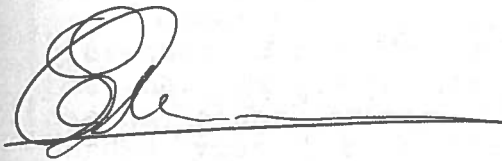
Goedgekeurd de  
doorhaling van  
één lijn en  
drie woorden  
als nietig.

zijn ten laste van de kopers.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Merchtem, ter studie, datum als ten  
hoofde.

Na integrale voorlezing en toelichting van deze akte, wat  
allen die in deze akte verschijnen of tussenkomen erkennen,  
hebben de partijen en wij, Notaris, getekend.



Waarvan Akte. tullen één... ver  
'e Merce, de Negeniende... april 2004  
boek ..405.. Blad ..66... Vak ..8...  
Intvangen Vijfentwintig euro  
25,- euro De Ontvanger



De e.a. inspecteur  
H. ROSELETH

Rép. n° 19.291  
1. d'après

AKTE VAN: 19 / 01 / 2004

DH/gbd29000/np

REPERTORIUM NUMMER: 2200

VAN HALTEREN  
HISETTE  
&  
DERYNCK  
GEASSOCIEERDE  
NOTARISSEN

KONINGLIJKE  
VENNOOTSCHAP ONDER  
DE WET VAN CVBA  
N° 3503  
VERENIGINGSTRAAT 30  
1000 BRUSSEL

**VOLMACHT OM TE VERKOPEN**

**HET JAAR TWEEDUIZEND EN VIER**

**Op negentien januari**

Voor Meester Thierry VAN HALTEREN, geassocieerde notaris te Brussel.

Te Sint-Joost-ten-Node, Sint-Lazaruslaan, 10.

**IS VERSCHENEN :**

**FORTIS BANK**, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Warandeborg, 3. Ondernemingsnummer 0403.199.702.

Opgericht op vijf december negentienhonderd vierendertig blijkens akte gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien december daarna onder nummer 15.109 en waarvan de statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens akte van drieëntwintig november tweeduizend en één, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 20011220-107.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de overdracht van bevoegdheden toegekend blijkens akte van notaris Damien Hissette, te Brussel, van achttien november tweeduizend en drie, neergelegd ter griffie met het oog op de bekendmaking ervan in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad, door de zaakvoerder van de kostenvereniging "FORTIS REAL ESTATE", zijnde FORTIS REAL ESTATE GROUP ASSET MANAGEMENT, in het kort "FREGAM", naamloze vennootschap te Sint-Joost-ten-Node (1210 Brussel), Sint-Lazaruslaan, 4/10. Ondernemingsnummer 0.413.086.178, opgericht blijkens akte van notaris André Scheyven te Brussel, van zestien maart negentienhonderd drieënzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van éénendertig maart daarna onder nummer 749-2.

Hier op haar beurt vertegenwoordigd, overeenkomstig haar statuten, door twee bestuurders zijnde :

- de heer Jean-Louis DONNET, wonende te 1380 Lasne, route de l'Etat, 56;

- de heer Philippe CARLIER, wonende te 1640 Sint-Genesius-Rode, Meeuwenlaan, 62

Beide benoemd tot deze functie blijkens beslissing van de algemene vergadering bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 0021009-124330.

In deze akte onveranderlijk "lastgever" genoemd.

Dewelke verklaard heeft als bijzondere lasthebbers aan te stellen :

- Mevrouw Francine VAN DE WIELE, wonende te Ophasselt (9500 Geraardsbergen), Alfonslaan 32;

- De heer Guido VERSNICK, wonende te 9550 Herzele, Schilvergemlaan 21;

G971962



- De heer Dirk COOREVITS, wonende te 2650 Edegem, Jan Verbertlei, 63;
- Mevrouw Marie-Isabelle DUMOULIN, wonende te 3020 Herent, Swertmolenstraat, 22;
- De heer Tobias REECKMANS, wonende te 3550 Heusden-Zolder, Sint-Willibrordusplein 13/4;
- Mevrouw Martine DE HEYN, wonende te 1000 Brussel, Spaarstraat 12 bus 1.

In deze akte onveranderlijk "lasthebber" genoemd,

Aan wie zij de bevoegdheid geeft om, gezamenlijk of afzonderlijk optredend, voor en in naam van FORTIS BANK, het geheel of een deel van volgende onroerende goederen te verkopen en over te dragen :

**GEMEENTE MERCHTEM**

Een handelsgelijkvloers met twee appartementen op de eerste en tweede verdieping, Langesteeweg 40, gekadastraerd sectie H nummer 346 G.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen;

Alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers 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 voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te doen; 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 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 middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en andere, alle waarborgen en hypoteken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke 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 cassatie 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 herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval een of verschillende der hogergemelde 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.

**WAARVAN AKTE IN BREVET**

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na volledige voorlezing en toelichting van de akte heeft de lastgeefster met de notaris getekend.



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes.

geregistreerd ..... twee ..... blad(en) ..... zonder renvoor(en)  
op het 2de registratiekantoor van Brussel  
op ..... twintig ..... januari ..... ~~de~~ twee duizend vier  
boek ..... 34 ..... blad ..... 41 ..... vak ..... 14  
Ontvangen ..... vijftwintig euro ..... (25,-)

Voor De Ontvanger ai

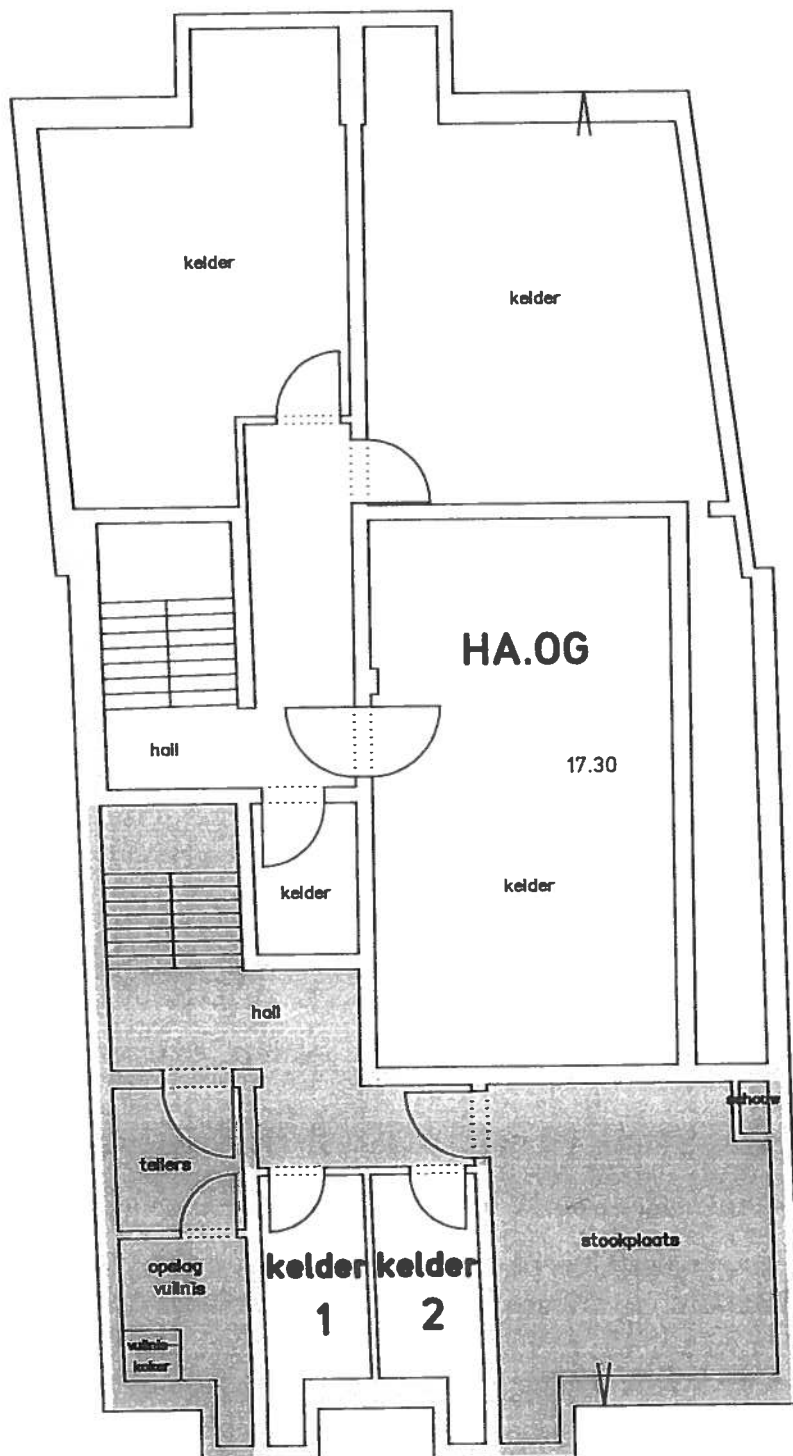
INSPECTEUR

SANDY ROGGE



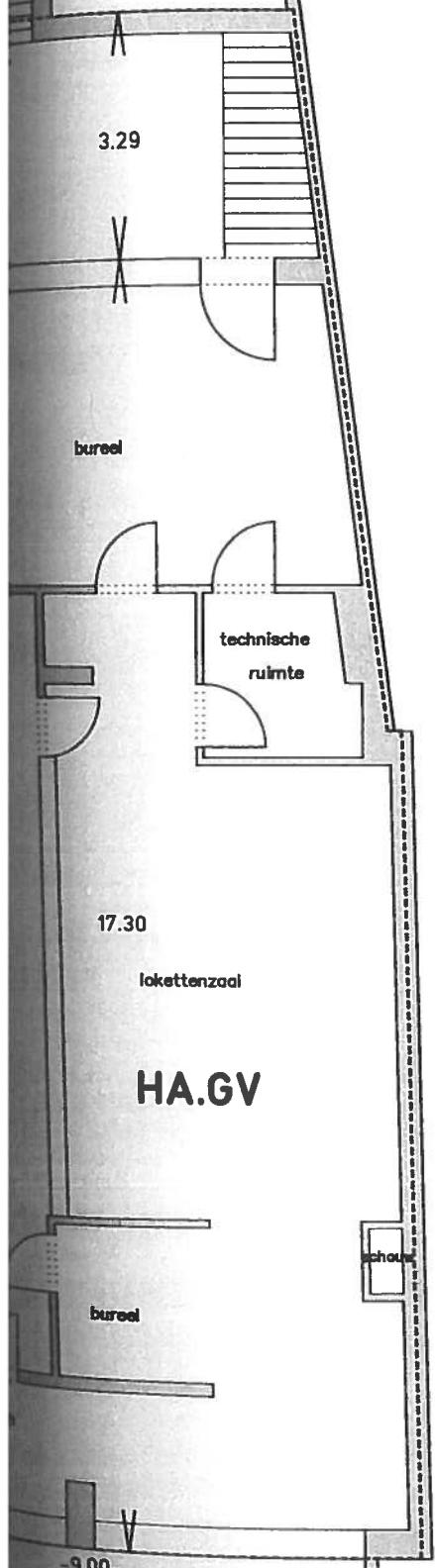


# Ondergronds

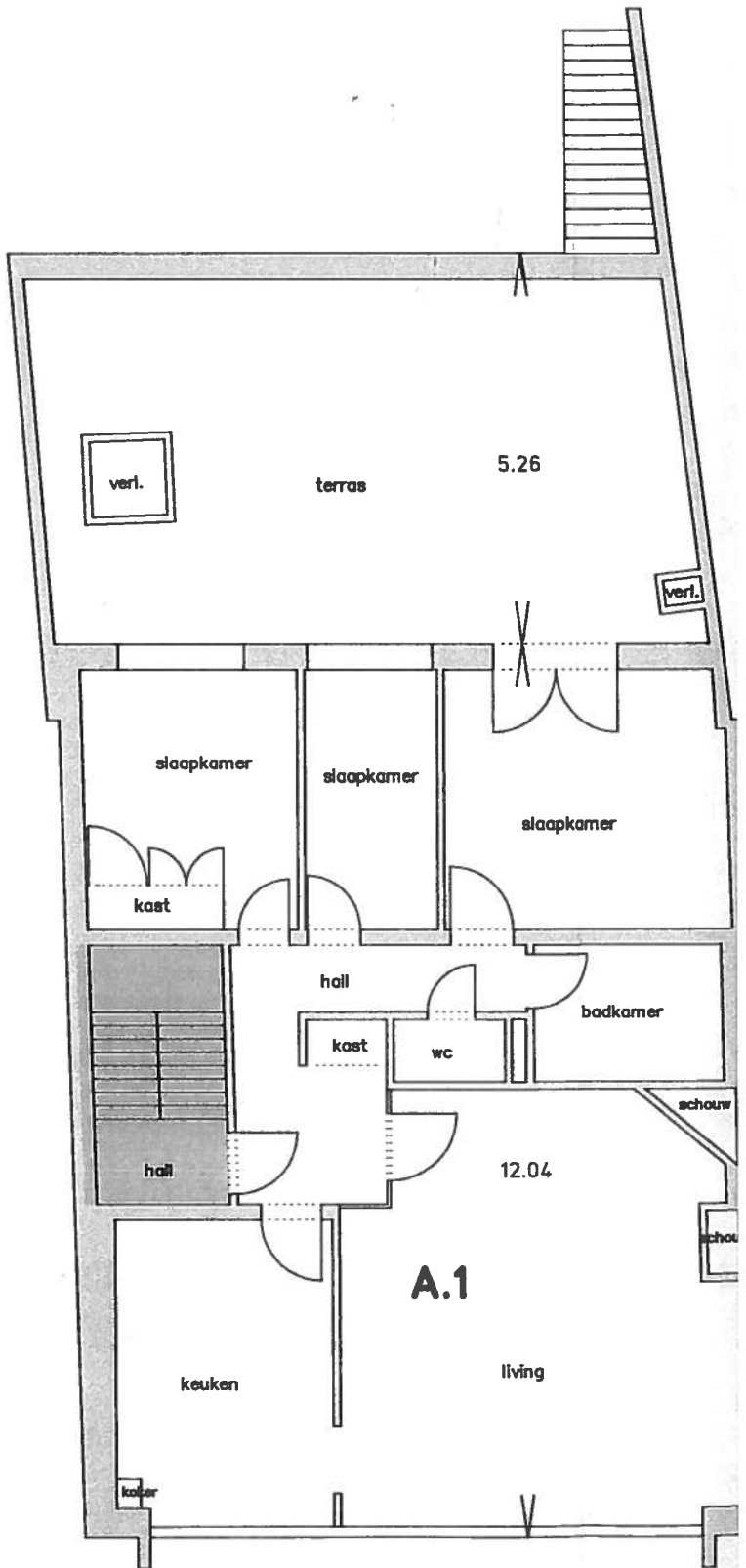


loers

stookolietank



# 1e verdieping



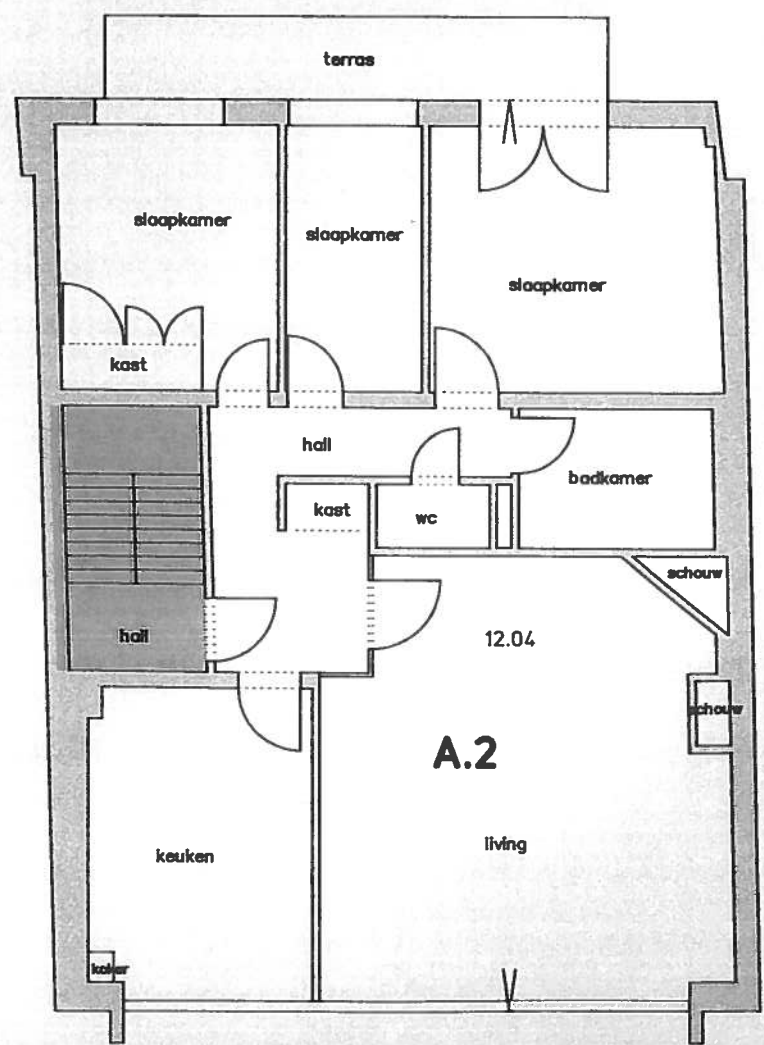
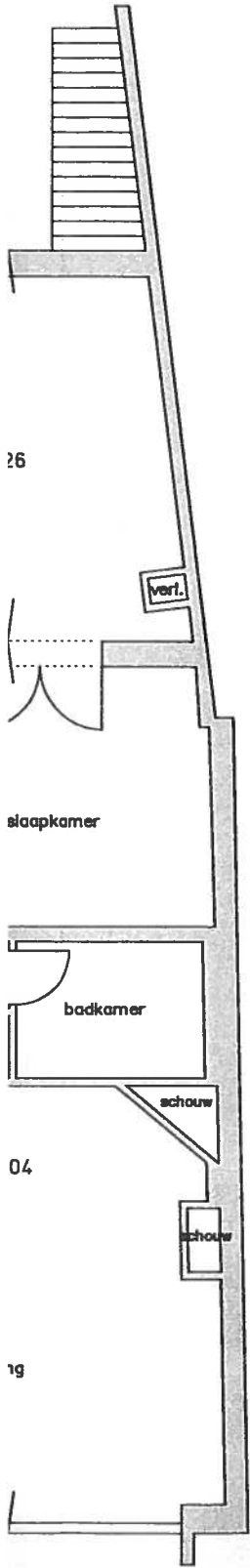
steenweg 40

*Blender*



# 2e verdieping

ig



# Plan om gehecht te worden aan de basisakte van het gebouw

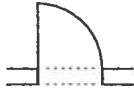

gelegen te 1785 Merchtem, Langensteenweg 40 en gekend ten  
kadaster onder Merchtem 2<sup>e</sup> afdeling, sectie H, perceelnummer  
346G/deel

Oppervlakte: 01A85CA

79.291

## Legende:

----- : eigendomsgrens  
■ : gemeenschappelijke delen

 : deuren  
 : vensters

Schaal: 1/100

## Opsomming oppervlakten private gehelen en onverdeeld aandeel

Afkorting	Beschrijving	Situering	Oppervlakte	Onverdeeld aandeel
HA.OG	Kelders	Ondergronds	112 m <sup>2</sup>	46/100
HA.GV	Handels gelijkvloers	Gelijkvloers	141 m <sup>2</sup>	
	Terras	Gelijkvloers	29 m <sup>2</sup>	
Kelder 1	Kelder	Ondergronds	6 m <sup>2</sup>	0/100
Kelder 2	Kelder	Ondergronds	6 m <sup>2</sup>	0/100
A.1	Appartement	1 <sup>e</sup> verdieping	102 m <sup>2</sup>	29/100
	Terras	1 <sup>e</sup> verdieping	47 m <sup>2</sup>	
A.2	Appartement	2 <sup>e</sup> verdieping	102 m <sup>2</sup>	25/100
	Terras	2 <sup>e</sup> verdieping	7 m <sup>2</sup>	

Opgemaakt op 17 februari 2004 door

  
Hans Van der Eynde

gezworen Landmeter-expert, beëdigd voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel  
Hammesehoek 36  
1731 Asse/Relegem  
Tel.: 02/460 26 08