

BASISAKTE Residentie "Hoogstraat 27" - VERKOOP

In het jaar tweeduizend en elf.

Op twee augustus.

Te Hasselt, Berkenlaan 1.

Voor Ons, Meester Filip Junius, notaris met standplaats te Hasselt (Kiewit), houder van de minuut , en Koen Vermeulen, notaris met standplaats te Beringen (Paal).

ZIJN VERSCHENEN

A. De naamloze vennootschap "**CREATIEF ONDERNEMEN**" in het kort "**CREON**" met zetel te 3580 Beringen, Steenstraat 16; vallende onder het rechtsgebied van Hasselt, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder nummer 449.801.470.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Dirk Seresia te Overpelt op 5 april 1993, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 april erna onder het nummer 930427-279. Waarvan de statuten werden gewijzigd luidens notulen opgemaakt door ondergetekende notaris Filip Junius op 2 april 1997, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 april erna, onder nummer 970425-638.

Hier vertegenwoordigd krachtens artikel 16 van haar statuten door haar gedelegeerd-bestuurder : de Heer Karl Truyens, wonende te 3580 Beringen, Steenstraat 16; benoemd tot bestuurder en gedelegeerd bestuurder door de buitengewone algemene vergadering respectievelijk raad van bestuur gehouden op 27 september 2006 , bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 oktober 2006, onder nummer 0153769.

B. 1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**RUDY HEYLIGEN**" met zetel te 3582 Beringen (Koersel), Reigerstraat 40, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt en met ondernemingsnummer BTW/BE 0473.476.301.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Koen Vermeulen te Paal op 29 november 2000, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 december daarna onder nummer 20001220-295; waarvan de statuten laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Koen Vermeulen te Paal op 3 maart 2006, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2006, onder nummer 20060327/055832, sedertdien niet meer gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer

Eerste dubbel
blad



Rudy Jan Angèle HEYLIGEN, nagemeld, wonende te 3582 Beringen (Koersel), Reigerstraat 40, daartoe benoemd ter gelegenheid van de oprichting van de vennootschap, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad als voormeld.

2. De heer **HEYLIGEN** Rudy Jan Angèle, geboren te Koersel op 9 januari 1963 (rijksregisternummer 63.01.09.251-33) en zijn echtgenote mevrouw **CARMANS** Gisèle Andrea, geboren te Koersel op 17 maart 1966 (rijksregisternummer 66.03.17.286-29), samenwonende te 3582 Beringen (Koersel), Reigerstraat 40.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan een huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

Die verzoeken ondergetekende notarissen bij authentieke akte vast te leggen wat volgt :

DEEL I : BASISAKTE

De comparante sub A, de naamloze vennootschap "Creon" verklaart eigenares te zijn van volgend onroerend goed:

STAD BERINGEN : EERSTE AFDELING

Een woon- en handelshuis op en met grond, staande en gelegen aan de Hoogstraat nummer 27, kadastraal bekend volgens titel en recente kadastrale bescheiden sectie C nummer 133/R voor een oppervlakte van drie are negenentachtig centiare.

TITEL VAN EIGENDOM

De vennootschap "Creon" is eigenaar van het bovenbeschreven goed door aankoop van de heer Bormans Guy Jean Nelly bij akte verleden voor ondergetekende notaris Filip Junius en notaris Fabienne Hendrickx te Beringen op 19 januari 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 30 januari 2006 onder formaliteitsnummer 71-T-30-01-2006-01216.

De heer Guy Bormans werd exclusief eigenaar van het goed ingevolge overname van de deelgenoten Bormans, te weten, 1) Bormans Liliane Maria Albert, 2) Bormans Willy Jean Adèle en 3) Bormans Anita Monique Elvire Carlos bij akte verleden voor notaris André Hendrickx te Beringen op negen juni negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op tweeëntwintig juni erna boek 3701 nummer 5.

Oorspronkelijk was het goed eigendom van de heer Albert Theophile Josephina Bormans sedert meer dan dertig jaar vanaf heden.

De heer Bormans Albert overleed op negenentwintig november negentienhonderd zesenzeventig. Zijn nalaten-

schap verviel aan zijn echtgenote Van Houtvin Maria Dorothea Martha voor het gehele vruchtgebruik ingevolge schenking tussen echtgenoten verleden voor notaris José Hendrickx destijds te Beringen op elf november negentienhonderd zesenvijftig en het overige aan zijn vier kinderen Liliane, Willy, Anita en Guy Bormans voornoemd.

Mevrouw Van Houtvin overleed op zes september negentienhonderd eenennegentig. Haar nalatenschap verviel aan haar vier kinderen voornoemd.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante sub A beslist voormeld gebouw te stellen onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en het te begiftigen met een onroerend statuut.

Zij verklaart daarbij :

- dat zij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1928 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;

- dat zij beslist heeft dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (artikels 577-3 tot 577-14 B.W.) **NIET van toepassing is**, aangezien de aard van de goederen zulks rechtvaardigt (slechts twee entiteiten) en het gebouw slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat.

De comparante verklaart dat voor het voormelde goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt door de Stad Beringen op 8 juni 2006 onder dossiernummer B 2006/00055.

De comparante heeft volgende stukken aan de ondergetekende notaris overhandigd, "ne varietur" getekend door de comparante sub A en mij, notaris, teneinde ze neer te leggen onder de minuten en om geregistreerd te worden met deze akte:

- de plannen opgemaakt door architect Han Vanreusel te Heverlee op 1 februari 2006 : 1) Fundering-Inplanting/bestaande situatie; 2) plannen -gevels/nieuwe situatie; 3) plannen -gevels/bestaande situatie;
- de stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door de Stad Beringen op 8 juni 2006 onder dossiernummer B 2006/00055;
- een plan opgemaakt door landmeter-expert Pieters P. te Beringen op 23 juni 2011;
- een verslag opgesteld door de heer Pieters, landmeter - expert te Beringen op 12 juli 2011 ter bepaling van de quotiteiten.

Deze documenten vormen samen de basisakte van de eigen-

Tweede dubbel
blad



dom. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

De bijlagen worden niet overgeschreven op het hypotheekkantoor.

I. Beschrijving van het gebouw:

Er zijn de volgende horizontale niveau's :

ondergronds :

- kelder

gelijkvloers :

- inkomhal, handelsruimte, berging, binnentuin, garage met berging.

tussenverdieping :

- bureel

eerste verdieping :

- woongedeelte van het appartement met inkomhall, bureel, toilet, keuken, berging, eetkamer en living.

tweede verdieping :

- slaapgedeelte van het appartement met nachthall, wasplaats, badkamer en drie slaapkamers.

II. Beschrijving van de verdeling van de eigendom.

A. Algemeen.

Het gebouw wordt onderverdeeld in :

a/ gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan de mede-eigenaars.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd of dienstig voor het geheel.

Aldus onder meer, het terrein, van het hoofdgebouw: de grondvesten en de zware muren, het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk, de bevloering buiten de privé-lokalen, de bekleding en de versiering van de gevel zijde Hoogstraat en achterkant hoofdgebouw, de schoorsteenpijpen, de gewelven, het hoofddak (boven winkel en appartement) met zijn bekleding en afvoerbuizen, het buizenet van de riolering ; de meterkast in de inkomhall naar het appartement, kortom alle elementen van het gebouw die ten dienste van verschillende mede-eigenaars staan.

De gemeenschappelijke delen zijn verbonden en onafscheidbaar van de privatieve delen en kunnen slechts vervreemd of met hypotheek bezwaard worden samen met de privatieve delen.

b/ privatieve kavels die de exclusieve eigendom zijn van elke eigenaar.

Elk van deze kavels bevat een aantal duizendsten in gemene delen.

Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Bur-

ris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden op plaats en datum zoals gezegd.

Na toelichting en integrale voorlezing, hebben de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, getekend met ons, notarissen.

Colucci
Auglig

F 2011/306/3263/N

Geregistreerd, *Megen* blad(en) *geen* verz.
te Hasselt de *17 AUG. 2011*
Boek *784*... blad *38*... vak *09*....
Ontvangen: *twintigduizend vijftien honderd EUR*
(€ 20500,00)
Mouder
K. ELONDEEL

Burgerlijk Wetboek aan de bloot eigenaar worden toege-
wezen

§ 7. SLOTVERKLARINGEN

7.1. EENHEID VAN AKTEN

Van alle akten, waarnaar in deze akte werd verwezen, zullen de kopers bij hun eigendomstitel een kopie ontvangen, conform artikel 25 van de nieuwe notariswet. Volgens artikel 19 van zelfde wet zijn al deze akten samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. Partijen bevestigen dat al deze één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

7.2. BURGERLIJKE STAND

De instrumenterende notaris bevestigt om te voldoen aan de hypotheekwet de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de comparanten-natuurlijke personen op zicht van de voorgelegde stukken van de burgerlijke stand en de juistheid van de verschijnings- en vertegenwoordigingsformule van de kopende vennootschap; de eventuele vermelding van het rijksregister-nummer van de comparanten geschiedt met hun uitdrukkelijke instemming.

7.3. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun hogergenoemde woonplaats respectievelijk zetel.

7.4. BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE

Nadat de instrumenterende notaris lezing heeft gegeven van artikel 62, paragraaf twee en 73 van de wet betreffende de belasting over de toegevoegde waarde, beantwoordt de verkoper de vraag hem door de notaris gesteld, belastingplichtige te zijn voor de belasting over de toegevoegde waarde onder het nummer 0449.801.470

7.5. MELDING (artikel 10bis van de Wet van 11 januari 1993)

De instrumenterende notaris stelt vast dat de prijs werd betaald door middel van cheque nummer 62 9546 gedebiteerd op rekening 978-9000043-21.

7.7. RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig Euro.

SLOT

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere nota-

gerlijk Wetboek werd opgesteld door de heer Pieters, landmeter - expert te Beringen op 12 juli 2011, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Zijn privaatief de delen van het gebouw die bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik en bezit van een private kavel.

Aldus zijn privaatief : de daken boven de garage en bergplaats, het dak boven de bergingen, het dak boven het bureel op de tussenverdieping (kortom alle daken behoudens deze over de hoofdbouw van winkel en appartement) , alsook de grondvesten en de zware muren, het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk, de vloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten van al wat zich niet onder de hoofdbouw bevindt; de bekleding van de muren en plafonds, met uitzondering van steunmuren en betonnen pijlers en balken van de hoofdbouw; de beschotten met deuren; de deuren binnen de kavel; het houtwerk, het ijzerwerk, de sanitaire installaties, de leidingen voor het gedeelte ervan dat zich binnen de kavel bevindt en dat tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel, en zodat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Iedere eigenaar zal het recht hebben te genieten en te beschikken over de privatieve elementen; hij mag de indeling van deze vertrekken wijzigen, voor-zoveel deze wijziging geen hinder of beschadiging veroorzaakt aan de vertrekken en eigendom van een andere eigenaar.

Geen enkele eigendom mag in bijkomende afzonderlijke entiteiten gesplitst of verdeeld worden.

B. Privatieve eigendom.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels, waaraan de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond worden verbonden in de volgende verhoudingen :

1. Het Handelspannd omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Derde dubbel
blad



- in de kelderverdieping: de kelderruimte bereikbaar vanuit de handelsruimte op het gelijkvloers;
- op het gelijkvloers: de handelsruimte en berging;
- op het tussenverdiep : de bureelruimte;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: 540/1.000sten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- c) het privaatief genotsrecht van de gelijkvloerse binnentuin.

2. Het Appartement, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende :

* aan de zijde Hoogstraat:

- op het gelijkvloers: de toegangshall ;
- de trap naar het eerste verdiep;
- op de eerste verdieping: inkomhall met trap naar het tweede verdiep, bureel, toilet, keuken, berging, eetkamer en living;
- op de tweede verdieping: nachthall, wasplaats, badkamer en drie slaapkamers

* aan de zijde Botermijnstraat : de garage met achterliggende bergplaatsen, zoals in het paars ingekleurd op het plan opgemaakt door landmeter-expert Pieters P. te Beringen op 23 juni 2011.

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: 460/1.000sten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Opmerking : de tellers van electriciteit en gas van het handelspand bevinden zich in de inkomhall van het appartement. Er wordt in voordeel van de titularissen van persoonlijke of zakelijke rechten over het handelspand een recht van toegang gegeven uitsluitend voor de periodieke meteropname.

C. ZAKEN DIE SLECHTS TOT GEBRUIK VAN ENKELE OF SOMMIGE MEDE-EIGENAARS DIENEN.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan zullen dragen: Bijzonder gebruiksrecht 1 : de gelijkvloerse binnentuin behoort tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars/huurders/gebruikers van het handelspand.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

III. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling in privaatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privaatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard

(vruchtgebruiker / bloot eigenaar)

a) Zorgverplichting van de vruchtgebruiker

De vruchtgebruiker verbindt zich ertoe het vruchtgebruik te genieten als een goede huisvader en de lasten te dragen die de wet de vruchtgebruiker oplegt (artikel 605 Burgerlijk Wetboek).

b) Ontslag verplichting tot borgstelling.

Overeenkomstig artikel 601 van het Burgerlijk Wetboek wordt de vruchtgebruiker ontslagen van zijn verplichting tot borgstelling.

c) Einde van het vruchtgebruik.

Het vruchtgebruik zal van rechtswege eindigen na het verstrijken van de tijd waarvoor het is verleend, door de vermenging of vereniging van de beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en bloot eigenaar in dezelfde persoon, door het tenietgaan van hoger beschreven onroerend goed, door falen, aanvraag tot gerechtelijk concordaat of uitsstel van betaling van de vruchtgebruiker of door stopzetting van de vruchtgebruiker.

d) Genot, lasten en taksen.

Gedurende de periode van het vruchtgebruik zal de vruchtgebruiker het volledig genot hebben van het eigendom op last alle kosten, belastingen en taksen ervan te dragen.

e) Brandverzekering.

De vruchtgebruiker zal het eigendom tevens op zijn kosten dienen te verzekeren tegen brand en andere risico's, en hiervan aan de bloot eigenaars op eerste verzoek de nodige bewijsstukken voorleggen.

Ingeval de vruchtgebruiker zou verzuimen dit te doen kunnen de bloot eigenaars zelf zorgen voor een verzekering en de gedane betalingen en kosten daarvan verhalen op de vruchtgebruiker.

In de verzekeringspolis dient een clause te worden opgenomen dat de verzekering slechts vernietigd, geschorst, verbroken of verminderd mag worden mits verwittiging van de bloot eigenaars per aangetekende brief minstens vijftien dagen vooraf.

f) Wijzigingen aan het eigendom

De vruchtgebruiker zal het recht hebben aan hoger beschreven goed vermeerderingen en verbeteringen aan te brengen die hem geschikt lijken, dit evenwel op zijn kosten. De aldus aangebrachte verbeteringen en vermeerderingen zullen op het einde van het vruchtgebruik eigendom worden van de bloot eigenaars, zonder enige vergoeding.

g) Onderhoud en herstellingen

De vruchtgebruiker dient eveneens in te staan voor alle noodzakelijke herstellingen met uitsluiting van de grove herstellingen die overeenkomstig artikel 605 van het

pers toe om, vanaf heden, in de toekomst alle nieuwe vragen die kunnen opduiken inzake mandeligheid, burenhinder of een andere materie, onmiddellijk met genoemde derden te regelen, voor zover echter het geschil geen oorzaak of oorsprong vindt in een akte of gebeurtenis voorafgaand aan de eigendomsoverdracht;

- dat de goederen niet vermeld staan op de inventaris inzake de heffing op de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen en dat er betreffende het verkochte gebouw geen maatregelen en/of richtlijnen zouden zijn ontworpen of getroffen overeenkomstig het programmadecreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijfennegentig;

- dat de goederen met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht zijn bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemden;

- dat de bij deze verkochte goederen niet gelegen zijn in een overstromingsgebied (artikel 68- 7 van de wet van 25 juli 1992 op de landverzekeringen. Dit wordt bevestigd door consultatie van de kaart met risicozones voor overstromingen op de website <http://www.agiv.be/gis/diensten/geo%Dvlaanderen/> en <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten>

§5. PRIJS - KOSTEN

5.1. PRIJSBEWIMPILING

Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris lezing heeft gegeven van artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten, met betrekking op de betuiging van de bewimpeling aangaande de prijs en lasten aangeduid in een akte aan de registratie onderworpen.

5.2. PRIJS - KWIJTING

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor de prijs van TWEEHONDERD EN VIJFDUIZEND EURO (205.000 €), die de verkoper erkent heden van de kopers te hebben ontvangen, als volgt:

- van de heer en mevrouw Rudy Heyligen de som van eenenveertigduizend Euro (41.000 €)

- van de vennootschap "Rudy Heyligen" de som van honderd vierenzestigduizend Euro (164.000 €)

Waarvoor kwijting.

5.3. KOSTEN

Alle kosten, lasten en erelonen die uit onderhavige akte voortvloeien zijn ten laste van de kopers.

5.4. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt bij de overschrijving van deze akte vrijgesteld van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen om welke redenen ook.

§ 6. OVEREENKOMST TUSSEN DE KOPERS ONDERLING

en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

IV. Bestemming der kavels - Reglement van inwendige orde

Het appartement is bestemd als woning, doch mag ook, mits administratief vergund voor een vrij beroep worden gebruikt. De garage aan de zijnde Botermijnstraat is uitsluitend dienstig voor stalling van de auto en berging

De gelijkvloerse ruimte aangeduid als handelsgelijkvloers is uitsluitend bestemd als handelsruimte of ruimte bestemd voor een professioneel gebruik; bewoning is niet toegelaten.

Het uitbaten van een horeca-activiteit in het handelspand is niet toegelaten, behoudens koffiehuis en/of tea-room;

Er kan ter aanvulling en/of precisering van de rechten en plichten die niet in de basisakte worden geregeld tussen de medeëigenaars een reglement van inwendige orde, vastgesteld worden met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Dit wordt bij onderhandse akte vastgesteld.

Het huishoudelijke reglement is verplichtend voor alle huidige, toekomstige eigenaars en rechtmatige bewoners van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

V. Verzekering.

De eigenaars van de privatieve delen zijn verplicht, ieder voor zich, de verantwoordelijkheid van het gebouw tegenover een van de mede-eigenaars of tegenover derden of ook tegen burens, te verzekeren.

VI. Verdeling en lasten

Elke mede-eigenaar zal alle lasten en kosten dragen die verband houden met het onderhoud of herstel van zijn privatieve kavel.

Alle onderhoudswerken en hoogdringende herstellingen aan de gemene delen zullen door de meest gereede mede-eigenaar mogen gebeuren, zonder daartoe toelating te moeten vragen, daar deze werken voor alle mede-eigenaars een gemeen belang opleveren. De eigenaars zullen deze werken niet mogen hinderen.

Alle noodzakelijke maar niet dringende herstellingen alsmede alle andere nuttige werken aan de gemene delen, dienen te gebeuren in gemeen overleg tussen de mede-

Vierde dubbel
blad



eigenaars.

Elke mede-eigenaar zal deelnemen in de lasten van de mede-eigendom overeenkomstig zijn aantal quotiteiten in de gemene delen.

De kosten en lasten van onderhoud, de herstellingskosten en eventuele overdekking met betrekking tot het gebruiksrecht 1, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar/huurder/gebruiker van handelspand.

VII. Milieu - Bodemsanering:

1. De comparante sub A verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en 6 van het bodemsaneringsdecreet.

2. De comparante sub A legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het onroerend goed, voorwerp van deze akte, en dat werd uitgereikt door de OVAM op 12 mei 2011, overeenkomstig artikel 101 van genoemd decreet, en waarvan de inhoud luidt:

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

VII. Scheidsrechter.

Voor al hetgeen niet geregeld is in deze basisakte zal in geval van geschil tussen de mede-eigenaars geoordeeld worden door een scheidsrechter, door beide partijen aan te duiden.

Deze scheidsrechter zal in billijkheid oordelen. Tegen zijn beslissing zal geen beroep mogelijk zijn.

Indien partijen niet kunnen overeenkomen over de keuze van de scheidsrechter zal de meest gereede partij zich tot de bevoegde rechtbank wenden die het geschil in billijkheid zal beoordelen.

DEEL II: VERKOOP VAN HET HANDELSGELIJKVLOERS

Vervolgens hebben de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, ons verzocht de authentieke akte te verlijden van de overeenkomst die rechtstreeks tussen hen is gesloten.

§1. VOORWERP

De verschijnster sub A enerzijds verklaart de in paragraaf twee omschreven onroerende goederen te verkopen aan de verschijners sub B anderzijds, die aanvaarden en verklaren te kopen als volgt:

- de vennootschap "Rudy Heyligen, comparanten sub B 1: het vruchtgebruik voor een periode van twintig jaar.

4) De verkoper verklaart verder met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw werd afgelegd nemen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op hen, en verklaren zij dat zij de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zullen houden.

5) Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld bevestigt ondergetekende notaris dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII : overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de kopers er echter op dat :

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem ;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

4.3. TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend; de kopers erkennen het postinterventiedossier opgesteld door Octopus Consultancy ontvangen te hebben.

4.4. KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

4.5. VERKLARINGEN VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart verder :

- dat hij op heden geen kennis heeft van enig plan noch ontwerp van onteigening of ordening betreffende de verkochte goederen en dat hij geen kennisgeving hiervan ontvangen heeft ;
- dat bij zijn weten de goederen niet het voorwerp zijn geweest van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten en landschappen, stads- en dorpsgezichten, en evenmin zijn opgenomen op de lijst van het archeologisch patrimonium van het Vlaamse Gewest;
- dat er geen enkel geschil in verband met de verkochte goederen bestaat tussen hem en een derde, al dan niet een buur of een overheid. Het komt dientengevolge aan de ko-

3° dat, zoals blijkt uit de verklaring van de verkoper (en het hypothecair getuigschrift), voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht.

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn.

4.1.2. De notaris vestigt de aandacht van partijen op de inhoud van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

4.1.3. De kopers erkennen in het bezit te zijn gesteld van een copie van voormeld uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister.

4.2. DECREET INZAKE DE BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING

1) De instrumenterende notaris licht de partijen in omtrent de draagwijdte van het Decreet van de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (sindsdien verscheidene malen gewijzigd en hierna genoemd "Bodemdecreet"), die de verkoper/overdrager er onder meer toe verplicht de koper/verkrijger in te lichten omtrent een eventuele bodemverontreiniging, die een saneringsverplichting of een gebruiksbeperking van de grond met zich zouden kunnen meebrengen.

2) Op vraag van de instrumenterende notaris verklaart de verkoper :

- dat bij zijn weten op of in het verkochte goed, noch in de privaatieve noch in de gemeenschappelijke delen, ooit een inrichting werd gevestigd of een activiteit werd uitgevoerd waardoor het goed, overeenkomstig de bepalingen van het bodemdecreet, als een "risico-grond" dient te worden beschouwd; deze verklaring wordt gestaafd door de inlichtingen verstrekt door de stad Antwerpen.

- tot op heden, vanwege de OVAM geen registratie-attest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

3) De comparanten werden in kennis gesteld van het bodemattest dat, met betrekking tot het kadastrale perceel werd uitgereikt door de OVAM op 12 mei 2011, waarin letterlijk het volgende vermeld staat:

"De Ovam beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De inhoud van dit bodemattest was ook reeds in de onderhandelsovereenkomst opgenomen.

- de heer en mevrouw Rudy HEYLIGEN-CARMANS, comparanten sub B 2: de naakte eigendom;

§2. VERKOCHTE GOEDEREN - TITEL - BASISAKTE

STAD BERINGEN : EERSTE AFDELING

In een woon- en handelshuis op en met grond, staande en gelegen aan de Hoogstraat nummer 27, kadastraal bekend volgens titel en recente kadastrale bescheiden sectie C nummer 133/R, voor een oppervlakte van drie are negenentachtig centiare:

het **handelspand** gelegen op de ondergrondse- gelijkvloerse en tussenverdieping, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

- in de kelderverdieping: de kelderruimte bereikbaar vanuit de handelsruimte op het gelijkvloers;

- op het gelijkvloers: de handelsruimte en berging;

- op het tussenverdiep : de bureelruimte;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: 540/1.000sten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

c) het privaatief genotsrecht van de gelijkvloerse binnentuin.

Zoals deze privaatieve en gemeenschappelijke delen zijn beschreven in deel I van deze akte.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Terzake wordt verwezen naar deel I van deze akte.

BASISAKTE

De basisakte van het gebouw is vervat in deel I van deze akte.

De kopers verklaren volledige kennis te hebben van de basisakte en van het reglement van medeëigendom en er vooraf een afschrift van ontvangen te hebben. De kopers verklaren zowel voor henzelf als voor hun erfgenamen en opvolgers ten allen titel zich hieraan te onderwerpen.

Alle overdragende en aanwijzende akten met inbegrip van huurcontracten, met boven beschreven goederen als voorwerp, zullen de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden een volledige kennis hebben van de basisakte en dat zij in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien; zij zijn tevens gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die zullen voortvloeien uit de wijzigingen waartoe op de geëigende wijze zal beslist worden door de algemene vergadering der medeëigenaars.

§ 3. EIGENDOMSOVERDRACHT - ALGEMENE VOORWAARDEN

3.1. EIGENDOMSOVERDRACHT - GEBRUIK - INGENOTTREDING

De kopers worden eigenaars van de verkochte goederen vanaf heden.

Vijfde en laatste dubbel blad



Het goed is thans in gebruik door mevrouw Gisèle Carmans onder de door partijen wel gekende voorwaarden.

De kopers treden in de plaats van de verkoper inzake alle rechten en plichten die uit hun contractuele relatie voortvloeien.

3.2. BELASTINGEN

Vanaf heden neemt de koopster van het vruchtgebruik de onroerende voorheffing en de bestaande of nog gebeurlijk te vestigen gemeentebelastingen op het goed voor haar rekening.

Aangaande de voorliggende straat of het voetpad verklaart de verkoper dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Indien deze toch bestaan, dan zal hij deze ten laste nemen voor de tot op heden uitgevoerde infrastructuurwerken.

3.3. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1) De goederen worden verkocht onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle hoegenaamde hypothecaire lasten en inschrijvingen.

2) De goederen worden verkocht :

- in de staat waarin ze zich bevonden bij het afsluiten van de overeenkomst, zonder waarborg inzake de gebreken, zichtbare als onzichtbare, in de grond, de ondergrond of de staat van de gebouwen, onverminderd het verhaal op de huurder; de verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen verborgen gebreken bestaan aan de verkochte goederen. De kopers treden in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen inzake produktaansprakelijkheid of vorderingen tegen architecten en aannemers;

- met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, die ze kunnen bevoordelen of bezwaren; het staat de kopers vrij, de ene in hun voordeel in te roepen en zich tegen de uitoefening van de andere te verzetten, maar op hun kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal op hem; de verkoper van zijn kant verklaart dat de verkochte goederen met geen enkele bijzondere last of al dan niet voortdurende, zichtbare of onzichtbare, wettelijke of feitelijke erfdienstbaarheden belast is, behoudens deze voortvloeiend uit de basisakte, en dat hij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid op de verkochte goederen heeft toegestaan aan derden en dat de goederen met geen enkele wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut belast zijn (kabels en gas-, water, elektriciteitsleidingen, enzovoort), tenzij het uitsluitend gaat om kabels en leidingen die dienen om de verkochte goederen zelf van water en energie te voorzien;

- zonder waarborg inzake de hierboven uitgedrukte oppervlakte en inhoud; elk verschil dat zou worden vastgesteld bij een latere opmeting, al overtrof het één/twintigste, is voor- of nadeel voor de kopers, zonder enige vergoeding, noch schadeloosstelling. De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen.

3) Tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties, van welke aard ook, in de verkochte goederen geplaatst door een openbare of een private instelling, die deze voorwerpen slechts in huur heeft gegeven, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebbber voorbehouden.

4) De instrumenterende notaris wijst de kopers erop dat, zo er geen gemeenschappelijk verzekeringscontract is, de brandverzekeringspolis van rechtswege vervalt drie maanden na de datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder werd beëindigd. De kopers verklaren in voordoend geval zelf het nodige te doen voor het aangaan van een nieuwe polis vanaf heden; zij zijn niet gehouden tot overname van de bestaande polis.

6) Artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper verklaart :

- dat er geen syndicus is benoemd en dat er geen algemene vergaderingen worden georganiseerd;
- dat nog geen bedrag van uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing is bepaald;
- dat nog niet is besloten tot oproepingen voor kapitaal-inbreng;
- dat niet is besloten tot het verkrijgen van gemeenschappelijke delen;
- dat er geen vaststaande verschuldigde bedragen zijn ten gevolge van geschillen met derden;
- dat er geen reservekapitaal is gevormd;

§ 4. BIJZONDERE WETGEVINGEN - DIVERSE VERKLARINGEN

4. 1. STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

4.1.1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. Vlaamse Codex RO, zich baserend op nagemeld uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister verstrekt door de stad Beringen op

1° dat voor het onroerend goed de volgende stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt :

- de stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door de Stad Beringen op 8 juni 2006 onder dossiernummer B 2006/00055 voor de uitgevoerde verbouwingen;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is : woongebied ;