



V232685

Het jaar NEGENTIENHONDERD ACHTENZEVENTIG.
De ZEVENTIENDE FEBRUARI.

Voor Ons, Meester ROGER VAN ROSSOM, notaris met stand-
plaats te Ninove.

Verschenen:

De heer HERVE-NESTOR-JOSEPH STEENHOUDT, handelaar, ge-
boren te Grimminge op elf maart negentienhonderd vijfender-
tig, en zijn echtgenote Mevrouw JACQUELINE-MARIE-CATHARINE
HERREGODTS, huishoudregentes, geboren te Schendelbeke op
dertig oktober negentienhonderd achtendertig, samen wonend
te Ninove, Geraardsbergsestraat.

"Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen"
"ten gevolge hun huwelijkskontraakt verleden voor no-
taris Yvan Vanden Eycken te Idegem op twaalf juli ne-
gentienhonderd tweeënzestig."

Welke ons notaris hebben aangezoekt de basisakte op te
stellen van een gebouw, begrijpend winkel en appartementen,
en van een garagencomplex, welke zij zullen oprichten op
nabeschreven grond.

I. UITENZETTING.

De heer Hervé-Nestor-Joseph Steenhoudt, en zijn echtge-
note Jacqueline-Marie-Catharine Herregodts, beiden
voornoemd, zijn eigenaars van volgend onroerend goed:

STAD NINOVE (voorheen Ninove)

Een perceel bouwgrond, gelegen te Ninove aan de Centrum-
laan, gekend ten kadaster sectie B nummer 1595/A/2, met een
oppervlakte van negen aren zevenenzeventig centiares.

Corsprong van eigendom

Bovenbeschreven goed hoort toe aan de verschijners om
het te hebben aangekocht van de heer Pierre-Joseph Carael,
zaakvoerder, en zijn echtgenote Mevrouw Godelieve-Francine-
Madeleine De Winter, zonder beroep, samen wonend te Ninove,
bij akte verleden voor notaris Jozef Van Den Bergh te Ni-
nove op vierentwintig januari negentienhonderd zevenenzeven-
tig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde
op acht februari daarna, boek 8318, nummer 46.

Constructies - Plan

De heer en Mevrouw Steenhoudt-Herregodts voornoemd
zullen op bovenbeschreven terrein oprichten:

- 1° een appartementsgebouw, uitgaande op de Centrumlaan
- 2° een garagencomplex, gesitueerd achter voornoemd
appartementsgebouw.

Elk appartement of winkel in het appartementsgebouw en:
elke garage in het garagencomplex zal een onverdeeld deel
bezitten in de geheelheid van bovenbeschreven grond waarop
beide zijn opgericht.

Zowel het appartementsgebouw als het garagencomplex
moeten als afzonderlijke geheelen worden beschouwd, met uit-
zondering van hetgeen hierboven is vermeld met betrekking
tot de grond en hetgeen hetzij in de basisakte, hetzij in

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

haar aanhangsels zou vermeld zijn met betrekking tot wederzijdse erfdienstbaarheden tussen het appartementsgebouw en het garagencomplex.

Huidige basisakte heeft tot doel het onroerend statuut van beide vast te leggen.

De verschijners hebben door het studiebureau "Architectiek", onder leiding van ingenieur-architect Rik Van Rossen te Ninove (Pollare) de plans doen opmaken van voorafmelde gebouwen.

De bouwvergunning werd uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen der stad Ninove op dertien december negentienhonderd zevenenzeventig en zal aan deze akte gehecht blijven.

II. INDELING DER GEBOUWEN

1. Het appartementsgebouw

Het eerste plan is de tekening van:

A.--De implantatie.

B.--Het situatieplan.

C.--Plan van riolering en fundering.

Het tweede plan is de tekening van:

A.--Het gelijkvloers

Dit gelijkvloers bevat:

a) in gemeenschappelijke delen: doorrit garages, sas, inkom, lift, traphal, meterlokaal voor gas en water.

b) in privative delen:

1) in privative en uitsluitende eigendom: de winkelruimte met etalages en magazijn.

2) in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid:

- honderd en tien/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

- honderd/duizendsten in de geheelheid van de grond.

B.--Het garagencomplex (zie nummer 2° hierna)

Het derde plan is de tekening van:

A.--De eerste verdieping:

Deze eerste verdieping omvat:

- ofwel één appartement; in dit geval onveranderlijk

het appartement nummer 1 genaamd en bevattende:

a) in gemeenschappelijke delen: traphal en lift

b) in privative delen:

1) in privative en uitsluitende eigendom: terras, bureau, keuken, living, twee bergingen, inkom "beroepe" en inkom "privaat", twee badkamers, twee W.C.'s, gang, vier slaapkamers en terras.

2) in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid:

- honderd zeven/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

- honderd tweënvijftig/duizendsten in de geheelheid van de grond.

- ofwel twee appartementen; in dit geval zal het appartementsgebouw staatsrecht als men voor het gebouw staat onver-

anderlijk appartement "1A" genoemd worden en het appartement links als men voor het gebouw staat onveranderlijk appartement "1B" genoemd worden.

Het appartement 1A zal in dit geval omvatten:

- a) gemeenschappelijke delen: lift en traphal
- b) privative delen:
 - 1) in privative en uitsluitende eigendom: terras, living, berging, inkom, badkamer, W.C., gang, twee slaapkamers, en terras.

2) in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid:

- vijftientig/duizenden in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- zesenzeventig/duizenden in de geheelheid van de grond.

Het appartement 1B zal in dit geval omvatten:

- a) gemeenschappelijke delen: lift en traphal
- b) privative delen:
 - 1) in privative en uitsluitende eigendom: terras, bureau, keuken, berging, inkom, badkamer, W.C., gang, twee slaapkamers, terras.

2) in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid:

- vijftientig/duizenden in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- zesenzeventig/duizenden in de geheelheid van de grond.

B.-Doorsnede van het gebouw.

Het vierde plan is de tekening van:

Tweede, derde, vierde en vijfde verdieping:

De appartementen, gelegen respectievelijk op de tweede, derde, vierde, en vijfde verdieping, rechts als men voor het appartementsgebouw staat, zullen hierna onveranderlijk appartement 2A (tweede verdieping), 3A (derde verdieping), 4A (vierde verdieping) en 5A (vijfde verdieping) worden genoemd. De appartementen, gelegen op de zelfde verdiepingen, links als men voor het appartementsgebouw staat, zullen hierna onveranderlijk appartementen 2B (tweede verdieping), 3B (derde verdieping), 4B (vierde verdieping) en 5B (vijfde verdieping) worden genoemd.

Elke verdieping bevat dus twee appartementen.

Elk appartement bevat:

- a) gemeenschappelijke delen: lift en traphal.
- b) privative delen:

- 1) in privative en uitsluitende eigendom: terras, living, keuken, berging, badkamer, inkom, W.C., twee slaapkamers en terras.

2) in medeëigendom en verplichte onverdeeldheid:

- negenenzeventig/duizenden in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.
- tweeënzeventig/duizenden in de geheelheid van de grond.



V232686

ccede blad

Handwritten signature and date "1971".

Het vijfde plan is de tekening van:

A.-De voorgevel

B.-De achtergevel

Het zesde plan is de tekening van:

A.-Het dakplan

B.-De dakverdieping.

Deze verdieping begrijpt één appartement. Dit appartement

bevat:

a) in gemeenschappelijke delen: traphal en lift.

b) in privative delen:

1) in privative en uitsluitende eigendom: keuken, berging, badkamer, living, gang, inkom, W.C., twee slaapkamers, terras.

2) in medeïgendom en verplichte onverdeeldheid:

- achtentachtig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

- achtenzeventig/duizendsten in de geheelheid van de grond.

2. Het garagencomplex.

Het tweede plan is mede de tekening van het garagencomplex.

Elke garage, op plan aangeduid onder nummer 1 tot 15b, en de bergplaats, begrijpen:

a) in privative en uitsluitende eigendom: de garage of bergplaats zelf.

b) in medeïgendom en verplichte onverdeeldheid:

- vijf/vierennegentigsten in de gemeenschappelijke delen van het garagencomplex.

- vijf/duizendsten in de geheelheid van de grond.

Elke autostaanplaats, op plan aangeduid onder nummers 16, 16b en 17, begrijpt:

a) in privative en uitsluitende eigendom: de garage zelf.

b) in medeïgendom en verplichte onverdeeldheid:

- drie/vierennegentigsten in de gemeenschappelijke delen van het garagencomplex.

- drie/duizendsten in de geheelheid van de grond.

III. BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Indeling.

Uit het voorgaande volgt dat beide gebouwen (appartementsgebouw en garagencomplex) bestaan uit privative delen die uitsluitend en privatief eigendom zijn van hun eigenaar en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid toebehoort aan alle medeïgenars, ieder voor een onverdeeld deel, als zijnde toegevoegd aan de privative delen zoals hierboven is bepaald.

Het aandeel van een persoon, eigenaar van een privatief deel, hetzij in het appartementsgebouw, hetzij in het garagencomplex, in de gemeenschappelijke delen van dat gebouw, is

uitgedrukt hetzij in duizendsten (appartementengebouw), hetzij in vierennegtigsten (garagengebouw). Meteen wordt hierdoor ook het aandeel van vernoemd persoon in de gemeenschappelijke lasten van gezegd gebouw uitgedrukt.

Het aandeel van een persoon, eigenaar van een privaat deel in de gemeenschappelijke delen van de grond, waar op beide gebouwen zijn opgericht is uitgedrukt in duizendsten.

2. Ieder mag naar goeddunken de schikking binnen zijn plaatsen veranderen doch zonder dat deze wijzigingen enig nadeel aan derden zou mogen berokkenen en mits akkoord van de bouwheer en onder toezicht van de architect.

Het is eveneens toegelaten twee of meerdere appartementen te verenigen in een lokaal maar steeds onder toezicht van de bouwkundige van het gebouw.

Wanneer op de eerste verdieping de appartementen 1A en 1B gescheiden worden gehouden zullen de scheidingsmuren geplaatst worden op gemeenzzame kosten van de eigenaars van deze verdieping.

3.- Voorbehoud van gemene muren.

De verschijners verklaren zich het recht voor te behouden van de gemene gevels en scheidingsmuren, dewelke opgericht zijn op de scheidingsslijn met de aanpalende eigendommen.

Het voorbehoud heeft tot doel de verschijners toe te laten enkel op hun kwijtschrift en te hunnen voordele de vergoedingen op te trekken, welke mochten verschuldigd zijn door de aanpalende eigenaars die de gemeenschap van deze muren zouden willen verkrijgen.

Het feit dat de verschijners zich de vergoedingen verschuldigd voor het overnemen van gemene muren voorbehouden, brengt hen geenszins de verplichting mede tussen te komen, in de kosten van herstelling, onderhoud en andere betreffende deze muren en zal dienaangaande hun verantwoordelijkheid niet in het gedrang brengen.

4.- Garages en autostaanplaatsen

Om eigenaar te zijn van een garage of autostaanplaats in het garagengebouw is het niet nodig eigenaar te zijn van een appartement of winkel in het appartementsgebouw.

De garages of autostaanplaatsen mogen in huur of in gebruik gegeven worden aan een persoon welke geen appartement of winkel betreft in het appartementsgebouw.

De parkeerplaatsen op plan aangeduid onder de letters A, B, C, D en E, zullen uitsluitend mogen gebruikt worden door het klienteel van de winkel. Het onderhoud van deze parkeerplaatsen, evenals het onderhoud van de koer, gelegen voor de garages en autostaanplaatsen zal evenwel uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van deze garages en/of autostaanplaatsen.

De eigenaars of gebruikers van garages of autostaan-

plaatsen zullen ten eeuwigen dage en zonder vergelding het gemeenschappelijk gebruik hebben van de koer, gelegen voor de garages en autostaanplaatsen alsmede van de "doorrit garages", gelegen links van de winkel als men voor het appartementencomplex staat. Het onderhoud van deze doorrit valt ook ten laste van de eigenaars van de garages en autostaanplaatsen.

De openingen bestaande tussen de winkel, de bergplaats en de garages nummers 15b en 15 zullen op eerste verzoek van de respectievelijke eigenaars en op gemene kosten moeten gedicht worden.

5.-Behoudens wat in het algemeen reglement van mede-eigendom wordt gezegd over de kosten tot onderhoud van de gemene zaken, zullen de kosten tot onderhoud van het sas, de inkom, de traphal, alsmede de kosten tot onderhoud, herstelling en vernieuwing van de lift, de verzekering voor het gebruik en alle andere kosten erop betrekking hebbend verdeeld worden tussen de eigenaars van de appartementen op de verdiepingen één tot en met vijf, alsmede de dakverdieping, ieder voor een gelijk deel, hetzij ieder voor één/elfde. Wanneer de eerste verdieping één geheel vormt zal de eigenaar hiervan twee/elfden voor zijn rekening nemen.

6.-Buizen - leidingen en schouwen

De leidingen, buizen en schouwen welke zich bevinden hetzij in een winkel of appartement, hetzij in een garage of autostaanplaats en niet geheel of gedeeltelijk bestemd zijn tot dit privaatief gedeelte, zullen aldaar gevestigd blijven ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid.

IV. WIJZE VAN VERKOPEN.

Met het oog op de verkopen hebben de verschijfners hier reeds pro. fisco. verklaard dat wet betreft de gebouwen, de verkopen zullen vallen onder toepassing van artikel 159.8° van het Wetboek der Registratierechten en dit tot uiterlijk éénendertig december van het jaar na dat waarvoor het voor het eerst opgenomen is in het kohier van de onroerende voorheffing.

De verschijfners verklaren dienaangaande dat zij belastingplichtige zijn zoals bedoeld in artikel acht, paragraaf twee van het Wetboek der Belasting over de toegevoegde waarde en dat zij aldus een verklaring hebben afgelegd op het controlekantoor der Belasting op de Toegevoegde Waarde te Ninove en hun dossiernummer is 2/78.

V. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

De verschijfners hebben een algemeen reglement van mede-eigendom opgemaakt bestemd om beide gebouwen, het appartementencomplex en het garagencolplex, te beheren.

Dit algemeen reglement van mede-eigendom bevat twee delen; het statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde.

Het statuut van het onroerend goed mag slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering van al de medeëigenaars, zonder onderscheid, beradslagend bij eenparigheid der duizend stemmen - vierennegentig stemmen voor het garagecomplex - het geheel der privatieve delen van dat gebouw uitmakend.

De wijzigingen aan het statuut van het onroerend goed moeten vastgesteld worden bij notariële akte, over te schrijven op het kantoor der hypotheeken.

Het reglement van inwendige orde mag gewijzigd worden mits nakoming der plegvormen en der meerderheid erin voorzien. Deze wijzigingen moeten niet geschieden bij notariële akte. Zij zullen blijven uit regelmatig genomen beslissingen van de vergaderingen welke zullen ingeschreven worden in het boek bestemd tot optekenen van de processen-verbaal van deze vergaderingen.

Ieder verklarende of overdragende akte van eigendom of van genot en zelfs de huurcelen en andere genotstoekenningen zullen de uitdrukkelijke melding moeten dragen dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft genomen van de basisakte en meer bepaald van het reglement van eigendom er aangehecht en dat za in de plaats gesteld zijn in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten.

Een exemplaar van het algemeen reglement van medeëigendom is getekend door de verschijnners en door de notaris en zal hieraan gehecht blijven.

W.-ALLERLEI

A.-Kosten basisakte.

Het aandeel van de kopers in de kosten van de basisakte en zijn bijvoegsels, evenals een afschrift van deze stukken hetwelk aan ieder der kopers van appartementen, winkels of garages of autostaanplaatsen zal overhandigd worden moet aanzien worden als een gemene last en als dusdanig verdeeld, en wordt forfaitair vastgesteld op:

- vijftuizend frank voor ieder appartement of winkel (tienduizend frank wanneer de eerste verdieping als één geheel blijft behouden)

- duizend frank voor een garage of autostaanplaats.

B.-Geschillen.

Ieder geschil dat zich mocht voordoen betreffende de huidige basisakte, zijn bijvoegsels, hun uitleg of hun uitvoering zal onderworpen worden aan een scheidsrechter bij gemeen akkoord gekozen, en bij gebreke van dit akkoord, te benoemen door de Heer Voorzitter der Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, ten verzoeken van de meest gerede partij.

Deze scheidsrechter zal beslissingen mogen treffen en is vrijgesteld van alle rechts- en procedureregelen.

Zijn beslissingen zullen bindend zijn en zonder verhaal.

C.-Ontslag van ambtshalve inschrijving.
De Heer Hypotheekbewaarder is bij het overschrijven
dezer akte uitdrukkelijk ontslagen van het nemen ener ambts-
halve inschrijving.

D.-Een exemplaar van het bestek van de architect is
"ne vadietur" getekend door de verschijnens en door de nota-
ris en zal hieraan gehecht blijven.
E2-Burgerlijke stand.

.Op zicht van de door de wet vereiste stukken bevestigt
de werkende notaris de juistheid van de burgerlijke stand
van de verschijnens.

F.-Woonstkeus
De verschijnens verklaren woonst te kiezen in hun hier
voren aangeduide woonplaats.

Waarvan akte.
Verleden te Ninove.
Na gedane voorlezing hebben de verschijnens en de not-
ris genaamtekend.

Goedgekeurd de
doorhaling van
vier letters als
nietig.

[Handwritten signatures and initials]

Verzending is Ninove 23 februari 1905
Over bladen en verzendingen
Boek 470 blad 15 veld 4
Ontvangen: Boekhoudt op den Burgerlijk stand
Da Ontvanger: P. Van der Jaeghe
(225/1) Bontenbergh