

BASISAKTE “PARKEERZONE 2”, te 2800 Mechelen, Zonnestraat

Het jaar tweeduizend twintig.

Op zesentwintig oktober.

Voor mij, **Katrien Honinckx**, notaris te Mechelen.

IS VERSCHENEN:

De coöperatieve vennootschap (voorheen coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met een sociaal oogmerk “**KLEINE LANDEIGENDOM MECHELEN EN OMSTREKEN**”, afgekort “**KLEMO**”, met maatschappelijke zetel in het Vlaams Gewest te 2800 Mechelen, Lijsterstraat 3.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Mechelen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.602.647 RPR MECHELEN.

Opggericht onder de benaming “Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom van Mechelen en Omstreken” bij onderhandse akte van 31 mei 1938, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 en 28 juni daarna, onder nummer 10389, aangenomen door de Nationale Landmaatschappij bij beslissing van 8 oktober 1936, en erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991, onder nummer 954.

De statuten werden meerdere malen gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Katrien Honinckx op 5 juni 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 juli daarna, onder nummer 19086869.

Alhier vertegenwoordigd, krachtens artikel 9 van de statuten van de vennootschap en krachtens artikel 19 van het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur en van het directiecomité, zoals goedgekeurd in de raad van bestuur van 18 april 2018 en gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 6 juni 2018 onder het nummer 18088193, door haar voorzitter:

- mevrouw BLAVIER Fabienne, wonende te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 264, rijksregisternummer 79.01.26-118.89, benoemd als bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering van 7 juni 2017 en als voorzitter aangesteld door de raad van bestuur op 16 januari 2019, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 22 januari 2019, onder nummer 19017021,

en door haar directeur:

- de heer BRIDTS Tom, wonende te 2845 Niel, Vredestraat 14, rijksregisternummer 68.01.26-249.18, hiertoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van 6 september 2017, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 25 september 2017, onder nummer 17140029.

Hierna genoemd “**de eigenaar**” of “**de verschijner**” of “**de comparant**”.

DEEL 1 – VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

Welke comparant, vertegenwoordigd als voormeld, mij, notaris heeft uiteengezet wat volgt:

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart eigenaar te zijn van navermeld onroerend goed:

STAD MECHELEN, tweede afdeling

Een perceel grond gelegen achter de Zonnestraat, bekend volgens titels sectie C, deel van nummers 231/Z/4, 231/B/5, 231/F/5, 231/G/5 en 231/H/5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, deel van nummers 231/Z/4 P0000 en 231/R/5 P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van vijf are achtendertig centiare (5a 38ca).

Gereserveerde perceelsidentificatie: C **537/V/2 P0000**.

Plan

Voormeld goed staat aangeduid als **Lot B2** in lichtgroene kleur op een opmetingsplan opgemaakt door de besloten vennootschap “@TOPO”, met maatschappelijke zetel in het Vlaams Gewest te 2800 Mechelen, Frederik De Merodestraat 111 en ondernemingsnummer 0842.474.001, vertegenwoordigd door de heer MERTENS Bruno, op 7 februari 2020.

Voormeld opmetingsplan werd neergelegd bij de diensten van het kadaster en alwaar het volgend referentienummer werd toegekend: 12402/10601.

Voormeld opmetingsplan werd gehecht aan de basisakte van “Parkeerzone 1” heden verleden voor ondergetekende notaris voorafgaandelijk dezer.

Splitsingsformaliteit

Ondergetekende notaris verklaart dat zij, bij toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de stad Mechelen, bij schrijven daterende van 23 juli 2020, op de hoogte gebracht heeft van deze splitsing. Ondergetekende notaris heeft de stad Mechelen het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de bestemming van de kavels nader worden aangegeven, verstuurd.

De stad Mechelen heeft in zitting van 10 augustus 2020 dienaangaande een besluit genomen letterlijk luidend als volgt:

“Besluit:

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen heeft volgende opmerkingen in het kader van de voorliggende aanvraag tot verdeling overeenkomstig artikel 5.2.2. VCRO van de percelen gelegen te Zonnestraat en Boerenkrijgstraat, met kadastrale gegevens afdeling 2, sectie A, perceelnummers 231R5, 231Z4, 231Y4, 219A en 220A, in 42 loten (gereserveerde perceelidentificatie gekend):

° De stedenbouwkundige vergunning van 11 september 2014 en 2 maart 2018 werden beide afgeleverd mits het naleven van een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden blijven onverminderd van toepassing.

Te Mechelen, 10 augustus 2020”

De comparant verklaart kennis te hebben van voormeld besluit en verklaart hierbij uitdrukkelijk ondergetekende notaris te ontslaan van alle verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid dienaangaande.

Eigendomsaanhaling.

Voormeld kadastraal perceelnummer 231/Z/4 P0000 behoort toe aan voornoemde comparant, ingevolge akte aankoop verleden voor de heer Petrus Van Gerven, commissaris bij het aankoopcomité Mechelen, op 1 juni 2004, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 22 juni daarna, onder formaliteitsnummer 56-T-22/06/2004-07866, jegens mevrouw VESTJENS Simone Alexandra Albertine, te Mechelen.

Voorschreven goed behoorde, samen met een ander goed, toe aan mevrouw VESTJENS Simone, voornoemd, om het te hebben aangekocht blijkens akte verleden voor notaris Dirk Luyten en Marc De Backer, beiden te Mechelen op 5 februari 2002, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 19 februari daarna, onder formaliteitsnummer 56-T-19/02/2002-01759, jegens de heer EL KAMCH Driss en de heer EL KAMCH Saïd, beiden te Mechelen.

Voorschreven goed behoorde toe aan de heren EL KAMCH Driss en Saïd, beiden voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft, om het in voormelde verhouding te hebben aangekocht blijkens akte verleden voor notaris Edmond De Backer, te Mechelen en notaris Jacques Morrens te Bonheiden op 21 juni 1994, overgeschreven op het

hypotheekkantoor te Mechelen op 4 juli daarna, boek 12206, nummer 15, jegens mevrouw MORIS Julia Maria, weduwe in eerste huwelijk van de heer RAEYMAEKERS Evarist Albert Jozef, weduwe in tweede huwelijk van de heer CLAES Emiel en in derde huwelijk van de heer CLUYTENS Jan Hendrik Ferdinand, te Putte (Peulis), dewelke er eigenares van was gedurende meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Voormeld kadastraal perceelnummer 231/R/5 P0000 behoorde oorspronkelijk en onder grotere oppervlakte toe aan de heer APERS Alfons, echtgenoot van mevrouw SENDERS Sylvia, te Mechelen, blijkens akte verdeling verleden voor notaris Joseph Aerts te Kathelijne/Waver op 17 september 1928, jegens de heer VERVLOESSEM Franciscus Eligius, te Mechelen en 2) de heer APERS Jan Frans, te Muysen.

De echtgenoten APERS-SENDERS waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis aan huwelijkscontract.

De heer APERS Alfons, voornoemd, is overleden te Mechelen op 17 augustus 1963, nalatende voor erfgenamen zijn overlevende echtgenote mevrouw SENDERS Sylvia, voornoemd, voor één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik ingevolge akte van gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Joseph Aerts te Sint-Katelijne-Waver op 5 oktober 1956, en zijn 2 kinderen, 1) mevrouw APERS Maria Josephina Elisabeth, te Mechelen en 2) de heer APERS René Frans, te Mechelen, ieder voor één/vierde in volle eigendom en één/achtste in blote eigendom.

Mevrouw SENDERS Sylvia, voornoemd, is overleden te Mechelen op 20 december 1983, nalatende voor enige, wettige en reservataire erfgenamen haar 2 voornoemde kinderen, 1) mevrouw APERS Maria en 2) de heer APERS René.

Mevrouw APERS Maria, voornoemd, is ouder- en kinderloos overleden te Mechelen op 7 februari 2001, nalatende voor enige en wettige erfgenaam haar broer, de heer APERS René, voornoemd, voor de geheelheid in volle eigendom.

De heer APERS René, voornoemd, is overleden te Bonheiden op 10 februari 2001. De heer APERS René, voornoemd, en zijn echtgenote mevrouw VAN DEYCK Margaretha Elisabeth waren gehuwd onder het stelsel der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Aerts te Sint-Katelijne-Waver op 22 december 1943.

Ingevolge beding in voormeld huwelijkscontract komen de eigen goederen toe aan de overlevende echtgenote, mevrouw VAN DEYCK Margaretha Elisabeth voor één/vierde in volle eigendom en drie/vierde in vruchtgebruik en aan zijn 2 kinderen, 1) mevrouw APERS Cécile Sylvia Michelle, te Heist-op-den-Berg en 2) de heer APERS Alfons Anna Maria, te Mechelen, ieder voor drie/achtste in blote eigendom. Ingevolge de werking van hun stelsel van algehele gemeenschap blijkens akte verleden voor notaris Frans Wegge te Borsbeek op 23 mei 1975, behoorde het aandeel van de heer APERS Alfons, voornoemd, toe aan de huwgemeenschap bestaande tussen hem en zijn echtgenote mevrouw VAN OLMEN Angèle Alfons Maria.

Blijkens akte verleden voor notaris Paul Rommens te Hoogstraten (Meer), met tussenkomst van notaris Paul Keusters te Mechelen (Putte) op 30 december 2002, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 4 februari daarna, onder formaliteitsnummer 56-T-04/02/2003-01504, hebben de consoorten VAN DEYCK-APERS-OLMEN voormeld goed verkocht aan voornoemde comparant in deze.

Bodemdecreet

1. De eigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op

bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse regering opgesteld in overeenstemming met het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De inhoud van de bodemattesten die met betrekking tot voormeld goed werden afgeleverd door OVAM op **27 mei 2020**, is gelijk en luidt telkens als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 27.05.2020"

3. De eigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige kopers of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

De instrumenterende Notaris stelt vast dat de bepalingen van hoofdstuk VIII artikel 3 van het decreet werden nageleefd.

De instrumenterende Notaris wijst de comparant 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.

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Stedenbouwkundige uittreksels of informatieschrijven

Ondergetekende notaris Katrien Honinckx verklaart dat de stad Mechelen **beschikt** over een goedgekeurd plannen- en/of vergunningenregister. De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart een kopie van het schrijven van de stad Mechelen de dato **11 juni 2020** alsmede de stedenbouwkundige uittreksels in datum van **28 mei en 5 juni 2020** te hebben ontvangen en verklaart voldoende ingelicht te zijn geweest en ontslaat ondergetekende notaris van de integrale opname in onderhavige akte.

2. Toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO

Ondergetekende instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit voormelde stedenbouwkundige uittreksels:

- 1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt, met uitzondering van deze hierna opgesomd voor wat betreft het kadastrale perceelnummer 231/R/5 P0000:
- de vergunning de dato 9 juli 2002 met gemeentelijk dossiernummer 2002/0183 voor de afbraak van een serre;
 - de vergunning de dato 19 januari 1977 met gemeentelijk dossiernummer 1977/0024 voor het bouwen van een serre (beroepsdoeleinden);
 - de vergunning de dato 27 november 1969 met gemeentelijk dossiernummer 1969/0929 voor het bouwen van een serre;
 - de vergunning de dato 8 augustus 1968 met gemeentelijk dossiernummer 1968/0575 voor het bouwen van een warenhuis;
 - de vergunning de dato 2 maart 2018 met gemeentelijk dossiernummer 2017/0767 voor het bouwen van een hoogspanningscabine;
 - de vergunning de dato 11 september 2014 met gemeentelijk dossiernummer 2013/0774 voor het bouwen van 34 sociale woningen;
 - melding omgevingsvergunning de dato 8 november 2019, met dossiernummer 20190909 en onderwerp: Mech 19.045 – Mechelen – Vlarem 3 Zonnestraat – 30026709.
- 2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister (ingevolge het gewestplan Mechelen goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976) '**woongebied**' is. Voormeld goed maakt tevens deel uit van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen", goedgekeurd op 18 juli 2008;
- 3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de eigenaar, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex RO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- 6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als 'watergevoelig openruimtegebied' overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex RO;
- 7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Met haar schrijven van **11 juni 2020** heeft de stad Mechelen betreffende voorschreven goed onder meer nog het volgende laten weten:

- "- voormeld goed is gelegen in het woningbouwgebied "Nekkerspoel Beerputten" goedgekeurd op 7 april 1998;*
- voormeld goed is gelegen in bijzonder gebied recht van voorkoop (huisvesting) "Nekkerspoel Beerputten" goedgekeurd op 9 februari 1999;*
- voormeld goed valt onder waterzuivering 'centraal gebied' goedgekeurd op 14 juli 2008."*

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, erkent van ondergetekende notaris een kopie van voormelde brieven ontvangen te hebben, er kennis van genomen te hebben en ondergetekende notaris ervan te ontslaan om deze hier in hun geheel op te nemen.

3. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de comparant op artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of autostaanplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen en het plaatsen of aanbrengen van een publiciteitsinrichting, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning bekomen te worden.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij beschreven goed de vereiste vergunningen te hebben gekregen. Hij verklaart tevens, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw (bescherming als stads- en dorpsgezicht of als landschap) betreffende voormeld goed.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet hebben van een gepland onteigeningsbesluit.

Verdelingsplan

De parkeerzone staat afgebeeld op een verdelingsplan opgemaakt door de besloten vennootschap "@TOPO", met maatschappelijke zetel in het Vlaams Gewest te 2800 Mechelen, Frederik De Merodestraat 111 en ondernemingsnummer 0842.474.001, vertegenwoordigd door de heer MERTENS Bruno, op 7 februari 2020.

Voormeld verdelingsplan werd neergelegd bij de diensten van het kadaster en alwaar het volgend referentienummer werd toegekend: 12402/10603.

Voormeld verdelingsplan zal "**ne varietur**" ondertekend worden door de verschijner en mij, notaris, en vervolgens **aan gehecht worden** aan onderhavige akte.

Risicozone overstromingsgebied - Waterparagraaf.

Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato **27 mei 2020** verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen** is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones.

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van achttien juli tweeduizend en drie betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet gelegen** is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- **niet gelegen** is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- **niet gelegen** is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet gelegen** is in een afgebakende oeverzone.

De eigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroemd.

Onroerendgoeddecreet - Onroerendgoedbesluit – Beschermd onroerend goed.

De eigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendgoeddecreet en Onroerendgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

De eigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat voorschreven goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld. Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerendgoeddecreet.

Klim (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt).

Uit de raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) blijkt dat er geen installatiebeheerders betrokken zijn bij het voormelde onroerend goed.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, erkent een kopie te hebben ontvangen van voormeld schrijven.

Erfdienstbaarheden.

Algemeen.

Door de juridische verdeling van de parkeerzone in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van de parkeerzone of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de eigenaar en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven. Dit geldt ondermeer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de toezichtkamers van riolen, regenwaterputten en andere, dewelke zich eventueel bevinden in privaatieve delen, dewelke voor zoveel als nodig steeds bereikbaar zijn via deze privaatieve kavels;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de eventuele luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Bestaande erfdienstbaarheden.

De eigenaar, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden dewelke voormeld goed zouden kunnen bezwaren of in het voordeel van hem gevestigd zijn en er zelf ook geen te hebben gevestigd, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Voormelde verkoopakte verleden voor notaris Dirk Luyten en Marc De Backer, beiden te Mechelen op 5 februari 2002, overgeschreven als voormeld, vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

In voormelde eigendomstitel verleden voor notarissen Edmond De Backer en Jacques Morrens op eenentwintig juni negentienhonderd vierennegentig, staat ondermeer het volgende letterlijk vermeld:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Er wordt herinnerd dat in het proces-verbaal van inwijning verleden voor het ambt van notaris Henricus Van Bellinghen te Mechelen in datum van twee april negentienhonderd en twaalf de volgende bijzondere voorwaarden, staan vermeld, hier letterlijk overgenomen:

De muren des huizen van de heeren Seymons nr 395 en Rombauts nr 403 palende respectievelijk aan koopen zes en acht zijn gemeen in voordeel der verkoopster mevrouw Sas-Van Hoof ter uitzondering van den muur van het achtergebouw van den eigendom van den heer Seymons dewelke geheel toebehoort aan deze laatsten. De koopers der koopen zes en acht zullen ieder voor wat hem betreft deze gemeenschap moeten betalen aan mevrouw Sas volgens schattingsprijs, maar dit slechts wanneer zij koopers van deze muren zullen gebruik maken.

Tevens wordt er herinnerd dat in de voornoemde akte verleden voor het ambt van notaris Alfons Aerts te Sint Katelijne Waver in datum van veertien januari negentienhonderd vierentwintig de volgende bijzondere voorwaarden staan vermeld, hier letterlijk overgenomen;

voor het bouwen zullen de koopers zich moeten gedragen, voor wat de bouwlijn betreft, naar alle daaromtrent bestaande reglementen aan provincie en gemeente zonder enige tusschenkomt van den verkooper, noch verhaal tegen hem.

De koper zal ten allen tijde aan den eigendom van den verkooper eenen uitweg van eenen meter en twintig centimeters verleen. De verkooper behoudt bovendien het recht van uitwegenis te nemen met kar en paard, maar dit laatste recht zal vervallen zoodra de tegenwoordige eigenaar, de heer Haenegreeds, zijnen eigendom zou verkoopen of vervreemden.”

Voor zover deze erfdiensbaarheden/bijzondere voorwaarden nog van toepassing zijn en betrekking hebben op voormeld onroerend goed, zullen de toekomstige eigenaars gesubrogeerd worden in de rechten van de comparant dienaangaande.

DEEL 2 – BASISAKTE

2.1. Het brengen van betreffende parkeerzone onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid:

Vervolgens heeft de comparant, vertegenwoordigd als voormeld, het volgende verklaard:

< dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wetten van 30 juni 1994, 2 juni 2010, 15 mei 2012 en voor het laatst door de Wet van 18 juni 2018;

< dat hij voorschreven parkeerzone onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar dat hij beslist heeft dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikels 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) **niet van toepassing** is, aangezien de aard van de gemeenschappelijke delen dit rechtvaardigt;

< dat hij, door voorschreven parkeerzone genaamd **“PARKEERZONE 2”**, te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maakt op basis van het verdelingsplan, waarvan hierna sprake, als volgt:

- enerzijds, in privatieven die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars;

- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in dertien/dertienden (13/13den) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden **dertien (13) private kavels** tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit, en omvat enerzijds als privatieve en uitsluitende eigendom en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De verwervers van de privatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging door de verschijner van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

2.2. Vaststelling van de privatieve en gemeenschappelijke delen - verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen:

2.2.1. De **privatieve delen** telkens verbonden met een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:

De **autostaanplaats** gemerkt "**S28**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastraerd: C 537/A/3 P0001

De **autostaanplaats** gemerkt "**S29**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastraerd: C 537/A/3 P0002

De **autostaanplaats** gemerkt "**S30**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastraerd: C 537/A/3 P0003

De **autostaanplaats** gemerkt "**S31**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0004

De **autostaanplaats** gemerkt "**S32**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0005

De **autostaanplaats** gemerkt "**S33**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0006

De **autostaanplaats** gemerkt "**S34**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0007

De **autostaanplaats** gemerkt "**S35**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0008

De **autostaanplaats** gemerkt "**S36**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0009

De **autostaanplaats** gemerkt "**S37**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0010

De **autostaanplaats** gemerkt "**S38**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0011

De **autostaanplaats** gemerkt "**S39**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0012

De **autostaanplaats** gemerkt "**S40**", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/dertiende (1/13^{de}) in de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone, waaronder de grond.

c) gekadastreerd: C 537/A/3 P0013

2.2.2. **De gemeenschappelijke delen** worden afgebakend als volgt:

Naast de onder navolgend punt 2.4 vermelde grond en constructieve elementen van de parkeerzone: de oprit/inrit en manoeuvreerruimte.

De gemeenschappelijke delen van de parkeerzone kregen in het kader van de prekadastratie volgend gereserveerd perceelsidentificatienummer: C 537/A/3 P0000.

2.3. Beschrijving van de privatieve delen:

Valt onder het statuut van privatieve eigendom: de autostaanplaats zelf.

Uitzicht

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen de parkeerzone zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Genot, gebruik – bestemming

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van de parkeerzone zou kunnen in gevaar brengen.

De autostaanplaatsen kunnen geen andere bestemming hebben dan het parkeren, stationeren en manoeuvreren van voertuigen. De gebruikers moeten alle ongemakken voor de mede-eigenaars of gebruikers van de overige kavels vermijden en zij moeten zich onthouden van alle luidruchtigheid.

Op voormelde privatieve kavels mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld worden.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

2.4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen:

Tot de gemeenschappelijke delen behoren in het algemeen de grond, de ondergrond, evenals de aanleg van de voorzieningen die gemeenschappelijk is voor de gehele parkeerzone.

In concreto behoren tot de gemeenschappelijke delen ondermeer:

- de grond;
- de grondvesten;
- de groeninrichting;
- de gemeenschappelijke oprit/inrit en manoeuvreerruimte;
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de parkeerzone als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van de parkeerzone.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.5. Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van de parkeerzone:

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medegebruikers.

De gemeenschappelijke oprit/inrit en manoeuvreerruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal onder andere verboden zijn voertuigen op gezegde oprit/inrit en manoeuvreerruimte te parkeren, tenzij kortstondig stationeren voor laden en lossen. Het wassen van voertuigen op de oprit/inrit en manoeuvreerruimte is verboden.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

Gemeenschappelijke lasten.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken.

Verdeling van de lasten.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van de parkeerzone worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, dertien/dertienden (13/13den), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2.6. Beheer van de gemeenschappelijke zaken:

Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor bij meerderheid van twee/derden van de stemmen moeten beslissen, tenzij in deze akte een andere meerderheid werd voorzien.

Voor zover dit nodig zou worden geacht, zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken. De rekeningen zullen schriftelijk door de eigenaars worden goedgekeurd.

Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan de comparant in deze die bevoegd is om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen.

Voor alle overige beslissingen moet hij overleg plegen met de andere eigenaars en hun schriftelijke instemming bekomen.

Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter.

DIVERSE BEPALINGEN.

1. Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze basisakte kunnen worden gezonden.

2. Toepasselijke wetgeving.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk wordt geregeld in onderhavige akte, wordt verwezen naar de toepasselijke wetgeving en gebruiken terzake.

3. Kosten.

De kosten voor het opstellen van onderhavige basisakte zijn ten laste van de kopers van de privatieve kavels in de parkeerzone a rato van **vijfenzeventig euro (€ 75,00)** per autostaanplaats.

SLOTVERKLARINGEN.

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

2. Keuze van woonplaats.

Tot uitvoering dezer doet de comparant, vertegenwoordigd als voormeld, keuze van woonst in zijn voormelde maatschappelijke zetel.

3. Notariële zorgplicht.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, erkent dat ondergetekende notaris hem heeft gewezen 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 notaris 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 comparant, vertegenwoordigd als voormeld, heeft hierop verklaard dat zich hier volgens hem geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, bevestigt tevens dat de Notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, erkent minstens vijf werkdagen voorafgaandelijk aan deze een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen.

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

De gehele akte werd door ondergetekende notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

4. Bekwaamheid.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat hij tot op heden niet in faling werd verklaard of een gerechtelijk akkoord heeft aangevraagd, noch een verzoekschrift heeft ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

5. Burgerlijke stand.

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende notaris de verschijners te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt ondergetekende instrumenterende notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en geboortedatum en de woonplaats van de partijen - natuurlijke personen overeenkomstig de gegevens opgenomen in het rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en bij betwisting, de registers van de Burgerlijke Stand en voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W. - nummer of rijksidentificatienummer.

De verschijners geven uitdrukkelijk toestemming de gegevens van het rijksregister te vermelden in huidige akte en de uitgften ervan.

6. Gebruik van de persoonlijke gegevens.

Alle partijen verklaren dat de notaris hen heeft ingelicht betreffende de wetgeving ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens.

Zij verklaren zich volledig akkoord met de inhoud van deze akte en verklaren op ondubbelzinnige wijze dat hun persoonsgegevens met hun uitdrukkelijke toestemming door ondergetekende notaris werden verwerkt in huidige akte.

Zij geven tevens door ondertekening van deze akte de toestemming dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten wordt herhaald in functie van de eigendoms geschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

VERWIJZING NAAR VROEGER VERLEDEN AKTEN

Voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt, in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat, naar een vroeger verleden akte, verklaart de

comparant, vertegenwoordigd als voormeld, dat hij bevestigt dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN.

De instrumenterende notaris verklaart dat het recht op geschriften geheven op onderhavige akte vijftig euro bedraagt (50,00 euro).

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen en Belasting over de Toegevoegde Waarde die uit deze akte voortvloeien zijn ten laste van de eigenaar.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Mechelen, op het kantoor.

En na integrale voorlezing van deze akte en toelichting, heeft de comparant, vertegenwoordigd als voormeld, samen met mij, notaris, getekend.