BASISAKTE
Residentie Arsenaalstraat 38
8620 Nieuwpoort, Arsenaalstraat 38

AFFECTATIE GARAGE

2018... ID/D.28.070

HET JAAR TWEEDUIZEND ACHTTIEN
Op negenentwintig mei
Voor mij, **Jo VILEYN**, geassocieerd notaris te Nieuwpoort, die zijn ambt uitoefent in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Jo Vileyn & Stephanie Vanmaele, geassocieerde notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9A.

ZIJN VERSCHENEN

De Heer **VERCOUTTER André Raphaël Julien**, geboren te Nieuwpoort op 29 januari 1953, nationaal nummer 53.01.29-269.78, **en** zijn echtgenote mevrouw **DUTRIEUX Marie Jeanne Estella**, geboren te Nieuwpoort op 17 mei 1954, nationaal nummer 54.05.17-196.75, samenwonende te 8434 Middelkerke (Lombardsijde), Weststraat 33.

Zij verklaren gehuwd te zijn te Nieuwpoort op 27 september 1975 onder het stelsel van de scheiding van goederen met toegevoegde gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor Michel notaris VILEYN te Nieuwpoort op 4 augustus 1975, gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 5 december 2017, zonder de aard van het stelsel te wijzigen, verder niet gewijzigd, aldus verklaard.

Hierna genoemd "**COMPARANTEN**".

Die mij, notaris, uiteengezet en akte gevraagd hebben van hetgeen hierna volgt.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Het hierna beschreven onroerend goed behoort toe aan de huwgemeenschap bestaande tussen de comparanten:

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling:

Een **WOONHUIS (thans bestaande uit twee woongelegheden)** met aanhorigheden op en met medegaande grond, staande en gelegen te Nieuwpoort, **ARSENAALSTRAAT 38**, bekend bij het kadaster in de sectie B, volgens titel onder nummer 803/U/5 en volgens recente kadastrale legger onder kadastraal nummer 803/L/7 P0000, met een oppervlakte van één are negenendertig centiare (01a 39ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdnegenenzestig euro (€ 669,00).

Gereserveerde perceelsidentificatie: B 803 F 8 P0000

Hierna vermeld als "**HET GOED**".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, zonder sindsdien te zijn gewijzigd onder de referte zoals hiervoor vermeld.

Dit plan, bestaande uit 1 blad, omvat de huidige en nieuwe toestand, plannen - snede - gevels, omgevings-, liggins- en inplantingsplan - foto's en terreinprofiel.

1b. Stedenbouwkundige vergunning

In zitting van 22 maart 2016 heeft het College van Burgemeester en Schepenen te Nieuwpoort de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een ééngezinswoning tot meergezinswoning De vergunning draagt het gemeentelijk dossiernummer 38016/7913/B/2015/166.

De comparanten verklaren dat de beroepstermijn verstreken is zodat deze vergunning niet meer kan geschorst worden.

De vergunning werd afgegeven onder volgende voorwaarden, welke werden opgenomen in de hierbij aangehechte vergunning.

Kopie van deze vergunning wordt hier, na te zijn onderte-kend "ne varietur" door de partijen en door mij, notaris, aan deze akte gehecht om er integraal en authentiek deel van uit te maken en er samen mee ter registratie te worden aangeboden.

De vergunning zal evenwel niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

2. Beschrijving van de privatieve kavels en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan elk privatief

A. Omschrijving begrip kavel

Elk onderdeel van de constructie dat bestemd is om het voorwerp te worden van een exclusief en privatief eigendomsrecht wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

B. Opsomming en beschrijving van de privatieve kavels

Het hoofdgebouw bestaat uit drie (3) bouwlagen, met name het gelijkvloers, de (eerste) verdieping en de dakverdieping.

PRIVATIEF 1

Het **appartement** met nummer **0001**, gelegen op de gelijkvloerse en eerste verdieping, omvattende:

-op de gelijkvloerse verdieping: Inkomdeur, zithoek en eetplaats, keuken, WC, wasplaats, kamer 1, gang, WC, badkamer met douche, garage, trap naar eerste verdieping, alsook het exclusief genotsrecht op het koertje;

-op de eerste verdieping: trap komende van de gelijkvloerse verdieping, kamer.

PRIVATIEF 2

Het **appartement** nummer **0101**, gelegen op de gelijkvloerse, eerste en dakverdieping, omvattende:

-op de gelijkvloerse verdieping: inkomdeur, trap naar de eerste verdieping;

-op de eerste verdieping: trap komende van de gelijkvloerse verdieping en lopende tot de dakverdieping, traphall, WC, zithoek en eetplaats met open keuken, bureau,

alsook het exclusief genotsrecht op het dakterras;

-op de dakverdieping: trap komende van de eerste verdieping, traphall, gang, kamer 1, badkamer, kamer 3, berging, kamer 2.

C. Bepaling van de aandelen van ieder privatief in de gemeenschappelijke delen van het complex

Aan de privatieven worden volgende aandelen toebedeeld in de gemeenschappelijke delen :

- privatief 1 - appartement 0001 50/100sten
(gereserveerde perceelsidentificatie: B 803 F 8 P0001)
- privatief 2 - appartement 0101 50/100sten
(gereserveerde perceelsidentificatie: B 803 F 8 P0002)

Totaal: honderd/honderdsten 100/100sten

D. Onderdelen van de privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven.

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der muren en de plafonnering, met versiering;
- de toegangsdeuren tot de kavels met hun bijhorigheden; de eigenaars zijn verplicht om de actuele kleur van de zijde van deze deuren die uitgeeft op de gemene delen te behouden;
- de eventuele vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de afschermingen;
- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privatieve eigendom;
- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren;
- de sanitaire installaties;
- eventueel de voorhanden zijnde apparatuur voor de bel, parlofoon en het automatisch openen van de deur (in de kavel);
- de individuele verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

2° Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals:

- alle leidingen voor water, elektriciteit, enzomeer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- in voorkomend geval de individuele plaat met opgave van de naam der bewoner(s);
- de brievenbus aangebracht op of in gemene delen.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

A. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijk recht bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

B. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (zoals hierboven uitgedrukt in honderdsten (100sten)):

- de grond;
- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;
- het buizennet der rioleringen en de afvoerleidingen met uitzondering van het gedeelte vanaf de respectieve kavel tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient (zoals voormeld), goten en putten, de aansluiting van deze laatste aan de algemene leidingen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- het dak van het gebouw, dakwerk, de goten, alsook de bedekking ervan;
- de schouw(en), eventuele luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten evenals de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatiedistributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers;
- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;
- alle niet-beschreven delen van het goed bestemd tot het gebruik van alle (of meerdere) kavels van het gebouw.

4. Voorbehoud van muurgemeenschappen

Door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot deze basisakte zullen de eigenaars van een kavel geacht worden ermee akkoord te gaan dat de vergoeding welke zou verschuldigd zijn door een derde voor de overname van de zijgevels en andere afsluitingen niet zal betaald worden aan de mede-eigenaars doch wel aan comparanten.

Deze overdracht van schuldvordering brengt voor de comparanten niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw

van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

5. Algemene opmerking

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte van het gebouw grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de gebeurlijke beslissingen van de mede-eigenaars.

6. Bijzondere voorwaarden overgenomen uit de eigendomstitel

In het lastenkohier de dato 5 juni 1979 verleden voor notaris Roger Callewaert voornoemd, in aanloop naar voormelde openbare verkoping en definitieve toewijzing aan de comparanten, werd de volgende bijzondere voorwaarde opgenomen, hierna letterlijk weergegeven als volgt:

"*ERFDIENSTBAARHEID.*

In de bovenvermelde akte verkoop van den derden april laatstleden, staat letterlijk het volgend vermeld:

In bovenvermelde akte van vier-en-twintig december negentienhonderd één-en-dertig staat letterlijk het volgende vermeld:

De scheidingsmuren van huizen en hovingen zullen derwijze moeten geplaatst worden dat de helft van den muur rust op den aanpalende grond behoorende aa
n de Stad Nieuwpoort of aan haar behoord hebbende, zonder nochtans dat de muur meer dan achttien centimeters buiten de grenslyn kome, de stad van haren kant verbindt zich van de koopers van aanpalende gronden te verplichten de scheidingsmuren gebouwd zoals gezegd over te nemen, doch in deze overname zal er niets moeten betaald worden voor den grond waarop de muur rust, de Stad zal nochtans niet verplicht zyn, zelf die muren over te nemen en indien er door vorige koopers reeds muren gebouwd zyn zoals hooger gemeld, zullen de koopers in deze verplicht zyn de helft dien muren over te nemen."

7. Erfdienstbaarheden

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

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het eigendom of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; de kopers der privatieve kavels onderschrijven de bepalingen van huidige akte op dit gebied door hun aankoop.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;

- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- 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.

Zo er bijvoorbeeld individuele meters of verdeelmeters met betrekking tot de nutsvoorzieningen zich zouden bevinden in een privatieve kavel, hebben de overige mede-eigenaars ten titel van erfdienstbaarheid een toegangsrecht tot deze privatieve ruimte. Er moet steeds de mogelijkheid zijn om toegang te nemen tot deze ruimte doch er dient als een bonus pater familias gebruik te worden gemaakt van deze erfdienstbaarheid en met respect van de privacy van de eigenaar van de privatieve ruimte.

De comparanten verklaren dat er op heden bij hun weten geen andere erfdienstbaarheden op het goed rusten en dat hun eigendomsakte geen enige erfdienstbaarheid voorziet, met uitzondering van degene die hiervoor (onder punt 6) werd opgenomen)).

8. Volmacht door de toekomstige mede-eigenaars

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop aanvaarding van de bedingen van deze statuten, en geven volmacht aan de comparanten zolang zij eigenaar zijn van één of meerdere privatieven om:

1° alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

2° de eerste globale verzekeringspolis af te sluiten die vereist is voor onderhavige mede-eigendom;

3° indien de vergadering van mede-eigenaars besluit provisies op te vragen, een rekening af te sluiten in naam en voor rekening van alle mede-eigenaars van onderhavig gebouw;

4° alle wijzigende en/of aanvullende statuten te ondertekenen, daarin alle wijzigingen van de bijlagen, de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen en/of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en/of aanvullingen, dit alles evenwel voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen niet raken.

9. Statuut van koertje en dakterras

In het algemeen dient te worden gestipuleerd dat de ruwbouw van het koertje en dakterras, alsook de borstweringen gemeenschappelijke delen zijn. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van het koertje en dakterras, wordt bedoeld het uitsluitend genot daarvan, en niet het eigendomsrecht, welk uitsluitend genot evenwel ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid wordt

gevestigd.

Gebruik - bestemming

De begunstigde van het exclusief genotsrecht (hierna kortweg 'begunstigde' genoemd) dient het goed, voorwerp van het exclusief genotsrecht (hierna kortweg 'het goed' genoemd), te gebruiken als een goede huisvader en overeenkomstig zijn bestemming.

Het belang van de mede-eigendom primeert op het individueel belang van de begunstigde. Bijgevolg zal de begunstigde toegang moeten verlenen aan alle door de algemene vergadering aangestelde personen en dit telkens als het belang van de mede-eigendom dit vereist en met name, zonder dat dit als een limitatieve opsomming begrepen kan worden:

-voor de inspectie van de staat van het goed en de daarop gelegen gemeenschappelijke uitrustingen;

-voor de controle van het gebruik van het exclusief gebruiksrecht als goede huisvader; of

-voor het uitvoeren van werken aan het goed en de gemeenschappelijke uitrustingen die zich hierop bevinden. Desgevallend kunnen materialen en uitrustingen tijdelijk op hierop opgeslagen worden met het oog op de uitvoering van de werken.

Onderhoud, herstel, renovatie of aanpassing

De begunstigde dient het goed te onderhouden. Hij dient dit als een goede huisvader te onderhouden en overeenkomstig de bestemming van dit exclusief gebruiksrecht te gebruiken. *Alle gemeenschappelijke delen die verslijten of aangetast worden door dit gebruik*, moeten op kosten en ten laste van de begunstigde vervangen worden (ter illustratieve en niet-limitatieve titel: de verandering van de deklaag van een terras).

Alle andere gemeenschappelijke delen (ter illustratieve en niet-limitatieve titel: de structuur van het gebouw, de waterdeklaag; in dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privatieve bevloering ten laste van d gemeenschap) zullen onderhouden, vervangen en/of hersteld worden op kosten en lasten van de mede-eigenaars, tenzij deze kosten te wijten zijn aan een oneigenlijk gebruik van het exclusief genotsrecht.

10. Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Tot de gemeenschappelijke lasten behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan.

c) Verder zijn er de kosten van elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Verzekeringspremies van de gemeenschappelijke polis.

g) Worden steeds als gemeenschappelijke lasten beschouwd, de kosten voor:

- heropbouw;
- afwatering en ondergrondse riolering;
- kosten met betrekking tot de waterdichtheid van de terrassen, die niet te wijten zijn aan (een)/meerdere individuele mede-eigenaar(s).

11. Verdeling van de lasten

Alle lasten zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (uitgedrukt op noemer 100). Deze verdeling van de gemene delen kwam tot stand op basis van de opgemeten oppervlakten.

12. Beslissingsprocedure in verband met de gemeenschappelijke delen

De vergadering van mede-eigenaars komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De gebeurlijke beheerder van het gebouw organiseert de jaarlijkse vergadering evenals iedere vergadering als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Bij gebrek aan aangestelde beheerder volstaat het dat 1 mede-eigenaar hiertoe het initiatief neemt.

De oproeping moet minstens 15 dagen op voorhand gebeuren. De oproeping dient de agenda van de vergadering te bevatten.

##De vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering minstens 1 van de 2 privatieven gebouw aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien voormeld quorum niet bereikt wordt, zal een tweede vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen bijeenkomen die rechtsgeldig zal beraadslagen zodra er een aantal kavels aanwezig of vertegenwoordigd is zodat ten minste de helft plus één van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigd is.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Indien het eigendomsrecht over een kavel zich uitsplitst over een blote eigenaar en vruchtgebruiker, zal laatstgenoemde gerechtigd zijn de stem verbonden aan het privatief uit te oefenen.

13. Bepalingen in verband met de bestemming - het gebruik van de privatieven - de beheerder

A. Bestemming

De privatieven mogen gebruikt worden voor privé-bewoning

maar tevens voor het uitoefenen van een vrij beroep.

B. Uitzicht

Privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen dienen uniform te zijn voor gans het gebouw. Dit betekent dat het geheel een esthetische eenheid dient te vormen.

Het is verboden enige affiche aan te brengen, zichtbaar van op straat of vanuit gemeenschappelijke delen.

C. Dieren

De bewoners mogen enkel honden, katten en vogels houden voor zover deze de andere bewoners niet storen.

D. Rust

De bewoners van het goed zullen ten allen tijde het goed bewonen en ervan genieten als een goed huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust in het goed op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen of andere audiovisuele toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden ervoor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

In de privatieve kavels mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebruikt worden in het privé-leven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur, …).

Het is ten strengste verboden elk soort drugs (marihuana, speed, cocaïne, amfetamines enzovoort) te consumeren, te produceren, te verhandelen en te bezitten.

E. Verboden installaties

Een privéverwarmingselement op kolen of met hout is niet toegelaten.

F. Gang

De gemeenschappelijke gangen en andere ruimten moeten altijd vrijgehouden worden.

G. Verhuis - werkzaamheden

De eigenaars van een kavel vanaf de eerste verdieping dienen de verhuis te organiseren door middel van een lift via de ramen. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren van werkzaamheden in een kavel.

H. Varia

- Alle toegangsdeuren dienen steeds zorgvuldig dicht te zijn.
- Iedere bewoner of eigenaar mag geen ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke, slecht ruikende materialen of stoffen

binnenbrengen in het gebouw.

I. Beheerder van het gebouw

De mede-eigenaars vertrouwen het beheer van het gebouw toe aan een mede-eigenaar voor het nemen van de beslissingen met betrekking tot het beheer van het gebouw.

Deze beheerder van het gebouw zal optreden met dezelfde bevoegdheden als de bevoegdheden die de wetgever voorziet voor een syndicus onder de afdeling II. "Gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" van het Burgerlijk Wetboek. De aanstellingsmodaliteiten (duur, vergoeding en ontslagwijze) van een dergelijke beheerder zullen worden vastgelegd naar aanleiding van een gebeurlijke eerste algemene vergadering. Behoudens andere beslissing zullen zelfde modaliteiten gelden bij een opvolgende beheerder van het gebouw.

J. Toegang door de beheerder van het gebouw

Met respect voor de privacy van de bewoners van de kavels, is het de beheerder van het gebouw toegestaan zich toegang te verschaffen tot de kavels telkenmale er noodzakelijke werken in de privégedeelten dienen te gebeuren die de eigenaar na schriftelijke aanmaning door deze beheerder verwaarloost. Dit geldt ook voor alle dringende (bewarende) maatregelen die stante pede een actie vereisen.

K. Wanbetaling gemeenschappelijke kosten

De beheerder van het gebouw is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt en gelijk is aan honderd vijftig euro (€ 150,00), te dagvaarden zonder voorafgaande machtiging van de mede-eigenaars.

L. Rekening mede-eigendom

Bij de aanstelling van een beheerder van het gebouw, geniet deze de bevoegdheid om een rekening op naam en voor rekening van alle mede-eigenaars te openen, te beheren en na schriftelijk opdracht tot afsluiting, deze af te sluiten.

M. Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de beheerder, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars

gesloten door de beheerder, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de beheerder, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de beheerder, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

14. Onderhavige statuten

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop daardoor meteen ook aanvaarding van de bedingen van deze akte

15. Algemene opmerking

De eigenaar van een kavel verbindt zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van deze basisakte voorafgaandelijk ter inzage hebben gekregen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de besluiten die de mede-eigenaars ondertussen reeds zouden genomen hebben.

16. Postinterventiedossier

De comparanten verklaren dat zij aan het gebouw #reeds werken hebben uitgevoerd/#tot op heden geen werken hebben uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.
#Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard door de beheerder van het gebouw.

III. AFFECTATIE

ZIJN ALHIER MEDEVERSCHENEN:

De Heer **QUYO Freddy Marcel**, geboren te Nieuwpoort op 2 februari 1965, nationaal nummer 65.02.21-195.69, **en** zijn echtgenote mevrouw **VERCOUTTER Linsay Elisabeth**, geboren te Oostende op 23 oktober 1976, nationaal nummer 76.10.23-080.23, samenwonende te 8620 Nieuwpoort, Spoorwegstraat 26.

Zij verklaren gehuwd te zijn te Nieuwpoort op 24 mei 2008 onder het beheer van het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 mei 2008, niet gewijzigd tot op heden, aldus verklaard.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De echtgenoten QUYO-VERCOUTTER, voornoemd, zijn eigenaars van de hierna beschreven garage. Zij vragen de notaris akte te verlenen van de affectatie van deze garage aan het voormelde nieuw gecreëerde appartement 0101,

kadastraal bekend onder het gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie B, nummer 803/F/8 P0002.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling

In een garagecomplex, bestaande uit zeven garages, op en met grond, gelegen ter hoogte van de Spoorwegstraat 14+, ten kadaster gekend volgens titel onder sectie A, nummer 32/F/23, met een totale oppervlakte van 1 are 77 centiare :

De **GARAGE** genummerd « **6** » op en met grond, ten kadaster gekend volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger onder de sectie A, nummer 32/B/24 P0000, met een oppervlakte van negentien centiare (00a 19ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de huwgemeenschap bestaande tussen de voornoemde echtgenoten QUYO-VERCOUTTER om dit te hebben aangekocht jegens de heer DEBRUYNE Wilfried René Désiré ingevolge akte verleden voor notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort van 14 maart 2014, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne onder formaliteit ##.

BELASTING OP ONTBREKENDE PARKEERPLAATSEN - AFFECTATIE

Ingevolge een ministeriële omzendbrief van zeventien juni negentienhonderd zeventig, diverse raadsbesluiten van de stad Nieuwpoort, waarbij onder meer artikel zeven van het raadsbesluit van 28 december 1995, en de raadsbesluiten van 15 mei 2008, 16 augustus 2012 en 27 juni 2013, moet ieder bouwer van woongelegenheden of handelsruimten tevens parkeerplaatsen creëren of een vervangende vergoeding betalen.
Het verbinden van een garage of parkeergelegenheid aan woon- of handelsruimten kan slechts éénmaal gebeuren en wordt affectatie genoemd.

AFFECTATIE

Na deze uiteenzetting verklaren de echtgenoten QUYO-VERCOUTTER voorschreven garage nummer 6 te 8620 Nieuwpoort, Spoorwegstraat 14+, te affecteren aan het voorschreven nieuw gecreëerde appartement met nummer 0101, kadastraal bekend onder het gereserveerd perceelsidentificatienummer sectie B, nummer 803/F/8 P0002, wat door de echtgenoten VERCOUTTER-DUTRIEUX wordt aanvaard.

De echtgenoten QUYO-VERCOUTTER verklaren te weten dat voormelde garage niet voorheen geaffecteerd werd.

De stad Nieuwpoort verklaarde bij een emailbericht van 18 mei 2018 letterlijk: *"Op heden is er geen affectatie gekend voor de garage nr. 6"*.

IV. ADMINISTRATIEVE EN FISCALE BEPALINGEN

1.Bodemtoestand

1. De partijen worden er uitdrukkelijk op attent gemaakt dat het Decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van toepassing is. De notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de

informatieplicht.

Hierop hebben de comparanten verklaard dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

2. De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op het goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 19 februari 2018.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"…

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

…"

3. De comparanten verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2.Stedenbouwkundige inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), op zicht van een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 1 maart 2018, en onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister:

1° dat volgende **stedenbouwkundige vergunning** werd uitgereikt door de stad:

-op 22 maart 2016 voor het verbouwen van een ééngezinswoning tot meergezinswoning (gemeentelijk dossiernummer: 38016/7913/B/2015/166)

Op 14 februari 2017 werd de aanvraag tot vergunning voor het wijzigen voorgevel geweigerd.

"*Volgende aanvraag "vergund geacht gebouw" werd behandeld:*

Dossiernummer: 38016_1946_18

Gemeentelijk dossiernummer: 38016/8922/G/1946/11

…

Datum ontvangst dossier: 15/05/1946

…

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Positief

Is de beslissing aangevallen bij de Raad voor vergunningsbetwistingen? Nee"

De partijen bevestigen er op gewezen te zijn dat de voor handen zijnde vergunningen niet garanderen dat het voorwerp van de verkoop integraal vergund is. Uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, kan niet met zekerheid worden afgeleid dat 1°deze vergunningen ook

daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende onroerend goed; 2°dat het onroerend goed ook integraal in overeenstemming is met deze vergunning is opgericht; 3°dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn; en 4°dat de afgeleverde vergunningen niet zijn vervallen.

2°dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed luidt: woongebied (Gewestplan Veurne-Westkust 6 december 1976);

3°dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

De comparanten verklaren verder dat voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen te hebben gekregen, deze constructies conform die vergunningen te hebben opgericht, en geen weet te hebben van enig bouwmisdrijf met betrekking tot het verkochte goed.

4°dat op het goed **geen voorkooprecht** rust vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunning** van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte **as-builtattest** niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De stedenbouwkundige inlichtingen vermelden verder dat het goed gelegen is in de zuiveringszone "het Centrale gebied".

De instrumenterende notaris:

-verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO, welke bepaling de vergunningsplichtige handelingen omschrijft;

-dat de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad verstrekte gegevens.

De stad Nieuwpoort beschikt over een goedgekeurd plannenregister maar om technische redenen is het voorlopig niet mogelijk om het uittreksel uit het plannenregister af te leveren; alle informatie uit dit register is vermeld in de bijgevoegde brief van 1 maart 2018.

3.Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

4.Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig (50) euro.

SLOTVERKLARINGEN

1. Zorgplicht - Onpartijdigheid

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hun gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat de notaris elke partij volledig moet inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij hij/zij betrokken is en hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad moet verstrekken.

De comparanten bevestigen dat de notaris hun naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. Waarmerking

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de verschijnende partijen te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen - natuurlijke persoon: de naam, voornamen, de geboorteplaats en -datum alsook het domicilieadres op basis van de identiteitskaart en de uittreksels uit het register van de burgerlijke stand.

3. Woonstkeuze

Voor de uitvoering dezer verklaren de comparanten keuze van woonst te doen in hun respectieve woonplaats.

4.Bekwaamheid

De comparanten verklaren volledig rechts- en handelingsbekwaam te zijn (zij hebben geen bijstand nodig van een voorlopig bewindvoerder, gerechtelijke raadsman of curator en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

WAARVAN AKTE

Verleden te Nieuwpoort, op datum als hierboven vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de partijen getekend met mij, notaris.