

Het jaar TWEEDUIZEND ZEVENTIEN.

Op *

Voor mij, **Raf VAN DER VEKEN**, notaris met standplaats Belsele - Sint-Niklaas.

Is verschenen :

De **STAD SINT-NIKLAAS**, met administratieve zetel te Sint-Niklaas, Grote Markt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.464.192, bevoegde rechtbank Gent, afdeling Dendermonde, BTW-nummer 207.464.192, hier vertegenwoordigd overeenkomstig door :

1. de heer Lieven Dehandschutter, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Mercatorstraat 182, identiteitskaartnummer 592-1925758-01, handelend in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de Stad Sint-Niklaas,

2. de heer Johan Verhulst, wonende te 9140 Temse, Moortelstraat 8a, identiteitskaartnummer 591-9634594-74, handelend in zijn hoedanigheid van secretaris van de stad Sint-Niklaas;

hier optredend ter uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van * tweeduizend zeventien, waarvan een eensluitend afschrift aan deze akte wordt gehecht, samen met het lastenboek getiteld "Verkoopsvoorwaarden bouwgronden Clementwijk²", bevattende de verkoopsvoorwaarden vastgesteld door de gemeenteraad.

Hierna genoemd "de verkavelaar".

1. VOORAFGAANDE UITEENZETTING :

1.1 De comparante verklaart eigenares te zijn van volgend onroerend goed:

STAD SINT-NIKLAAS eerste afdeling

Een perceel grond, gelegen aan het Helsinkiplein, de Luxemburgstraat, het Stockholmplein en de Wenenstraat, met name "Clementwijk² - Veld 14", volgens titel gekadastreerd sectie A deel van nummers 335 en 336 voor een grootte van zesduizend achthonderd vienzestig vierkante meter (6.864 m²), thans ten kadaster bekend sectie A deel van nummers 335/P0000 en 336/P0000, zoals dit goed is afgebeeld op nagemeld verkavelingsplan.

1.2 Oorsprong van eigendom.

De Stad Sint-Niklaas verklaart beschreven goed verkregen te hebben bij akte ruil verleden voor geassocieerd notaris Hugo Tack te Sint-Niklaas op twintig december tweeduizend en tien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op zeventien januari tweeduizend en elf onder nummer 55-T-17/01/2011-00834, jegens de naamloze vennootschap Matexi te Waregem, de naamloze vennootschap Projectontwikkeling te Stekene en de coöperatieve

vennootschap De Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting te Sint-Niklaas.

Oorspronkelijk behoorde het perceelnummer 335 toe aan de naamloze vennootschap Projectontwikkeling, voornoemd en de naamloze vennootschap Dhollander te Belsele, die beschreven perceelnummer elk voor de onverdeelde helft verkregen, bij akte verleden notaris Henri Meert te Sint-Niklaas op negentien oktober negentienhonderd viereennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op vierentwintig oktober daarna, boek 4593 nummer 15, houdende aankoop jegens de heer Homerus Josephus Van Eynde en zijn echtgenote, mevrouw Margaretha Ludovika Van den Branden, beiden te Sint-Niklaas, eigenaars sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

De naamloze vennootschap Immotel te Meulebeke verkreeg de onverdeelde helft in volle eigendom van voormeld perceelnummer ingevolge akte verleden voor notaris Lucas Neirinckx te Temse op vijftwintig november tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op dertig december daarna onder nummer 55-T-30/12/2004-15566, houdende aankoop jegens de naamloze vennootschap Dhollander, voornoemd.

De naamloze vennootschap Immotel, voornoemd, werd opgenomen in de naamloze vennootschap Matexi, voornoemd, ingevolge fusie bij akte verleden voor notaris Antoon Dusselier te Meulebeke op achtentwintig december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op drie april tweeduizend en zes onder nummer 55-T-03/04/2006-04373.

Bijgevolg behoorde beschreven perceelnummer 335 toe aan de naamloze vennootschap Projectontwikkeling en de naamloze vennootschap Matexi, beiden voornoemd, hetzij aan elk voor de onverdeelde helft.

Oorspronkelijk behoorde het perceelnummer 336 toe aan de coöperatieve vennootschap de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting, voornoemd, die beschreven perceelnummer verkreeg bij akte verleden voor de heer Walther Ketels, commissaris bij het tweede Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Gent op achtentwintig juni negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op dertig juli daarna, boek 2450 nummer 18, houdende aankoop jegens de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting te Brussel.

1.3 Verkavelingsplan – verkavelingsvergunning

Het verkavelingsplan werd opgesteld door de naamloze vennootschap Grontmij Belgium, vestiging Gent en werd opgenomen in de verkavelingsaanvraag van december tweeduizend veertien, die thans deel uitmaakt van de

verkavelingsvergunning uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Sint-Niklaas op elf mei tweeduizend vijftien onder nummer 5.00/46021/2021.1, welke vergunning bij deze akte gevoegd blijft.

Een door ondergetekende notaris gewaarmerkte afdruk van het verkavelingsplan zal op het hypotheekkantoor worden neergelegd.

De exacte oppervlakte van de loten is vermeld op voormeld verkavelingsplan zodat voormeld verkavelingsplan ook geldt als opmetingsplan.

Het verkavelingsplan (éénmaal gewijzigd omwille van een materiële vergissing) is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 46021-10260 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal na korttekening "ne varietur" door de verschijnster en mij notaris aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

De verschijnster vraagt toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek van Registratie en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

1.3.1 Uit het verkavelingsplan blijkt dat het perceel verdeeld is in zevenentwintig loten verdeeld over elf zones, meer bepaald:

-zone voor zuid-geöriënteerde woningen (loten 1 tot en met 7);

-zone voor puntgevelwoningen (loten 8 tot met 14);

-zone voor groepswoonbouw (lot 15) : deze zal bestaan uit vijf bouwlagen;

-zone voor ruime parkwoningen (loten 16 tot en met 19);

-zone voor compacte parkwoningen (loten 20 tot en met 24);

-zone voor voortuin;

-zone voor achtertuin;

-zone voor berging;

-zone voor collectieve tuinen (loten 25 en 26);

-zone voor collectieve parking (lot 27);

-zone voor carport.

1.3.2. De zone voor collectieve tuinen, verspreid over loten 25 en 26 op het verkavelingsplan, betreft een gemeenschappelijke tuin voor de loten 1 tot en met 24.

Loten 25 en 26 zullen geplaatst worden onder het zakenrechtelijk statuut van gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak, zoals voorzien in artikel 577-2 paragrafen 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek, en zullen bestemd worden tot het gemeenschappelijk gebruik van de loten 1 tot en met 24 van de verkaveling.

1.3.3. De zone voor collectieve parking, met name lot 27, betreft een gemeenschappelijke parking voor de loten 1 tot en met 19.

Lot 27 zal geplaatst worden onder het zakenrechtelijk statuut van gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak, zoals voorzien in artikel 577-2 paragrafen 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek en zal bestemd worden tot het gemeenschappelijk gebruik van de loten 1 tot en met 24 van de verkaveling.

1.3.4. Lot 25 zal gedeeltelijk belast worden met een eeuwigdurende erfdiensbaarheid van bovenbouw ten voordele van lot 15.

1.4 Verkavelingsattest

Het verkavelingsattest werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Sint-Niklaas op dertig oktober tweeduizend vijftien.

Het attest zal aan deze akte gehecht blijven.

2.INDELING :

Vervolgens heeft de comparante mij, notaris, verzocht, overeenkomstig de bepalingen vervat in de artikels 4.2.15, 4.2.16 en 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ingevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening de dato vijftien mei tweeduizend en negen, haar akte te verlenen van de verkaveling van het hierboven beschreven goed.

Hoofdstuk I - Verdeling-Splitsing der verkaveling-inhoud.

Lot 1

Een perceel bouwgrond bestemd voor een zuid-geöriënterende woning, gelegen aan het nieuw aan te leggen Stockholmplein, groot volgens meting tweehonderd zesenzeventig vierkante meter drieënzestig vierkante decimeter (276,63 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ A/ P0000

Lot 2

Een perceel bouwgrond bestemd voor een zuid-geöriënterende woning, gelegen aan het nieuw aan te leggen Stockholmplein, groot volgens meting honderd zesenzestig vierkante meter éénenvijftig vierkante decimeter (166,51 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ B/ P0000

Lot 3

Een perceel bouwgrond bestemd voor een zuid-geöriënteerde woning, gelegen aan het nieuw aan te leggen Stockholmplein, groot volgens meting honderd zestig vierkante meter zestien vierkante decimeter (160,16m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ C/ P0000

Lot 4

Een perceel bouwgrond bestemd voor een zuid-geöriënteerde woning, gelegen aan het nieuw aan te leggen Stockholmplein, groot volgens meting honderd drieënvijftig vierkante meter tachtig vierkante decimeter (153,80 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ D/ P0000

Lot 5

Een perceel bouwgrond bestemd voor een zuid-geöriënteerde woning, gelegen aan het nieuw aan te leggen Stockholmplein, groot volgens meting honderd zesenzeventig vierkante meter zevenennegentig vierkante decimeter (176,97 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ E/ P0000

Lot 6

Een perceel bouwgrond bestemd voor een zuid-geöriënteerde woning, gelegen aan het nieuw aan te leggen Stockholmplein, groot volgens meting honderd zeventig vierkante meter tweeënzestig vierkante decimeter (170,62 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ F/ P0000

Lot 7

Een perceel bouwgrond bestemd voor een zuid-geöriënteerde woning, gelegen aan het nieuw aan te leggen Stockholmplein, groot volgens meting driehonderd en één vierkante meter dertien vierkante decimeter (301,13 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ G/ P0000

Lot 8

Een perceel bouwgrond bestemd voor een puntgevelwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Wenenstraat, groot volgens meting tweehonderd zestien vierkante meter (216 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ H/ P0000

Lot 9

Een perceel bouwgrond voor een puntgevelwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Wenenstraat, groot volgens meting honderd vierenveertig vierkante meter (144,00 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ K/ P0000

Lot 10

Een perceel bouwgrond voor een puntgevelwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Wenenstraat, groot volgens meting honderd vierenveertig vierkante meter (144,00 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ L/ P0000

Lot 11

Een perceel bouwgrond voor een puntgevelwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Wenenstraat, groot volgens meting honderd vierenveertig vierkante meter (144,00 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ M/ P0000

Lot 12

Een perceel bouwgrond voor een puntgevelwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Wenenstraat, groot volgens meting honderd vierenveertig vierkante meter (144,00 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ N/ P0000

Lot 13

Een perceel bouwgrond voor een puntgevelwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Wenenstraat, groot volgens meting honderd vierenveertig vierkante meter (144,00 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ P/ P0000

Lot 14

Een perceel bouwgrond voor een puntgevelwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Wenenstraat, groot volgens meting tweehonderd achtenzestig vierkante meter vierenvijftig vierkante decimeter (268,54 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ R/ P0000

Lot 15

Een perceel bouwgrond, bestemd voor groepswoonbouw, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting achthonderd drieëntwintig vierkante meter tweeënnegentig vierkante decimeter (823,92 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ S/ P0000

Lot 16

Een perceel bouwgrond bestemd voor een ruime parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd achtenzestig vierkante meter (168 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ T/ P0000

Lot 17

Een perceel bouwgrond bestemd voor een ruime parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd achtenzestig vierkante meter (168 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ V/ P0000

Lot 18

Een perceel bouwgrond bestemd voor een ruime parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen

Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd achtenzestig vierkante meter (168 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ W/ P0000

Lot 19

Een perceel bouwgrond bestemd voor een ruime parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd achtenzestig vierkante meter (168 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ X/ P0000

Lot 20

Een perceel bouwgrond bestemd voor een compacte parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd veertig vierkante meter (140 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ Y/ P0000

Lot 21

Een perceel bouwgrond bestemd voor een compacte parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd veertig vierkante meter (140 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ Z/ P0000

Lot 22

Een perceel bouwgrond bestemd voor een compacte parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd veertig vierkante meter (140 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ A/ 2/ P0000

Lot 23

Een perceel bouwgrond bestemd voor een compacte parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting honderd veertig vierkante meter (140 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ B/ 2/ P0000

Lot 24

Een perceel bouwgrond bestemd voor een compacte parkwoning, gelegen aan de nieuw aan te leggen Luxemburgstraat, groot volgens meting tweehonderd zeventien vierkante meter (217 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A nummer 1207/ C/ 2/ P0000

Lot 25

Een perceel grond bestemd voor een gemeenschappelijke tuin, dienstig voor de loten 1 tot en met 24 van de verkaveling, gedeeltelijk belast met een erfdienstbaarheid van overbouw ten voordele van lot 15, groot volgens meting negenentwintig vierkante meter veertig vierkante decimeter (29,40 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A
nummer 1207/D/2/P0000

Lot 26

Een perceel grond, bestemd voor een gemeenschappelijke tuin, dienstig voor de loten 1 tot en met 24 van de verkaveling, groot volgens meting negenhonderd achtenveertig vierkante meter zeventig vierkante decimeter (948,70 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A
nummer 1207/E/2/P0000

Lot 27

Een perceel grond, bestemd voor een gemeenschappelijke parking, dienstig voor de loten 1 tot en met 19 van de verkaveling, groot volgens meting duizend en elf vierkante meter negenenzestig vierkante decimeter (1.011,69 m²).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer : sectie A
nummer 1207/F/2/P0000

Hoofdstuk II - Lasten en voorwaarden der verkaveling.

1. Stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het verkavelingsplan:

De stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op deze verkaveling, zijn gevoegd bij het verkavelingsplan en worden aan onderhavige akte gehecht. Zij zijn aan te vullen en/of te wijzigen overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de verkavelingsvergunning.

Al deze bepalingen zijn stipt na te leven door de huidige of toekomstige eigenaars en gebruikers.

2. De gronden, deel uitmakend van deze verkaveling zullen overgedragen worden in de toestand waarin zij zich zullen bevinden op het ogenblik van de overdracht. Mogelijke gebreken van de bodem, van welke aard ook, blijven ten nadele van de toekomstige eigenaars, zonder verhaal tegen de verkavelaar.

3. De op het verkavelingsplan opgegeven oppervlakten worden enkel ten indicatieven titel verstrekt. Maten en oppervlakten worden niet gewaarborgd en kunnen geen aanleiding geven tot vernietiging van de verkoop of tot aanpassing van de prijs, ook al overtrof het verschil tussen de uitgedrukte grootte en de werkelijke oppervlakte één/twintigste.

4. De hoger beschreven gronden, deel uitmakend van deze verkaveling, zullen overgedragen worden vrij van gespleten erf, en wel zo, dat zij aangezien zullen worden als hadden zij nooit aan één en dezelfde eigenaar toebehoord.

5. Alle afsluitingen tussen de loten onderling zullen geplaatst mogen worden op de scheidingslijn. De overname van de gemeenschap van de afsluitingen zal tegen de comparant in deze evenwel niet gevorderd kunnen worden, althans voor zover hij zelf niet op één van de bij deze akte verkavelde percelen zou bouwen. Het

verhaal uit dien hoofde zal slechts tegen de toekomstige eigenaars van de aanpalende gronden kunnen uitgeoefend worden. Het onderhoud van deze afsluitingen zal door iedere toekomstige eigenaar langs zijn zijde geschieden.

6. Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen van de verkochte kavels, zullen beslecht worden door de persoon die het metingsplan heeft opgemaakt. Deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen, en niet vatbaar voor enig beroep.

8. De verplichtingen en verbodsbepalingen die voortvloeien uit onderhavige bedingen gelden voor alle toekomstige eigenaars, alsook hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook.

9. De koper van een perceel uit de verkaveling zal haar regen- en huishoudelijke waters op eigen grond bewaren teneinde schade aan, of erfdiensbaarheid tegenover, de naburige eigendommen te vermijden.

De infrastructuurwerken van de verkaveling zijn te dragen en te betalen door de verkavelaar.

De infrastructuurwerken zullen alles begripen wat de verkavelingsvergunning voorschrijft.

Na het aanleggen van de infrastructuurwerken zal elke schade al dan niet vrijwillig veroorzaakt tijdens de bouwwerken aan het wegdek, de straatgoot, boordstenen, voetpaden of andere aangelegde werken hersteld worden op kosten van de koper van de betreffende kavel.

Het aansluiten op de leidingen van de openbare nutsvoorzieningen komt ten laste van de koper van het betrokken perceel. Deze koper is verplicht op eigen kosten de aansluitingen te verzorgen aan de hoofdnetten van de riolering-, water-, gas-, teledistributie- en elektriciteitsleidingen.

Hoofdstuk III - Toetreding tot de verkaveling en haar voorschriften.

Alle akten van vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van hypotheekstelling of vestiging, zullen de melding dienen in te houden dat de notaris kennis heeft gegeven aan de partijen van de akte verdeling-splitsing der verkaveling en van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en bijlagen alsook de eventuele wijzigingsbepalingen.

De toekomstige eigenaars of rechtsopvolgers van de kavels in de verkaveling zullen door het enkel feit van de verkoop of overdracht gesubrogeerd zijn in de rechten en plichten van de verkavelaar betrekkelijk hun verworven goed, zoals deze spruiten uit deze verdelingsakte. Zij zullen gehouden zijn zelfde op te leggen aan hun

rechtsopvolgers, krachtens welke titel of uit welke hoofde ook.

Hoofdstuk IV - Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris verwijst in het kader van zijn informatieplicht naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

3. GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM TEN TITEL VAN BIJZAAK (loten 25, 26 en 27) :

Behalve de volledig private loten worden ook loten opgenomen in de verkaveling die worden aangelegd door de stad Sint-Niklaas en collectief zullen worden aangekocht door de nieuwe eigenaars van de loten 1 tot en met 24 en waarbij de ruimte een mandelig karakter krijgt.

De verkavelaar verwijst naar de loten 25, 26 en 27 opgenomen in het verkavelingsplan zijnde een zone voor collectieve tuinen, die zal worden ingericht op de loten 25 en 26 en een zone voor collectieve parking, die zal worden ingericht op lot 27.

De verkavelaar verklaart uitdrukkelijk dat hij de collectieve zones, ingericht op de loten 25, 26 en 27, die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van de wooneenheden die zullen worden opgericht op lot 1 tot en met 24, in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak plaatst onder de toepassing van de artikelen 577-2 paragrafen 9 en 10 van het Burgerlijk Wetboek.

De verkavelaar verzoekt mij, notaris, dienovereenkomstig zijn wil authentiek vast te leggen dat hij vanaf heden loten 25, 26 en 27 onderwerpt aan het regime van gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak en bestemt tot het gemeenschappelijk gebruik van de hiervoor beschreven loten 1 tot en met 24.

Tengevolge van de creatie van de gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak zijn de voormelde gemene delen onafscheidelijk verbonden met voornoemde loten 1 tot en met 24.

De verdeling van deze gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden. Deze onverdeelde gemene delen kunnen enkel samen met de loten 1 tot en met 24 (waartoe zij behoren) vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden.

Na de oplevering van deze collectieve delen zal het beheer ervan worden gestructureerd door het invoeren van een aantal regels, opgenomen in het hierna beschreven reglement van mede-eigendom.

Zolang de collectieve zones niet zijn aangelegd en definitief zijn opgeleverd, mag de aannemer van de inrichting van deze zones gebruik maken van lot 25, 26 en 27 om machines en materialen te plaatsen met het oog op de inrichting en verdere afwerking van deze zone.

Schade aangebracht aan de aangelegde collectieve zones, onder meer ter gelegenheid van het oprichten van

de wooneenheden, zal op kosten van de bouwheer moeten hersteld worden in gemeen overleg en met voorafgaande toestemming van de eigenaar van het lot waarvoor de bouwheer een wooneenheid opricht en de aannemer van de inrichting van de collectieve zones.

Deze zones betreffen:

-Zone voor collectieve tuinen (loten 25 en 26)

Deze zone is bestemd voor collectieve tuinen en aanverwante voorzieningen, onder andere collectieve paden, bomen, groen-en speelvoorzieningen. Deze zone zal worden ingericht op lot 25 (de overbouwde zone, alsook de toegang tot de overbouwde zone) en op lot 26. De inrichting van loten 25 en 26 zal gebeuren onvereenkomstig de verkavelingsvoorschriften.

De eigenaars van alle loten zijn verplicht een aandeel van deze zone aan te kopen in onverdeeldheid met de eigenaars van de overige loten. Dit aandeel bedraagt één/zesendertigste ($1/36^e$) voor de private loten en dertien/zesendertigsten ($13/36^sten$) voor lot 15 en zit inbegrepen in de aankoopprijs van een lot.

Ieder lot (1 tot en met 24) bekommt dienovereenkomstig een onverdeeld deel in de zone voor collectieve tuinen in verhouding van het aantal wooneenheden dat op gemelde loten zal worden opgericht, meer bepaald:

-op de loten 1 tot en met 14 en 16 tot en met 24 wordt telkens één wooneenheid opgericht (zijnde in totaal drieëntwintig wooneenheden) : elk lot bekommt één eenheid in de zone voor collectieve tuinen;

-op lot 15 kunnen maximum dertien wooneenheden worden opgericht: dit lot bekommt bijgevolg dertien eenheden in de zone voor collectieve tuinen.

-Zone voor collectieve parking (lot 27)

De loten 1 tot en met 24 worden eigenaars van de collectieve parking. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor de zone voor collectieve tuinen (loten 25 en 26).

De parkeerplaatsen zijn exclusief voorbehouden aan de eigenaars van de loten 1 tot en met 19 die hiervoor een extra aandeel van vijfduizend vijfhonderd euro (€5.500,00) per wooneenheid betalen (inbegrepen in de aankoopprijs van de loten 1 tot en met 19).

De parkeerplaatsen zijn als volgt voorbehouden voor de loten 1 tot en met 19:

- lot 1 : parkeerplaats 11
- lot 2 : parkeerplaats 12
- lot 3 : parkeerplaats 13
- lot 4 : parkeerplaats 14
- lot 5 : parkeerplaats 15
- lot 6 : parkeerplaats 21
- lot 7 : parkeerplaats 22
- lot 8 : parkeerplaats 23
- lot 9 : parkeerplaats 24
- lot 10 : parkeerplaats 25
- lot 11 : parkeerplaats 26

- lot 12 : parkeerplaats 27
- lot 13 : parkeerplaats 28
- lot 14 : parkeerplaats 29
- lot 15 : parkeerplaatsen 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 30 (mindervaliden) en 31 (mindervaliden)
- lot 16 : parkeerplaats 1
- lot 17 : parkeerplaats 2
- lot 18 : parkeerplaats 3
- lot 19 : parkeerplaats 4

Voor de parkeerplaatsen 30 en 31 wordt voorrang gegeven aan mindervaliden. Mochten er één of twee van de loten 1 tot en met 14 of 16 tot en met 19 verkocht worden vóór lot 15 aan een mindervalide, dan worden deze parkeerplaatsen 30 of 31 toegewezen aan het lot gekocht door de mindervalide en wordt de parkeerplaats voorbehouden aan het desbetreffende lot volgens voormelde indeling, toegewezen aan lot 15.

Reglement van mede-eigendom

De verkavelaar verklaart dat hij het beheer van de collectieve zones wenst te structureren door het invoeren van een aantal regels, opgenomen in het hierna volgend reglement van mede-eigendom.

a. Bestemming

De collectieve zones worden bestemd om exclusief te worden verbonden in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak aan de omliggende loten bestemd voor woningbouw en groepswoningbouw in verhouding van het aantal wooneenheden dat op gemelde loten kan worden opgericht, zijnde zesendertig wooneenheden, meer bepaald:

- Lot 1 tot en met 7 : zone voor zuid-geöriënteerde woningen : zeven wooneenheden;
- Lot 8 tot en met 14 : zone voor puntgevelwoningen : zeven wooneenheden;
- Lot 15 : zone voor groepswoningbouw : maximum dertien wooneenheden;
- Lot 16 tot en met 19 : zone voor ruime parkwoningen : vier wooneenheden;
- Lot 20 tot en met 24 : zone voor compacte parkwoningen : vijf wooneenheden.

Alle eigenaars van de wooneenheden maken van rechtswege deel uit van de vereniging van mede-eigenaars.

b. Gebruik

Alle voormelde wooneenheden hebben het recht op het medegebruik van de collectieve zones en daaraan gekoppeld de verplichting tot bijdrage in de gemeenschappelijke kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing.

De eigenaars van de wooneenheden zullen zelf kunnen bepalen welke bijkomende functies aan de collectieve zones kunnen worden gegeven, steeds binnen de perken van de verkavelingsvergunning en desgevallend mits het

verkrijgen van de noodzakelijke administratieve vergunningen.

c. Vergadering van mede-eigenaars.

Alle eigenaars van de wooneenheden maken van rechtswege deel uit van de vergadering van mede-eigenaars. Elke wooneenheid, opgericht op de loten één tot en met veertien en zestien tot en met vierentwintig, heeft één stem. Over de wooneenheden die worden opgericht op lot 15 zullen dertien stemmen verdeeld worden waarvan minstens één stem per wooneenheid.

d. Bestuur

De collectieve zones worden binnen de voorschriften bepaald in dit reglement van mede-eigendom en volgens de bepalingen opgenomen in de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars en desgevallend in het reglement van inwendige orde, beheerd door drie bestuurders, aangewezen door de vergadering van mede-eigenaars, ook "het bestuur" genoemd.

De bestuurders worden door de vergadering van mede-eigenaars, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepalen, benoemd voor drie jaar. De bestuurders kunnen herkozen worden.

Het bestuur is belast met het beheer van collectieve zones, met inachtneming van hetgeen in dit reglement van mede-eigendom of in de besluiten van de vergadering der mede-eigenaars is bepaald.

Het bestuur ziet ook toe op de naleving van het reglement van inwendige orde.

Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd.

Tot de opdracht van het bestuur behoort ook de tijdige incasso bij de eigenaars van de wooneenheden van de periodieke bijdragen in de kosten van het totaal, zoals deze zijn vastgesteld door de vergadering der mede-eigenaars.

e. Overgangsmaatregel

Als eerste bestuurder wordt de burgemeester van de stad Sint-Niklaas aangesteld, die dit kan delegeren aan een bevoegde schepen, in afwachting van de eerste algemene vergadering waarop drie bestuurders worden aangeduid.

f. Plaats, tijdstip en oproeping van de vergadering

- Plaats en tijdstip:

De vergadering der mede-eigenaars wordt telkens bijeengeroepen door de bestuurders:

1) Voor wat de jaarvergadering betreft binnen de vier maanden na afsluiting van het boekjaar. In deze vergadering legt het bestuur de jaarrekening van het afgelopen exploitatiejaar ter vaststelling aan de vergadering voor, alsmede een begroting voor exploitatie en onderhoud van het komende jaar, waarin de te verwachten budgetten voor het reguliere onderhoud

worden vastgesteld. Bovendien kunnen specifieke investeringen, welke nodig zijn voor de continuïteit van het functioneren van het eigendom ten dienste van alle eigenaars en bewoners, in een meerjaren investeringsplan ter goedkeuring worden voorgelegd. Daarboven brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag.

2) Telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

3) Op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars die ten minste één/ vijfde van de wooneenheden bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de bestuurders gericht die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de bestuurders geen gevolg geven aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

- Wijze en termijnen van bijeenroeping, quorum:

De algemene vergadering der mede-eigenaars is slechts dan regelmatig samengesteld indien alle mede-eigenaars opgeroepen worden. De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de bestuurders gekende adres op het ogenblik van de verzending, worden geacht geldig te zijn.

De uitnodiging bevat:

- De plaats, dag en uur van de vergadering;
- De agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd;
- De regels volgens welke de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de agenda, zijn bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en tegenstemmers.

De algemene vergadering der mede-eigenaars beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer bij het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering der mede-eigenaars na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, met dezelfde agenda als de eerste vergadering, uitgenodigd bij aangetekend schrijven ten minste vijftien dagen op voorhand, die zal beraadslagen,

ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- Agenda:

De agenda wordt samengesteld door diegene die de algemene vergadering der mede-eigenaars bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de agenda. Alle andere kwesties mogen besproken worden, doch daarover kan niet geldig gestemd worden.

- Aanwezigheidslijst:

Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een aanwezigheidslijst te ondertekenen. Deze wordt echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

g. Voorzitter vergadering

De algemene vergadering der mede-eigenaars benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering.

h. Besluitvorming vergadering

Alle besluiten worden genomen met de volstrekte meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen (meer dan de helft van de stemmen).

Er is een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen vereist voor:

- Zware investeringen boven een bedrag van vijfduizend euro (€5.000,00);

- Wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom;

- Vaststellen van een reglement van inwendige orde.

i. Notulen vergadering

Van het behandelde in de vergadering worden onderhandse notulen opgemaakt, welke mede worden ondertekend door de voorzitter en alle bestuurders.

Het bestuur zendt per post, fax of e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen.

j. Reglement van inwendige orde

De vereniging van mede-eigenaars kan een reglement van inwendige orde uitwerken en opstellen met betrekking tot de afspraken over het gebruik van de collectieve zones, in het bijzonder wat betreft de toegang, de betreding en het gebruik.

k. Rekening en verantwoording

Het boekjaar loopt van één januari tot éénendertig december van hetzelfde jaar. Het bestuur legt jaarlijks rekening en verantwoording voor aan de vergadering.

l. Administratieve en boekhoudkundige stukken

De administratieve bescheiden, boekhoudkundige stukken en andere relevante gegevens van de mede-eigendom moeten, tot de opheffing, worden bewaard door het bestuur.

m. Kwalitatieve werking

De verkavelaar kwalificeert de in onderhavige titel 3 (gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak : loten 25, 26 en 27) opgenomen bedingen als kwalitatieve verplichtingen, waarbij elke eigenaar van een lot/wooneenheid gebonden is overeenkomstig hetgeen hier is bepaald om iets te doen, te dulden of niet te doen ten aanzien van de collectieve zones.

Al de in deze titel 3 opgenomen bepalingen hebben bovendien kwalitatieve werking en gaan bij iedere eigendomsoverdracht van rechtswege weer over op de verkrijger, die aldus in de rechten en de plichten van de voorganger treedt, terwijl de rechtsvoorganger door het enkele feit van overdracht of overgang van eigendom die hoedanigheid verliest. Elke verkrijger van een lot/wooneenheid verbindt er zich bovendien toe, louter door de aankoop van een lot/wooneenheid uit de verkaveling, de in dit lastenboek opgenomen rechten en plichten te doen opnemen in de akte van overdracht of toebedeling van de eigendom.

n. Vervreemding van een wooneenheid

- Inlichtingen door een mede-eigenaar:

Indien een mede-eigenaar op zijn lot/wooneenheid een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur toestaat of zijn lot/wooneenheid vervreemdt, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Tevens dient de mede-eigenaar bij het verlenen van persoonlijke of zakelijke rechten op zijn lot/wooneenheid, of indien hij zijn lot/wooneenheid vervreemdt, het bestuur onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan of van de nieuwe eigenaar.

Deze nieuwe eigenaar is aansprakelijk ten aanzien van de overige mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade ontstaan door het in gebreke blijven de notulen van de algemene vergadering na te leven door de begunstigde van persoonlijke of zakelijke rechten, wanneer die mede-eigenaar zelf in gebreke is gebleven de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of het bestuur te doen.

- Regeling van schulden en tegoeden:

Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de geboekte schulden en gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

Lasten en schulden worden geboekt op grond van de datum tot verzoek van betaling door het bestuur,

ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij geen genot of gebruik meer had van het betrokken lot/wooneenheid, gezien dit genot en gebruik aan de nieuwe mede-eigenaar was overgedragen. De afrekening wordt door het bestuur opgesteld.

o. Kosten en schulden

De wooneenheden die bestemd zijn om op te worden gericht op de loten zoals onder punt a uiteengezet, zullen elk voor één eenheid bijdragen in de kosten en schulden van de mede-eigendom, waaronder:

- het slopen van zieke bomen;
- het planten van nieuwe bomen;
- het regelen van de waterhuishouding;
- het onderhoud van het terrein;
- het onderhoud van de omheining;
- het onderhoud van de beplanting;
- het onderhoud van de wegbedding, de wegen en de voetpaden;
- het onderhoud en de exploitatie van de verlichting;
- het onderhoud en de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals rioolputten, pompen, bloemperken, fontein, speeltuigen, fietsstallingen en dergelijke;
- de kosten van de bestuurders.

Zolang op de hiervoor beschreven loten 1 tot en met 24 nog geen of nog niet alle wooneenheden werden opgericht, zal elk vervreemd lot bijdragen in verhouding van het aantal wooneenheden dat op het betreffende lot voorzien is, zoals hiervoor bepaald onder punt a.

De verkavelaar dient niet bij te dragen in de kosten en schulden van de mede-eigendom. Deze kosten en schulden zullen uitsluitend ten laste zijn van de verwervers van de loten en/ of wooneenheden.

p. Onderhoudsplan

Het stadsbestuur heeft een startcontract afgesloten met de vereniging zonder winstoogmerk Jomi met zetel te 9100 Sint-Niklaas, Driegaaienstraat 160 op * tweeduizend zeventien voor het onderhoud van de collectieve zones, welk document aan onderhavige akte gehecht zal blijven.

De vereniging zonder wistoogmerk Jomi is een dynamisch sociaal-economiebedrijf opgericht in negentienhonderd negennegentig en gespecialiseerd in groen-milieu en landschapszorg en biologische groenteteelt. Het creëert duurzame groene jobs voor mensen uit kwetsbare groepen in onze samenleving.

Het startcontract met de vereniging zonder wistoogmerk Jomi zal aanvangen twee jaar na de opmaak van het proces-verbaal van het einde der werken

aan de collectieve zones (lot 25, 26 en 27), of bij het ontbreken hiervan, twee jaar na het proces-verbaal van voorlopige aanvaarding der werken en werd afgesloten voor een periode van drie jaar. Van zodra de vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht treedt deze in de rechten en verplichtingen van de stad Sint-Niklaas als opdrachtgever van deze overeenkomst.

Na afloop van dit contract dient de vergadering van mede-eigenaars te beslissen om dit contract te verlengen of op te zeggen en een andere vereniging aan te stellen voor het onderhoud.

Voor alle noodzakelijke grote en kleine instandhoudingswerken van de collectieve zones, die niet onder het startcontract met de vereniging zonder winst oogmerk Jomi vallen, zal door het bestuur een onderhoudsplan worden opgesteld of zal het bestuur een onderhoudsplan laten opstellen, zoals wat betreft de afscheiding van het terrein, de bestrating, de verlichting, de beplanting, de bomen, de nutsvoorzieningen en de infrastructuur.

Dit onderhoudsplan wordt ter goedkeuring aan de vergadering van eigenaars voorgelegd.

q. Geschillen

Alle geschillen omtrent dit reglement van mede-eigendom, haar interpretatie en uitvoering behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter van de ligging van het onroerend goed.

4.ERFDIENSTBAARHEID VAN BOVENBOUW :

Een deel van lot 25, het lijdend erf, is belast met een erfdienstbaarheid van bovenbouw met accessoir aan deze erfdienstbaarheid een recht van opstal, ten voordeel van lot 15, het heersend erf, met name het lot bestemd voor groepswooningbouw.

Deze erfdienstbaarheid wordt eeuwigdurend en onvergeld gevestigd.

De bouw van de groepswooningbouw over de collectieve tuin/ doorgang zal dienen te gebeuren volgens de regels van de kunst, zodat elke schade, zowel naar aanleiding van de bouw als nadien, wordt vermeden.

De toekomstige mede-eigenaars van het heersend erf zullen ingevolge het hen toegekende opstalrecht dat accessoir is aan de gevestigde erfdienstbaarheid van overbouw, eigenaar zijn van de groepswooningbouw en bijgevolg dienen in te staan voor alle kosten van onderhoud en herstelling van de groepswooningbouw, en dit ter volledige ontlasting van het lijdend erf.

5.VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP :

De verkoop van de loten zal gebeuren onder de verkoopsvoorwaarden van het lastenboek getiteld "Verkoopsvoorwaarden bouwgronden Clementwijk²", bevattende de lasten en verkoopsvoorwaarden vastgesteld door de gemeenteraad, welk document aan onderhavige akte is gehecht.

IDENTITEITSVERKLARING :

Ondergetekende notaris waarmerkt de identiteit van de comparante aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

De comparante bevestigt de juistheid van deze gegevens.

Recht op geschriften.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het recht op geschriften voor onderhavige akte vijftig euro (50,00 EUR) bedraagt.

Waarvan akte.

Verleden te Belsele - Sint-Niklaas, datum als ten hoofde gemeld.

Nadat de akte en haar bijlagen integraal werden voorgelezen en werden toegelicht, heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, deze akte getekend.