

Ref. 2.5855.

4 bijlagen

7T-1UR+2C

=====

VERKOOP - BASISAKTE -  
TOEBEDELING

=====

HET JAAR NEGENTIENHONDERD VIJF EN NEGENTIG.  
Op dertig mei.  
Voor mij, Meester Frans VAN ACHTER, notaris te Halle.  
ZIJN VERSCHENEN :

EERSTE BLAD.

Deze comparanten hebben mij, notaris, uiteengezet wat volgt :  
Ze verklaren onverdeelde eigenaars te zijn van volgend onroerend goed :

STAD HALLE (voorheen Gemeente LEMBEEK).  
EEN PERCEEL BOUWGROND, gelegen aan de Edingensesteenweg, gekadastréerd of het geweest zijnde wijk B, nummers 168/N/4 en 168/H/3, groot in oppervlakte volgens titel ZEVEN ARE NEGEN CENTIARE, en volgens in titel gemelde meting ZEVEN ARE TACHTIG CENTIARE.  
OORSPRONG VAN EIGENDOM.

H704999



HYPOTHECAIRE STAAT.

VERKOOP.  
Deze comparanten verklaren vervolgens bij deze te verkopen, af te staan en over te dragen, onder de gewone waarborg als naar recht, en in voormelde hypothecaire staat, aan en in voordeel van :

VOORWAARDEN.

1. De kopers zullen de eigendom en het genot hebben



van voorschreven goed vanaf heden, op last van er alle openbare lasten, taksen en belastingen van te dragen en te betalen vanaf zelfde datum.

2. De aangeduide oppervlakte is niet gewaarborgd, het verschil in min of in meer, zelfs al overtrof het één/twintigste, zijnde en blijvende ten bate of ten schade van de kopers, zonder enige vergoeding noch schadeloosstelling.

3. Het goed is aan de kopers afgestaan en door hen aangenomen in de staat en de ligging waarin het zich thans bevindt, met al zijn voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voort- en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld wezen, vrij aan de kopers de ene te doen gelden en uit te oefenen, of zich tegen de anderen te bevrijden en te veiligen, doch dit alles op hun kosten, last en gevaar, zonder tussenkomst der verkopers, noch verhaal tegen hen.

4. Ingeval van bouwen op voorschreven goed, zullen de kopers zich moeten schikken naar alle reglementen en voorschriften uitgaande of te geven door de bevoegde overheden.

5. De verkopers verklaren uitdrukkelijk dat voorschreven goed vrij is van gebruik.

6. De kopers verklaren op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvergunningen, die hieronder nader worden beschreven.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

In voormelde akte verleden voor notaris Van Isterdael, op zes december negentienhonderd drieënzestig, zijn volgende bijzondere voorwaarden bedongen, alhier letterlijk overgenomen :

"5. In voormelde akte van verkoop verleden voor notaris Michiels op achttien mei negentienhonderd achtenveertig, is er onder andere bedongen, hetgeen alhier letterlijk wordt overgeschreven en nopens hetwelk de koper gesteld en gesubrogeerd wordt in al de rechten en verplichtingen van de verkopers, maar zonder enige vrijwaring noch verhaal tegen hen te kunnen uitoefenen :

"I. Les acquéreurs auront la jouissance des droits de passage sur le chemin privé longeant le lot vendu ainsi que sur toute la longueur du lot vendu à Tondeur Isidore par acte avenu devant nous notaire soussigné le dix-neuf mars mil neuf cent quarante-huit et ce pour arriver à la Chaussée.

2. Les acquéreurs seront tenus de déplacer à leurs frais la clôture longeant le chemin privé et le bien limitrophe de Monsieur Isidore Tondeur; ils la replaceront sur le terrain de la venderesse à cinquante centimètres de la limite du bien vendu.

3. En cas de construction les acquéreurs sont autorisés à bâtir les murs par sol mitoyen; ils devront tolérer de même que la venderesse ou son successeur élève des murs de

TWEDE BLAD.

TV

dh

H705000





séparation sur le sol mitoyen."

De kopers in deze worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen dezer, voor zover ze nog van toepassing zijn.

#### RUILVERKAVELING - MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN.

De verkopers verklaren :

- dat het hierboven beschreven goed niet valt onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling van landeigendommen noch onder de bepalingen van het dekreet van de kultuurraad voor de nederlandse kultuurgemeenschap de dato drie maart negentienhonderd zesenzeventig tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten ;

- de instrumenterende notaris uit dien hoofde uitdrukkelijk te ontslaan zowel van alle aansprakelijkheid als van alle verdere opzoekingen ter zake.

#### VERKLARING - WETTEKST.

Er wordt bij deze verklaard dat, overeenkomstig de bepalingen van de wet van negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij deze van tweeëntwintig april negentienhonderd zeventig en van tweeëntwintig december van datzelfde jaar, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt er mag worden opgericht, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

PRIJS.



Bijgevolg verzoeken de verkopers de heer Ontvanger, bij toepassing van artikel 212 van het Wetboek der registratierechten, de teruggave te willen verlenen van drie/vijfde van dat deel van de registratierechten, geheven op gemelde aankoop, en dit door overschrijving van het bedrag op rekening nummer 310-0044000-48 op naam van ondergetekende notaris.

Een fotokopij van deze akte zal overgemaakt worden aan de heer Ontvanger van het eerste Registratiekantoor te Halle.

#### STATUTEN VAN HET GEBOUW.

Na deze uitzetting hebben alle comparanten als bouwheer verklaard een wooncomplex te zullen oprichten op gemelde grond en mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van haar besluit om dit complex te onderwerpen aan het regime van de gewone medeëigendom, zoals nader wordt uiteengezet.

Bedoeld wooncomplex zal bestaan uit drie appartementen, waaronder een dakappartement.

##### 1. Aangehechte stukken - plannen.

De comparanten hebben mij, notaris, de volgende stukken overhandigd :

a) twee plannen omvattende :

- het plan, gevels en doorsnede van het linkse gedeelte,
- het plan, gevels en doorsnede van het rechtse gedeelte,

b) - de bouwvergunning, overeenkomstig artikel achtenveertig van de wet van negentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, gewijzigd bij wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Halle op zeventwintig februari negentienhonderd vijfennegentig, na advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Wegen en Verkeer, Directie Vlaams Brabant op eenendertig januari negentienhonderd vijfennegentig, dossier nummer I.95.40, nummer stedenbouw 103.V.257,

- de bouwvergunning overeenkomstig zelfde artikel, afgeleverd door zelfde College op zeventwintig februari negentienhonderd vijfennegentig, na advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Wegen en Verkeer, Directie Vlaams Brabant op eenendertig januari negentienhonderd vijfennegentig, dossier nummer I.95.39, nummer stedenbouw 103.V.257.

Deze documenten "ne varietur" ondertekend door de comparanten en mij, notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie alsmede ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden te worden.

Alle voornoemde dokumenten vormen samen de basisakte

DERDE BLAD.

H704975





van het complex. Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

## 2. Juridische verdeling van het gebouw.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in honderd/honderdsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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

## 3. Beschrijving gemeenschappelijke en privaatieve delen.

### KELDERVERDIEPING.

#### Private delen :

De kelderverdieping bestaat uit twee gedeelten, die ieder aan het appartement gelegen op de gelijkvloerse en eerste verdieping toebehoort.

Beide delen omvatten : inrit naar de garage, garagepoort, garageruimte, trap met trappenhal naar de gelijkvloerse verdieping.

### GELIJKVLOERSE VERDIEPING.

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit de eerste woonverdieping van twee appartementen, alsmede de inkom naar het dakappartement.

#### a) Gemene delen :

de inkompatio.

#### b) Private delen :

De twee appartementen omvatten ieder : inkomhal met deur, toilet, living met eethoek en terras, keuken, trap naar de eerste verdieping.

De inkom naar het dakappartement bestaat uit de inkomhal met deur, trap naar de dakverdieping.

### EERSTE VERDIEPING.

De eerste verdieping bestaat uit het tweede gedeelte van de twee appartementen alsmede de trap naar het dakappartement.

#### Private delen :

De tweede woonverdieping van de twee appartementen omvat ieder : trap met trappenhal naar de gelijkvloerse verdieping, nachthal, toilet, badkamer, drie slaapkamers, waarvan één met balkon.

De trap naar het dakappartement bestaat uit de eigen-



lijke trap met trappenhal.

DAKVERDIEPING.

De dakverdieping bestaat uit één appartement.

Private delen :

Het appartement omvat : trap met trappenzaal naar benedenverdiepingen, inkomhal met deur, gang, toilet, badkamer, berging, salon met eet- en keukenhoek, twee slaapkamers.

4. Toekenning van de gemene delen.

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in volgende verhoudingen, rekening houdend met de waarde, oppervlakte en hoogte/licging van de kavels :

- ieder van de benedenappartementen : ZESENDERTIG/HONDERDSTEN in de gemene delen of TWEEENZEVENTIG/HONDERDSTEN samen 72.-

- het dakappartement : ACHTENTWINTIG/HONDERDSTEN

SAMEN : HONDERD/HONDERDSTEN

28.-  
100.-

5. Verdeling van de lasten.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde, oppervlakte en hoogte van elke privatieve kavel, zoals voormeld onder de hoofding "Toekenning van gemene delen".

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor het onderhoud van de aflopen van het rechtse benedenappartement en het dakappartement. Vermits het hier over dezelfde afloop gaat, dienen de kosten gedragen te worden door de respectievelijke eigenaars van deze appartementen, ieder voor een gelijke helft.

6. Wijziging van de plannen.

De aangehechte plannen kunnen door de comparanten worden gewijzigd om één van volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door openbare besturen en distributiemaatschappijen, of

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheid van de bouwkunst.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw of door een architect die wordt aangeduid door alle medeëigenaars.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

7. Statuut van de terrassen.

De kosten van onderhoud en herstelling van de waterdichtheidskap van de privatieve terrassen worden uitsluitend gedragen door de betrokken eigenaars van de terrassen.

Deze eigenaars zijn ertoe gehouden de terrassen te onderhouden in hun oorspronkelijke materialen en kleuren.

VIERDE BLAD.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including "TV", "dt", and a large signature.



8. Afwijking van artikel 577-2, paragraaf 9 van de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig op de Appartementsmedeëigendom.

Vermits de gemeenschappelijke delen van het wooncomplex beperkt blijven tot een aantal aflopen, luchtkokers en leidingen, de dragende muren en de dakconstructie verklaart iedere medeëigenaar dat de aard van het goed de toepassing van gemelde wettelijke bepalingen op de Appartementseigendom niet rechtvaardigt en stemt hij in met de afwijking aan deze wettelijke bepalingen betreffende de Appartementsmedeëigendom.

Enkel de bepalingen van artikel 577-2 van gemelde wet zullen op dit wooncomplex van toepassing zijn.

- De medeëigenaar kan aldus over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

- De medeëigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is.

Daden tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer kan hij wettig verrichten.

- Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking moeten, om geldig te zijn, met medewerking van alle medeëigenaars geschieden. Evenwel kan een der medeëigenaars de overige noodzaken deel te nemen aan daden van beheer waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent.

- Ieder medeëigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.

- Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn echter vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

9. Slotverklaringen.

Deze basisakte vormt één geheel met haar bijlagen. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van alle medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

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 grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven.

b) Door de juridische verdeling van het domein in



private kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex 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 eigenares en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- bepaalde gemeenschappelijke leidingen, riolen en aflopen;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

c) De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de bouwheer begint te lopen voor de gemeenschappelijke delen en voor de appartementen vanaf de voorlopige oplevering.

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer bedragen voor de twee benedenappartementen ieder ZEVEN DUIZEND VIJFHONDERD FRANK en voor het dakappartement VIJF DUIZEND FRANK.

TOEBEDELING VAN DE PRIVATE DELEN.

Tenslotte verklaren alle comparanten over te gaan tot de toebedeling van de private kavels in zelfde verhouding als hun respectievelijke onverdeelde delen in de grond, als volgt :

*Handwritten notes and signatures in the left margin:*  
TV  
dh  
A large signature or scribble below the notes.



#### VOORWAARDEN.

1. De overnemers zullen de eigendom en het genot hebben van hun respectievelijk goed vanaf heden, op last van er alle openbare lasten, taksen en belastingen van te dragen en te betalen, vanaf zelfde datum.

2. De aangeduide oppervlakte is niet gewaarborgd, het verschil in min of in meer, zelfs al overtrof het één/twintigste, zijnde en blijvende ten bate of ten schade van de overnemers, zonder enige vergoeding noch schadeloosstelling.

3. Het goed is aan de overnemers afgestaan en door hen aangenomen in de staat en de ligging waarin het zich thans bevindt, met al zijn voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voort- en niet-voortdurende erfdienstbaarheden.

4. Zijn in deze niet begrepen, de meters, buizen en leidingen van water, gas en elektriciteit, waarvan de eigendom in hoofde van derden zou vastgesteld zijn.

5. De overnemers zullen ten gepaste tijde het nodige doen betreffende het aangaan van polis(sen) tegen brandgevaar en aanverwante risico's.

6. De kopers verklaren volledige kennis te hebben van alle clausules in onderhavige akte en worden indeplaatsgesteld in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

#### OPLEG.

Gezien het aandeel van de deelgenoten in de grond overeenkomt met het hen toebedeelde aandeel, wordt er tussen partijen geen opleg betaald.

#### FISKALE VERKLARING.



toilet, living  
eerste verdie-  
kamers, waarvan

e, garagepoort,  
e gelijkvloerse

verdeelldheid :  
n, waaronder de

ie aanvaardden :

:  
l naar bovenver-  
j, gang, toilet,  
eukenhoek, twee

verdeelldheid :  
en, waaronder de

n en het genot  
heden, op last  
lastingen van te

gewaarborgd, het  
of het één/twin-  
n schade van de  
schadeloosstel-

gestaan en door  
waarin het zich  
lige, zicht- en  
erfdienstbaarhe-

ters, buizen en  
eit, waarvan de  
eld zijn.

tijde het nodige  
1) tegen brandge-

uis te hebben van  
den indeplaatsge-  
die eruit voort-

ten in de grond  
ndeel, wordt er

Partijen erkennen dat ondergetekende Notaris hun lezing heeft gegeven van artikel 203, eerste alinea van het Wetboek der Registratierechten.

De partijen verklaren onderworpen te zijn aan voormelde belastingen, noch ingeschreven te zijn in enig controlekantoor.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte inhoudende verkoop, basisakte en afstand.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

De comparanten doen keuze van woonst op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Halle, ten kantore.

Na voorlezing hebben comparanten getekend met mij, notaris.