

BASISAKTE

12 september 1996

N° 7.944

Het jaar negentienhonderd zesennegentig
op twaalf september.

Voor ons, Meester Gustaaf Huybrechs, notaris met standplaats te Hove,

IS VERSCHENEN

**

Gemeente Bierbeek (Korbeek-Lo)

Een garagencomplex in de omgeving van de Oude Baan, ten kadaster bekend wijk B, deel van nummer 180/B/7, groot volgens meting vijfhonderd zesenzeventig vierkante meter;

Zo en gelijk voorschreven eigendom gelegen is en zoals het afgebeeld staat, in het geel omljnd, op een grondplan daarvan opgemaakt door landmeter Guy Michiels te Leuven op vijftien maart negentienhonderd zesennegentig, hetwelk plan aan deze akte gehecht zal blijven om ermee ter registratie te worden aangeboden;

Hij wenst voormeld eigendom te plaatsen onder het regime van de appartementsmedeïgendom,

OORSPRONG VAN EIGENDOM

**

STATUTEN VAN HET GEBOUW

I. BASISAKTE

Komparant heeft mij verklaard de juridische verdeling van het gebouw te willen doorvoeren, zodat het eigendom gesplitst zal worden in privatieve gedeelten enerzijds, waarop de eigenaars een exclusief eigendomsrecht zullen uitoefenen, en in gemeenschappelijke delen anderzijds, die in medeïgendom en blijvende onverdeeldheid zullen toebehoren aan alle medeïgenaars van het eigendom.

Gezien de aard van het eigendom verklaart de comparant, overeenkomstig artikel 577-3 eerste lid, in fine, van het burgerlijk wetboek, voormeld eigendom te willen onttrekken aan de bijzondere wettelijke bepalingen inzake appartementsmedeïgendom vervat in de nieuwe artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het burgerlijk wetboek.

Bijgevolg zullen op voormeld eigendom enkel de wettelijke bepalingen inzake "gewone medeïgendom en gedwongen medeïgendom in het algemeen", vervat in artikel 577-2 van het burgerlijk wetboek van toepassing zijn.

Wel wordt het eigendom gesplitst in private gedeelten enerzijds, waarop de eigenaars een exclusief eigendomsrecht uitoefenen, en in gemeenschappelijke gedeelten of zaken anderzijds, die in medeïgendom en blijvende onverdeeldheid toebehoren aan alle medeïgenaars van de grond overeenkomstig paragraaf 9 van zelfde artikel 577-2 van het burgerlijk wetboek.

A. VERDELING VAN HET EIGENDOM

1) De komparant verklaart de verdeling van het eigendom te willen doen in drieëntwintig delen, te weten tweeëntwintig garages genummerd van 1 tot 22., alsmede de elektriciteitskabine gelegen naast de garage nummer 5, genaamd 5bis.

Voormelde delen zullen bestaan als onderscheiden en private eigendommen die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdrachten onder de levenden of overgang wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

2) Elk van de private eigendommen, ook private kavels genoemd, zullen bestaan uit :

- a) een gedeelte van het gebouw in private en uitsluitende eigendom;
- b) een zeker aantal kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de grond, die zich bevinden in een toestand van medeïgendom en blijvende onverdeeldheid.

De vervreemding van een private kavel omvat noodzakelijkerwijs de vervreemding van zowel de private gedeelten van de private kavel, als de daarbijhorende kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

3) De kwotiteiten zijn verdeeld op basis van drieëntwintig/drieëntwintigsten wat de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw betreft.

4) Beschrijving van het eigendom :

a) Algemeen :

Het bij deze gesplitste eigendom is een garagencomplex op en met een perceel grond, gelegen achter een appartementsgebouw opgericht op een perceel bouwgrond palende aan de Oude Baan, gelegen links van het gebouw te Bierbeek (voorheen Korbeek-Lo), Oude Baan nummer 2. De garages, genummerd van 1. tot 22. zijn afgebeeld op een metingsplan, opgemaakt door landmeter Guy Michiels te Leuven op vijftien maart negentienhonderd zesennegentig, hetwelk plan aan deze akte gehecht zal blijven. De garages 1 tot 5 zijn ingebouwd in de helling, waarboven zich de garages 9 tot 13 bevinden en zijn bereikbaar via het nagemelde recht van doorgang. In dezelfde helling, links van garage nummer 5, bevindt zich nog een lokaal, genaamd "***", hetwelk, bij akte, verleden voor ondergetekende notaris op eenentwintig september negentienhonderd vierennegentig, werd verhuurd aan **, voor een termijn van dertig jaar, welke een aanvang nam op één januari negentienhonderd drieënnegentig. Het lokaal is bestemd om ingericht te worden als elektriciteitstransformatiekabine voor de voeding van het appartementsgebouw van ** en, indien nodig, ook voor de openbare netten van de huurder.

Het garagencomplex is bereikbaar via het nagemelde recht van overgang dat ook dienstig is voor het appartementsgebouw Oude Baan 2 en het nagemelde gebouw, eigendom van Gisimo.

Wanneer hierna gesproken wordt van "links" of "rechts", moet dit gezien worden als gezien vanaf de Oude Baan met het aangezicht gericht naar het gebouw.

b) Bijzondere beschrijving van de garages met aanduiding van de privatieve en de gemene delen :

Het gebouw, bestaande uit de garages genummerd van 1 tot 22, alsmede de elektriciteitskabine, begrijpt :

1. Gemene delen : de grond, de grondvesten, de onderbevoering, de muren en het dak;

2. Privatieve delen : de garages zelf, begrijpende de metalen kantelpoort, de bevoering, en al de eventuele private leidingen.

B. VASTSTELLING VAN DE KWOTITEITEN VAN ELKE PRIVATIEVE KAVEL IN DE GROND EN IN DE ANDERE GEMENE DELEN VAN HET EIGENDOM

- elk der garages, genummerd van 1. tot 22, alsmede de elektriciteitskabine hebben één/drieëntwintigste in de gemene delen, waaronder de grond, hetzij in totaal drieëntwintig/drieëntwintigsten.

C. ERFDIENSTBAARHEDEN

Het bijzonder statuut van medeëigendom en het bestaan van onderscheiden private eigendommen in een eigendom brengen toestanden en erfdienstbaarheden tot stand, die eeuwigdurend moeten gehandhaafd blijven, en die de toekomstige eigenaars zullen moeten gedogen of die ze in hun voordeel kunnen doen gelden.

De eigenaars zullen bijvoorbeeld de artikelen 675 tot en met 680 van het burgerlijk wetboek niet kunnen inroepen om de zichten die andere eigenaars op hun kavel zouden kunnen hebben, te beperken. Evenzo moet ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid in het voordeel, respectievelijk ten laste van elke private kavel de doorgang worden gedoogd voor alle leidingen, kanalisaties, en afvoerpijpen, nodig voor het normaal gebruik van een private kavel en de gemeenschappelijke gedeelten.

Bovendien worden volgende bijzondere erfdienstbaarheden gevestigd :

1. Alle eigenaars van garages zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen; op geen enkele manier mag de toegang van de wagens tot de garages worden gehinderd.

2. Het is toegelaten om doorheen de muur aan de oostzijde van de binnenkoer een doorgang voor voetgangers te maken, zodanig dat via deze doorgang en via het aanpalende goed dat thans toebehoort aan **, de nagemelde "oprit" en de appartementen aan de Oude Baan, bereikt kunnen worden. Uiteraard moet voor de doorgangsweg nog de toestemming van ** bekomen worden.

3. de doorgang tussen de garage nummer 22 en het aanpalende eigendom westwaarts, mag steeds dichtgemaakt worden.

Betreffende bestaande erfdienstbaarheden wordt nog het volgende gemeld :

In de voormelde akte, verleden voor ondergetekende notaris op vijftien mei negentienhonderd negentig, waarbij de ** al zijn onverdeelde paarten in zelfde goed afstond aan **, voornoemd, staat letterlijk hetgeen volgt :

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

"Partijen verklaren ook eigenaar te zijn van het volgend eigendom:

"GEMEENTE KORBEEK-LO

"Een appartementsgebouw met vier appartementen, kelders en garages op en met grond gelegen Oude Baan 2, thans ten kadaster gekend wijk B, nummer 180/X/5 voor een oppervlakte van vierhonderd dertig vierkante meter volgens kadaster en

volgens titel, zoals aangegeven op het aangehechte plan als lot drie, en omlijnd in oranje kleur.

"Om het gebruik van dit gebouw te optimaliseren verklaren de partijen voormeld volgende overeenkomsten aan te gaan:

"a. RECHT VAN DOORGANG

"De afstandhouder van de voormelde kavel twee, in vaalgroen omlijnd, **, partij voormeld sub 2., vestigt bij deze een recht van doorgang in voordeel van de eigenaars of gebruikers van de garages gelegen in de keldering van het appartementsgebouw voormeld als lot 3.

"Hij zal deze doorgang ten eeuwigen dage gedogen en deze verplichtend opleggen aan zijn rechtsopvolgers. Bovendien zal hij de constructies en bouwwerken op en in de grond gedogen, die nodig zijn voor de ondergrondse toegang tot de garages, gelegen onder het appartementsgebouw, voormeld onder lot drie.

"Dit recht van recht van doorgang en deze constructies zullen gedoogd worden op de plaats en ligging zoals al met de woorden "recht van doorgang" en met stippellijn en gearceerde lijnen aangeduid op voormeld aangehecht plan.

"De doorgang zal aan de Oude Baan mogen overbouwd worden. "De minimum hoogte der overbouwing dient echter drie meter te zijn; de minimale breedte der doorgang dient drie meter te zijn.

"Alle onderhouds- en reinigingskosten zullen alleen en uitsluitend door de eigenaars en gebruikers der ondergrondse garages gedragen dienen te worden, zowel door de garages in lot drie als door al de andere garages, welke later zouden gebouwd worden op lot twee.

"De kosten zullen steeds gedeeld worden in verhouding tot het totaal aantal gebruikers."

De eigenaars van de garages worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

Hierbij wordt bepaald dat alle garages omschreven in huidige basisakte dienen aangezien te worden als "gebruikers" en en dat zij dienen tussen te komen in de kosten als hoger gemeld.

De garages en de elektriciteitscabine krijgen eveneens het recht om via het voormelde recht van doorgang uit te wegen naar de Oude Baan op last om alle hoger gemelde daaraan verbonden lasten te respecteren - zo onder meer het recht om die doorgang te laten overbouwen - en met de eraan verbonden rechten - zo onder meer het recht om de andere garages die ervan gebruik maken te laten delen in de kosten - het alles ten titel van erfdiensbaarheid.

Er wordt mee ingestemd dat, ten titel van erfdiensbaarheid, een verkeersdrempel wordt aangelegd, op het eerste gedeelte van de voormelde "oprit", dat van de Oude Baan naar de garages in deze leidt.

Ter inlichting kan hierbij worden gemeld dat een gedeelte van het voormelde "lot 2", groot tweehonderd drieëntwintig vierkante meter, door ** werd verkocht aan ** te Korbeek-Lo. Voormelde vennootschap richtte daarop een appartementsgebouw op

met in de ondergrond drie garages dewelke dus eveneens onderworpen zijn aan de voormelde erfdienstbaarheden en er beroep kunnen op doen.

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Met het doel de rechten van medeëigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van nabuurschap en medeëigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdrage-aandeel te bepalen van iedere eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, wordt een algemeen reglement van medeëigendom opgesteld dat bindend is voor allen die eigenaars, medeëigenaars of rechthebbenden te welken titel ook zijn of het zullen worden van een deel van het eigendom.

Dat reglement behelst een reëel statuut dat tegenstelbaar is aan iedereen door het feit der overschrijving ervan op het hypotheekkantoor en het bevat tevens een reglement van inwendige orde dat geen werkelijk statuut vormt, maar niettemin bindend zal opgelegd worden aan al degenen die eigenaar of rechthebbende zijn of zullen worden van een deel van het eigendom.

Bij iedere toekomstige eigendoms- of genotsoverdracht van een private kavel, met inbegrip van de huurovereenkomsten, zullen de desbetreffende akten de melding moeten bevatten dat de belanghebbenden voorafgaandelijk kennis hebben genomen van de basisakte en van de eventuele beslissingen genomen of te nemen ter aanvulling of wijziging van het reglement van medeëigendom door de algemene vergadering der medeëigenaars. Zij zullen tevens moeten vermelden dat die belanghebbenden gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortspruiten en dat deze laatsten zich verbinden de reglementen te eerbiedigen of te doen eerbiedigen door hun rechtsopvolgers te welken titel ook.

Het verzuim van die melding zal niet tot gevolg hebben dat de betrokkene zich erop kan steunen om zich aan zijn verplichtingen te onttrekken.

De tekst van dat reglement luidt als volgt :

1. BEHEER

a) Vergadering van de eigenaars

Voor zover het gemene zaken of belangen betreft, zijn de medeëigenaars gezamenlijk oppermachtige meesters inzake beheer en regeling van het eigendom in zijn geheel.

Dit meesterschap wordt uitgeoefend in toepassing van onderstaande regels :

1° De algemene vergadering der eigenaars heeft plaats éénmaal per jaar op dag, uur en plaats door de syndicus aan te duiden.

Buiten deze verplichte vergadering worden de eigenaars samengeroepen wanneer zulks mocht nodig blijken, en wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door minstens twee eigenaars van autostaanplaatsen.

2° De bijeenroepingen geschieden bij aangetekend schrijven minstens acht dagen op voorhand. De algemene vergadering mag beslissen dat deze oproepingen bij gewone brief geschieden behalve in de gevallen waarvoor eenparigheid van stemmen vereist is.

Iedere medeëigenaar heeft het recht één of meerdere punten op de dagorde te doen inschrijven en de beraadslagingen en stemmingen zullen slechts geschieden over de

punten van de dagorde.

3° De algemene vergadering is uit alle medeëigenaars samengesteld. Niemand zal een medeëigenaar mogen vertegenwoordigen, tenzij hij zelf medeëigenaar is of een zakelijk genotsrecht op een deel van het eigendom heeft en drager is van een schriftelijke volmacht.

4° Wanneer verschillende personen in onverdeeldheid eigendomsrecht hebben op een deel van het eigendom, zullen zij één van hen moeten kiezen en aanduiden om hen te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen.

5° De medeëigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als zij aandelen in de gemene delen bezitten.

6° Om geldig te zijn moeten de beraadslagingen genomen worden door een vergadering welke meer dan de helft der medeëigenaars verenigt, voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien deze voorwaarde niet vervuld is, zal na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen, een nieuwe vergadering met dezelfde dagorde bijeengeroepen worden, welke vergadering geldig zal beraadslagen, welke ook het aantal der vertegenwoordigde aandelen in de gemene delen zij, ter uitzondering nochtans van de gevallen waarvoor eenparigheid van stemmen of een speciale meerderheid vereist is.

7° De beraadslagingen der algemene vergadering worden opgetekend in een verslagboek dat te allen tijde ter inzage van de medeëigenaars moet liggen.

8° De algemene vergadering is oppermachtig voor wat betreft het algemeen beheer en de regeling der gemene zaken. Zij neemt alle beslissingen welke noodzakelijk mochten blijken voor de instandhouding en het onderhoud van het eigendom.

9° De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering getroffen betreffende de punten op de dagorde zijn bindend voor al de medeëigenaars.

10° Uittreksels uit de verslagen der geldig gehouden vergaderingen worden door de syndicus geldig getekend ten einde uitvoerbare kracht te bezitten.

b) Stemmingen

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

A. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen :

- Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

B. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen :

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

C. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de medeëigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

c) De Syndicus

De algemene vergadering kan haar machten overdragen op de syndicus, die haar vertegenwoordigt en gelast is met de uitvoering van de beslissingen.

Hij beheert het eigendom als een goede huisvader en vertegenwoordigt de eigenaars tegenover derden als eiser en als verweerder.

De syndicus kan namens alle medeëigenaars in rechte tegen derden optreden als eiser en als verweerder, voor alle aangelegenheden die de gemeenschap van eigenaars aanbelangen, en voor alle aangelegenheden waarvoor de algemene vergadering van eigenaars tot een gerechtelijk optreden geldig heeft besloten. Voor dergelijke aangelegenheden heeft de syndicus eveneens procesopdracht om namens de gemeenschap van eigenaars op te treden tegen individuele eigenaars of om zich tegen hen te weren namens diezelfde gemeenschap.

De syndicus houdt het verslagboek der algemene vergaderingen en de boekhoudkundige geschriften.

Hij maakt jaarlijks een inventaris en een afrekening op en legt deze ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering. Ingeval deze haar goedkeuring hierover verleent, zal zij aan de syndicus ontlasting geven over zijn beheer voor het voorbije jaar.

2. ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - VERANDERINGSWERKEN

Al de gemene lasten van onderhoud en herstellingen der gemene zaken in dit statuut vermeld, de lasten voortkomende van gemene zaken en gemene behoeften, zullen door de eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding tot het aandeel in de gemene delen dat zij bezitten.

Ingeval een medeëigenaar die lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Tot dekking van grote herstellingen en onverwachte kosten kan er een reservefonds aangelegd worden.

In dat geval stort elke eigenaar daarin een provisie in verhouding met zijn rechten in

de gemene delen, zoals deze provisie door de algemene vergadering zal worden vastgesteld. De gewone bijdragen in de gemene onkosten en lasten kunnen nooit op deze provisosommen aangerekend worden.

De rekening der gemene lasten en uitgaven wordt door de syndicus opgemaakt op de tijdstippen door de algemene vergadering vastgesteld.

Deze rekeningen moeten door de betrokkenen binnen de acht dagen betaald worden, zoniet zal de syndicus de gepaste maatregelen mogen treffen ten laste der nalatigen en op hun kosten. Ook hier is een provisie toegelaten, dit maal betreffende de gewone periodieke kosten.

3. GEBRUIK

a) de in- en uitrit alsmede de manoeuvreerruimte zal steeds vrij moeten blijven. Voorrang wordt steeds aan het inrijdende voertuig verleend. Het is verboden auto's te wassen op de "oprit", voormeld, of op de inrit naar de garages, deel uitmakend van het eigendom, voorwerp van deze akte, of om daar auto's te parkeren.

b) Alle eigenaars der private kavels zijn ertoe gehouden de eenvormigheid in acht te nemen met betrekking tot de kleur van de aflijningen en dergelijke en zij dienen zich te onthouden van werkzaamheden die de esthetische of de eenvormigheid van het geheel in het gedrang brengen.

c)

WOONSTKEUZE - BURGERLIJKE STAND

Tot uitvoering dezer kiest de komparant woonst in zijn voormelde woonplaats.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de komparant op zicht van de daartoe door de wet vereiste stukken.

Verklaringen Stedebouw

Ondergetekende werkende notaris verklaart dat een plan van verdeling van voorschreven eigendommen, alsmede een attest omtrent de aard van de akte en de bestemming van de goederen ter inzage werd voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bierbeek en aan de gemachtigde Ambtenaar te Leuven bij aangetekend schrijven van zes juni negentienhonderd vijfennegentig.

Door geen van beide instanties werd op gemeld schrijven geantwoord.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Hove op zelfde datum als ten hoofde gemeld.

Na voorlezing heeft de comparant, samen met ons, notaris, deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijf blad(en) één verzending(en) te Kontich, de 16.9.1996, boekdeel 507 blad 67 vak 9. Ontvangen duizend frank Fr. 1.000,-. De ontvanger (getekend) Maria Op de Beeck .

volgt het aangehechte plan

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE,
de notaris