

25 april 2013

Rep.nr.: 174

Basisakte

HET JAAR TWEEDUIZEND DERTIEN.

Op vier en twintig april.

Voor mij, meester **Bruno Naets**, vennoot van de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notaris Bruno Naets", te 2260 Westerlo, Boerenkrijglaan 52,

**IS VERSCHENEN :**

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**ADVANCED COMPUTER ENGINEERING SERVICES**" met maatschappelijke zetel te 3130 Begijnendijk, Waterstraat 35, ondernemingsnummer 0435.829.512.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Jan Jansen te Heist-op-den-Berg op 18 november 1988, bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 13 december nadien onder nummer 881213-146, statuten laatst gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 28 maart 2011, bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 3 mei nadien onder nummer 11066766.

Hier vertegenwoordigd door de Heer De Wachter Jean Paul, wonend te 3130 Begijnendijk, Waterstraat 35, zaakvoerder, aangesteld in de oprichtingsakte.

Hierna genoemd "de grondeigenaar"

En

2. De naamloze vennootschap "**DOVILIS**" met maatschappelijke zetel te 3130 Begijnendijk, Waterstraat 35, ondernemingsnummer 0828.489.767.

Opgericht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op twaalf augustus tweeduizend en tien, bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van vijftwintig augustus nadien onder nummer 10126226, statuten ongewijzigd tot op heden.

Hier vertegenwoordigd conform artikel veertien van de statuten door twee bestuurders:

-de Heer De Wachter Jean Paul, wonend te 3130 Begijnendijk, Waterstraat 35;

-de Heer Janssens Gustaaf Maria Marc, wonend te 2260 Westerlo, Ernest Claesstraat 6A,

beiden aangesteld in de oprichtingsakte.

Hierna genoemd "de bouwheer"

**I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparant verklaart eigenaar te zijn van het hierna omschreven onroerend goed:

**STAD AARSCHOT, vijfde afdeling, Rillaar**

Een meergezinswoning in oprichting, op en met grond, gelegen **aan de Kortakker**, gekadastraerd volgens titel en recent kadastraal

73 T 02/05/2013-0497

uittreksel sectie C nummers 431/Z/deel, groot tien aren zeventig centiaren (10a70ca).

Zoals de grond van dit goed staat afgebeeld als lot 1 van het opmetingsplan opgemaakt door de Heer Paul Oversteijns, landmeter te Tielt-Winge op 10 augustus 2010, welk plan gehecht is gebleven aan het lastenkohier van openbare verkoop-zitdag verleden voor notaris Peter Boogaerts te Rillaar met tussenkomst van notaris Stefan Smets te Glabbeek op 28 februari 2011.

**Hierna "het goed" genoemd.**

***OORSPRONG VAN EIGENDOM***

Voormeld goed hoort toe aan de comparant ingevolge aankoop van de consoorten Vermeyen:

- 1) Maria Ermina Adèle Micheline, echtgenote van de Heer Valvekens Alphonse, te Rillaar;
- 2) Josepha Adela Maria te Rillaar;
- 3) Lea Maria Louisa Augusta, echtgenote van de Heer Willems Jean Paul;
- 4) Christiane Maria Joseph, echtgenote van de Heer Meylemans Frans te Rillaar,

ingevolge akte van commandverklaring verleden voor notaris Peter Boogaerts te Rillaar op één maart tweeduizend en elf, en dit in navolging van het proces-verbaal van definitieve toewijs, opgemaakt door notaris Peter Boogaerts te Rillaar met tussenkomst van notaris Stefan Smets te Glabbeek op 28 februari 2011, het geheel overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op tien mei nadien nummer 05364.

Oorspronkelijk hoorde voormeld goed toe aan Mevrouw Borremans Alphonsina Emerentia Catharina Elisabeth, echtgenote van de Heer Marcel Vermeyen om het verkregen te hebben onder grotere oppervlakte ingevolge akte verleden voor notaris Frederic Cappuyns destijds te Aarschot op zeventwintig oktober negentienhonderd vierendertig, zijnde vóór haar huwelijk, tegen de Heer Borremans Victor Achiel, de Heer Borremans Franciscus Alphonsus Maria en juffrouw Borremans Clementia Miekeline Emerentia Marie Louise.

Mevrouw Borremans Alphonsina is testamentloos overleden te Diest op twee juni negentienhonderd achtennegentig, nalatend als enige wettelijke en reservataire erfgenamen haar echtgenoot de Heer Vermeyen voor het vruchtgebruik en haar vier voornoemde kinderen, ieder voor één/vierde onverdeeld in blote eigendom.

De heer Vermeyen is op zijn beurt overleden op dertig september tweeduizend en tien waardoor zijn vruchtgebruik ophield en voornoemde consoorten Vermeyen volle eigenaar werden.

**II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKking - TOELATING TOT BOUWEN.**

De grondeigenares verklaart bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de bouwheer, die aanvaardt, aan het recht van natrekking op beplantingen en werken op te richten op de hierboven

beschreven grond, ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De grondeigenares geeft hierbij de uitdrukkelijke toelating aan de bouwheer tot het bouwen op voorschreven grond volgens onderlinge voorwaarden rechtstreeks tussen hen overeengekomen.

De bouwheer zal zich moeten richten naar de reglementen van de bevoegde overheden en op zijn kosten, ter volledige ontlasting van de grondeigenares en zonder verhaal tegen haar, alle nodige stappen ondernemen tot het bekomen van de noodzakelijke vergunningen om te bouwen.

Alle geschillen die zouden kunnen ontstaan naar aanleiding van de bouwwerken, zullen moeten beslecht worden door de bouwheer op zijn kosten en risico, doch zonder tussenkomst van de grondeigenares.

Alle lasten, taksen en belastingen van welke aard ook, eigen aan de bouwwerken zullen uitsluitend ten laste vallen van de bouwheer, met inbegrip van de belasting op de gebouwen, de eventuele taksen of verhaalbelastingen, en dit vanaf het aanslagjaar tweeduizend en twaalf.

De door de bouwheer opgerichte of verbouwde gebouwen zullen hem voor de geheelheid in volle eigendom toebehoren.

Deze verzaking aan het recht van natrekking is uitdrukkelijk verleend en aanvaard 'intuitu personae', met andere woorden in acht genomen de persoon van de bouwheer. De bouwheer zal de gebouwen slechts met hypotheek mogen bezwaren en vervreemden met het uitdrukkelijk, voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de grondeigenares.

Eenmaal opgericht zal de bouwheer deze gebouwen in goede staat behouden.

Van bij de aanvang der werken zal de bouwheer de bouwwerken laten verzekeren tegen brand, waterschade, elektrische schade en glasschade en hij zal binnen de dertig dagen vanaf het begin van de werken, het bewijs van deze verzekering moeten overleggen. De bouwheer zal geen verhaal hebben tegenover de grondeigenares naar aanleiding van eventuele schadegevallen bij de bouwwerken.

Alle kosten van architect en de kosten van de bouwaanvraag en -vergunning vallen uitsluitend en integraal ten laste van de bouwheer.

#### Verzaking-Duur.

De verzaking gebeurt zuiver en eenvoudig zonder tegenprestatie en zonder tegeneis en voor een periode lopende tot de definitieve oplevering van bedoeld project, hetzij een half jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen.

Na deze periode zal de grondeigenaar de niet verkochte eenheden overkopen van de bouwheer aan aannemingsprijs.

#### Verkoop van de grondaandelen

Het is de bouwheer toegestaan privative delen van de op te richten constructies te verkopen mits de kopers te verplichten tegelijk de

Tweede blad



Tweede blad  
1

eraan verbonden aandelen in de grond aan te kopen van de grondeigenares.

Wegens de verzaking aan het recht van natrekking met betrekking tot de op te richten gebouwen, worden door de grondeigenaar uitsluitend onverdeelde aandelen in de grond overgedragen en zal het verhaalrecht wegens eventuele constructiefouten of gebreken van de gebouwen overeenkomstig de wet slechts gedragen worden tegen de promotor, de aannemer en de architect.

Bij verkoop van een kavel zal de prijs van het grondaandeel (welke voorafgaandelijk aan de ondertekening van onderhavige akte tussen partijen schriftelijk werd vastgelegd) rechtstreeks door de toekomstige kopers aan de grondeigenares betaald worden.

### **III. STATUUT VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID**

#### **1. Afwijking artikel 577-3 Burgerlijk Wetboek**

Aangezien het goed in huidige akte slechts in vijf privatieve kavels wordt opgesplitst en de gedwongen onverdeelde delen beperkt zijn, verklaart de comparant, in toepassing van artikel 577-3, eerste lid in fine van het Burgerlijk Wetboek, voormeld goed aan het gemeenschappelijke statuut van mede-eigendom te onderwerpen overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek. Dit voorzover hiervan in huidige akte niet wordt afgeweken.

De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2 §9 van voormeld Wetboek worden uitdrukkelijk toepasselijk verklaard op de hierna beschreven gedwongen onverdeelde goederen.

De bepalingen van de artikels 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen gebouwen, zullen voor het overige, niet van toepassing zijn op het voormelde goed.

Bijgevolg zal er ondermeer geen vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid zijn.

#### **2. Basisakte – reglement van mede-eigendom**

2.1. Om de verdeling van het goed tussen meerdere eigenaars mogelijk te maken volgens kavels, die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gedwongen onverdeelde onroerende bestanddelen bevatten, wordt een **basisakte** opgesteld waarin het gebouw wordt opgedeeld in het hierna vermelde aantal privatieve delen en een beperkte gedwongen onverdeeldheid.

2.2. Er wordt tevens een **reglement van mede-eigendom** opgemaakt waarin volgende punten worden geregeld:

- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten verbonden aan de mede-eigendom tussen de mede-eigenaars;
- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gedwongen onverdeelde gedeelten;

2.3. De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen het zakenrechtelijk statuut van het gebouw en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan kan enkel mits éénparig

beslissing van alle mede-eigenaars en wordt vastgesteld bij notariële akte, die eveneens zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

2.4. Er kan eveneens bij éénparige beslissing van de mede-eigenaars een reglement van orde betreffende het genot van en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw worden opgesteld. Dit reglement van orde behoort niet tot het zakenrechtelijk statuut van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan door de mede-eigenaars bij onderhandse akte worden gewijzigd.

### **3. Aangehechte stukken**

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

BIJLAGE I. - een kopie van de **stedebouwkundige vergunning** afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aarschot, op zeventwintig oktober tweeduizend en elf, onder intern nummer 13988.

BIJLAGE II. - een door comparant en ondergetekende notaris ondertekend goedgekeurd **bouwplan** van het goed opgemaakt door het architectenbureau SCHROOS BVBA, te 3130 Betekom, op zes juni tweeduizend en elf.

De bijlagen I en II worden aan deze akte gehecht doch zullen niet mee ter overschrijving worden aangeboden op het hypotheekkantoor.

### **IV. BASISAKTE**

#### **1. Basisakte – algemeen**

In huidige basisakte wordt het gebouw opgedeeld in het hierna vermelde aantal privatieve delen en een beperkte gedwongen onverdeeldheid.

Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover ten kosteloze of ten bezwarende titel afzonderlijk zal kunnen worden beschikt, en die met zakelijke rechten zal kunnen worden bezwaard.

De gedwongen onverdeelde delen daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze verbonden worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Alle akten van toekenning of overdracht van een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, inbegrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk bepalen dat de houder van dit recht volledig kennis heeft van huidige basisakte en in de plaats gesteld is in de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze, alsook uit het reglement van orde, zo er een werd opgesteld.

#### **2. Beschrijving van de gedwongen onverdeeldheid**

De gedwongen onverdeeldheid omvat:

- de grond en de grondvesten van het gebouw;
- de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privatieve tuin staan of in tuin, waarvan een eigenaar het exclusieve genot heeft,

Derde blad



Derde blad

- de dragende muren en de muren die de privatieve gedeelten van de gedwongen onverdeelde delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden,
- de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen,
- de buitengevels,
- de terras-constructies,
- de tuin gelegen voor het voor het gebouw,
- het dak, het dakgebinte, de schoorsteen, de bekleding der schouwen,
- de inkomhal, traphal en trappen behoudens deze die zich bevinden binnen een privatieve kavel,
- de gedwongen onverdeelde leidingen van alle aard voor luchtverversing, water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de kavel, voorzover die leidingen tot uitsluitend en privaat gebruik van deze dienen,
- de gebeurlijke installatie voor het ontkalken van water, de centrale verwarmingsbrander, de gebeurlijke tellers betreffende de nutsvoorzieningen, voorzover deze niet voor elke kavel afzonderlijk zijn voorzien en onafhankelijk werken,
- de noodladders en andere veiligheidsinstallaties,
- de gebeurlijke gedwongen onverdeelde kruipruimten in de kelder,
- de installaties voor parlofoon, bel, deuropener en brievenbussen (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement en met uitzondering van de deurbel en de brievenbus zelf),
- alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars,
- delen van het gebouw of de grond die tot het gebruik van de kavels bestemd zijn, worden geacht tot de gedwongen onverdeeldheid te behoren.
- de zolderruimte boven de duplexappartementen D en E.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars bestemd zijn, geacht tot de gedwongen onverdeeldheid te behoren.

### **3. Bepaling van het aandeel in de gedwongen onverdeeldheid**

Het aandeel van ieder privaat deel in de hiervoor beschreven gedwongen mede-eigendom wordt op grond van de **oppervlakte** van elk privaat goed bepaald en hierna weergegeven.

### **4. Beschrijving van de privatieve delen**

De comparant verklaart het gebouw als volgt onder te verdelen:

#### ***1. Het appartement "A" gelegen op de gelijkvloerse verdieping, links vanaf de straatkant bekeken, bevattende:***

##### a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- inkom, leefruimte met open keuken, berging, wc, badkamer, twee slaapkamers.
- de berging A op de verdieping -1.
- De staanplaats A op de verdieping -1.

##### b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/duizendsten (170/1000sten) in de gedwongen onverdeelde delen waaronder de grond.

**2. Het appartement "B" gelegen op de gelijkvloerse verdieping, rechts vanaf de straatkant bekeken bevattende:**

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- inkom, leefruimte met open keuken, bureau, berging, wc, badkamer, twee slaapkamers.
- de berging B op de verdieping -1.
- De staanplaats B op de verdieping -1.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

honderd zeventig/duizendsten (170/1000) in de gedwongen onverdeelde delen waaronder de grond.

**3. Het duplexappartement "C", gelegen op de eerste verdieping en de dakverdieping, links vanaf de straatkant bekeken, bevattende:**

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :**

- op de eerste verdieping: leefruimte met open keuken, berging, wc, trap naar de dakverdieping;
- op de dakverdieping: nachthal, wc, badkamer, twee slaapkamers, alsnog de zolderruimte boven dit duplexappartement.
- de berging C op de verdieping -1.
- de staanplaats C op de verdieping -1.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

tweehonderd twintig/duizendsten(220/1000) in de gedwongen onverdeelde delen waaronder de grond.

**4. Het duplexappartement "D", gelegen op de eerste verdieping en de dakverdieping, rechts vooraan vanaf de straatkant bekeken, bevattende:**

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :**

- op de eerste verdieping: inkom, leefruimte met open keuken, berging, wc, trap naar de dakverdieping;
- op de dakverdieping: nachthal, wc, badkamer, berging, twee slaapkamers.
- de berging D op de verdieping -1.
- de staanplaats D op de verdieping -1.

**b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

tweehonderd twintig/duizendsten(220/1000) in de gedwongen onverdeelde delen waaronder de grond.

**5. Het duplexappartement "E", gelegen op de eerste verdieping en de dakverdieping, rechts achteraan vanaf de straatkant bekeken, bevattende:**

**a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :**

- op de eerste verdieping: inkom, leefruimte met open keuken, berging, wc, trap naar de dakverdieping;
- op de dakverdieping: nachthal, wc, badkamer, berging, twee slaapkamers.
- de berging E op de verdieping -1.
- de staanplaats E op de verdieping -1.

Vierde en laatste  
blad



Vierde blad

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
tweehonderd twintig/duizendsten(220/1000) in de gedwongen  
onverdeelde delen waaronder de grond.

## **5. Omvang van de privatieve delen**

5.1. Iedere private kavel omvat al de bestanddelen ervan met uitzondering van de hierboven opgesomde gedwongen onverdeelde delen.

5.2. Zijn met name privatieve delen:

- de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphall's, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel.
- wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en meters, de deurbel en de brievenbus zelf.

## **6. Erfdienstbaarheden**

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gedwongen onverdeelde delen, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong, hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel;
- 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.

## **7. Bodemdecreet**

De comparant legt een bodemattest voor dat betrekking heeft op het goed en dat afgeleverd werd door de "OVAM" op twintig februari tweeduizend dertien met vermelding als volgt:

*"De ovam beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit attest vervangt alle vorige attesten."*

De comparant verklaart dat er op de grond deel uitmakend van het goed bij zijn weten :

- geen risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;



- geen bodemverontreiniging is die schade kan berokkenen aan de eigenaars en/of bewoners van de privatieve delen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Het is de mede-eigenaars van het gebouw verboden in hun privatieve gedeelten een inrichting te vestigen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

### **8. Stedenbouwkundige inlichtingen**

De notaris verwijst comparant naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO.

Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van voormelde Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De comparant verklaart dat, voor zover hij aan het goed vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd, of de bestemming ervan heeft gewijzigd, dat hij hiervoor een vergunning heeft bekomen van de bevoegde overheid en zij de bepalingen van die vergunning en de toepasselijke voorschriften inzake ruimtelijke ordening heeft nageleefd. Bovendien verklaart hij dat hij geen weet heeft van bouwovertradingen betreffende het voorschreven goed, noch van dagvaardingen uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde Vlaamse Codex;

Artikel 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

De Stad Aarschot waarin het goed gelegen is, beschikt nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Ondergetekende Notaris heeft aan de Stad Aarschot de vastgoe informatie opgevraagd, waarop de Stad Aarschot geantwoord heeft op 25 maart 2013:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt:

- op 27 oktober 2011 ref 13988 voor het bouwen van appartementen;  
2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is: deels "woongebied" (tevens woonvernieuwingsgebied) en deels "agrarisch gebied";

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht.

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

Vyfde blad  
1.

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

#### **V. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

De rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de gedwongen onverdeelde delen worden geregeld overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover er hierna niet wordt van af geweken.

##### **1. Verdeling van gemeenschappelijke lasten**

- 1.1. De aan de gedwongen onverdeeldheid verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gedwongen onverdeelde gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun voormeld **breukdeel** in de gedwongen onverdeeldheid.
- 1.2. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten.
- 1.3. Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

##### **2. Rechten en plichten van de mede-eigenaars**

- 2.1. De gedwongen onverdeelde gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in deze delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel.
- 2.2. Ieder mede-eigenaar zal de gedwongen onverdeelde gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde zouden stellen.
- 2.3. Ieder eigenaar zal, wat betreft zijn privaatief deel, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de beperkingen die het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde zouden stellen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte of stabiliteit van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.
- 2.4. Iedere mede-eigenaar mag de schikking van zijn privaatief deel naar goeddunken wijzigen, op voorwaarde niets te verrichten dat de sterkte of stabiliteit van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen. Hij is uiteraard verantwoordelijk voor verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gedwongen onverdeelde delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.
- 2.5. Geen enkele eigenaar van een kavel mag dit verdelen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van alle mede-

- eigenaars. De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren, hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.
- 2.6. De leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman.
  - 2.7. De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor het herstellen of kuisen van de gedwongen onverdeelde delen.
  - 2.8. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan een mede-eigenaar, die alle maatregelen zal nemen die hij nodig acht, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn. De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gedwongen onverdeelde gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan. Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon.
  - 2.9. De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gedwongen onverdeelde delen betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij in deze bezitten, onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar.
  - 2.10. Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom.
  - 2.11. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de overige mede-eigenaars.
  - 2.12. Het is de mede-eigenaars van het gebouw verboden in hun privatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit

Zesde blad

1

uit te oefenen die opgenomen is in de lijst geïllustreerd door het Decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

**3. Rechten en plichten van één of sommige mede-eigenaars ten aanzien van specifieke gedwongen onverdeelde delen**

Iedere mede-eigenaar heeft het recht van genot en gebruik van de gedwongen onverdeelde goederen overeenkomstig hun bestemming, onder voorbehoud van wat volgt:

- Het appartement "A" zal het exclusief genot hebben van de tuin "A",
- Het appartement "B" zal het exclusief genot hebben van de tuin "B"

Dit zoals deze tuinen staan afgebeeld op het plan hieraangehecht.

Dit exclusief genot impliceert tevens het exclusief dragen van de lasten en kosten van aanleg, onderhoud en dergelijke verbonden aan de betreffende tuin voor de betrokken eigenaar-huurder-gebruiker.

**VI. SLOTBEPALINGEN**

**1. Keuze van rechtbank**

Voor alle geschillen voortvloeiend uit huidige akte en haar toepassing zullen alleen de hoven en rechtbanken bevoegd voor het arrondissement Leuven bevoegd zijn.

**2. Keuze van woonst**

Voor de uitvoering van huidige akte kiest de comparant woonst in zijn voormelde woonplaats of maatschappelijke zetel.

**3. Ontslag ambtshalve inschrijving**

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving om gelijk welke reden, bij de overschrijving van deze akte.

**4. Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

**5. Identiteit**

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoeken in het rijksregister. Het rijksregisternummer werd vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkene.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de comparant op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

**6. Bekwaamheid**

De comparant verklaart de nodige bekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn geïllustreerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

De comparant erkent dat de instrumenterende notaris iedere partij in deze akte naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die zijn opgenomen en voortvloeien uit de rechtshandelingen

waarbij hij in deze akte is betrokken en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Bijgevolg verklaart de comparant dat door de instrumenterende notaris zijn aandacht werd gevestigd op eventueel tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen en dat hij ervan op de hoogte werd gesteld dat hij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

#### WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Westerlo in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. voldoende tijdig een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen, namelijk op drie april tweeduizend en dertien.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend met mij, notaris.

Geregistreerd *21/11*.. bladen *2*.. verzendingen *F 1470*  
te HERENTALS, Registratie II, de *03 mei 2013*  
Boek *5471*.., blad *44*.., vak *4*.. Ontvangen  
*21/11*

De Ontvanger. *a i*

*get. v. Gintelymb*

*Zwende blad*