

Basisakte NV

M702  
14 91  
M

CV/2838/ BASISAKTE K. Albertstraat te Diest

Rep.Nr.: 4611

Het jaar negentienhonderd zeventennegentig.

Op vierentwintig oktober.

Voor Ons, meester Willem Timmermans, notaris met standplaats te Diest;

IS VERSCHENEN:

De heer **VERHAEGEN Marcel Jan Emiel**, bestuurder van vennootschappen, geboren te Diest op zeventien maart negentienhonderd achtentwintig, echtgenoot van mevrouw VONCKX Clarisse Ferdinande Jeanne, wonende te 3545 Halen, Heesstraat 1.

Dewelke verklaart gehuwd te zijn onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkskontraakt, verleden voor notaris Grootjans te Diest op elf januari negentienhonderd zesenvijftig. Hij verklaart dat hieraan sedertdien niets werd gewijzigd.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

De comparant heeft mij verklaard dat hij eigenaar is van het volgende onroerend goed:

DIEST - eerste afdeling

Een handelseigendom, gelegen langs de Koning Albertstraat 39, gekadastreerd wijk A nummer 1584/D voor een oppervlakte van drie aren tweeënnegentig centiaren.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed hoort toe aan de heer Verhaegen, voornoemd, om het verkregen te hebben: -deels ingevolge nalatenschap van zijn ouders, de heer Verhaegen Joseph Edouard Leonard en mevrouw Alberty Jeannetta Theresia te Diest, beiden testamentloos overleden te Diest op respectievelijk drieëntwintig juni negentienhonderd zeventig en op acht juli negentienhonderd zesentachtig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen hun twee enige zonen, de heer Verhaegen Marcel, voornoemd, en de heer Verhaegen Hugo Jan Prosper, echtgenoot van mevrouw Vanden Dries Maria Octavia Gabrielle te Diest; -deels ingevolge definitieve toewijzing, gesloten voor notaris Grootjans te Diest op achtentwintig oktober negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het éérste hypotheekkantoor te Leuven op drie december daarna, boek 3063 nummer 2 tegen zijn medegerechtigde. De echtgenoten Verhaegen-Alberty, voornoemd, verkregen voorschreven goed ingevolge proces-verbaal van eidelijke toewijzing, gesloten voor notaris Alenus te Diest op negentwintig april negentienhonderd vijftwintig, ten verzoeken van de consoorten Saenen.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparant mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van zijn besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van medeëigendom waarbij, **wegens de aard van het gebouw**, de toepassing van de dwingende bepalingen van de wet op de medeëigendommen, opgenomen in de artikels 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgesloten.

1. Juridische verdeling van het complex

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/ duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve 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.

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

Eerste af

P563123



Eerste af

V.M  
785  
del 7/11/97

n.

## **I. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:**

- de fundering, steunkolommen en steunmuren;
- het ondergrondse metselwerk;
- de isoleerlagen;
- de rioleringen en bijhorende hulpstukken;
- de septische en sanitaire putten, de vergaarbuizen;
- de afvoerbuizen voor regenwater en afvalwater;
- de elektriciteitsleidingen- en installatie;
- de opmetingstoestellen voor nutsvoorzieningen;
- de luchtkokers;
- de voor, zij- en achtergevels met hun bekleding en versiering;
- het dak, de dakbedekking, de schoorsteen (met uitzondering van het plat dak en de schoorsteen, gelegen boven de winkel en het dak met dakbedekking en schoorsteen op de magazijnen gelegen achteraan rechts en midden en op het dagverblijf en het sanitair.)
- de brandvoorziening en veiligheidsinstallaties;
- het inkomsas.

## **II. PRIVATIEF DEEL WINKELRUIMTE:**

De handelsruimte gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende: de winkelruimte zelf met inkomdeur, het technisch lokaal, drie magazijnen, de gelijkvloerse verdieping van het washuis links gelegen (ook achterhuis genoemd), het sanitair met toilet, koer en het dagverblijf, het plat dak en schoorsteen, gelegen boven de winkel en het dak met dakbedekking en schoorsteen op de magazijnen gelegen achteraan rechts en midden en op het dagverblijf en het sanitair.

### Opmerkingen betreffende het plat dak:

1. Het nagenoemd privaat deel appartementen heeft het recht een terrasbekleding aan te leggen op het plat dak boven de winkel, en dit op eigen kosten.

Het uitsluitend genot van dit terras hoort toe aan het privaat deel appartementen op last alle kosten van onderhoud of herstelling die voortvloeien uit het gebruik van dit terras te dragen.

De overige kosten zoals onder andere de waterdichtheid vallen ten laste van het privaat deel winkelruimte. Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van het terras zijn ten laste van het privaat deel appartementen.

2. Het dak van het privaat deel winkelruimte zal verder bezwaard zijn in het voordeel van het privaat deel appartementen met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privaat delen van het gebouw, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaar van het privaat deel appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in het gebouw en om de eigenaar van het privaat deel appartementen een toegang te verlenen tot de bergruimte, gelegen boven het magazijn links.

## **III. PRIVATIEF DEEL APPARTEMENTEN:**

De traphall met toegangsdeur en trap, de drie appartementen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping, de bergruimte, gelegen op de eerste verdieping boven het magazijn links (ook achterhuis genoemd); de kelderverdieping waarin zich de tellers van nutsvoorzieningen bevinden.

### opmerkingen betreffende de kelder:

De eigenaars van het privaat deel winkelruimte, voormeld, hebben steeds het recht tot toegang tot de kelders waar zich de tellers van nutsvoorzieningen bevinden met het oog op het uitvoeren van herstellings- en onderhoudswerken.

3. Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in

de grond:

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de private gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen:

- \* het privaat deel zijnde de winkelruimte: zeshonderd / duizendsten;
- \* het privaat deel zijnde de appartementen: vierhonderd / duizendsten.

**Totaal: duizend / duizendsten.**

#### 4. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeëigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van medeëigendom volgt hierna;

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, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

#### 5. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden 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 promotor-bouwheer en de kopers van private kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven. Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

### REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDEËIGENAARS

#### **ARTIKEL 1:**

- a) De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere medeëigenaars en bewoners.
- b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.
- c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen of wijzigingen van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan kunnen alleen geschieden na een besluit van al de medeëigenaars.
- d) Tot herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kan beslist worden mits unaniem akkoord van al de medeëigenaars.
- e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van al de medeëigenaars.
- f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de medeëigenaars, bestemd om

*Tweede vol*  
*175*  
*n.*

P563122



*f*

*Tweede vol*

*n.*

gemeenschappelijk te worden, vereist een unaniem besluit van al de medeëigenaars.

#### **ARTIKEL 2:**

a) Elke medeëigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van medeëigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke medeëigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De medeëigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Elke medeëigendom moet toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen tot herstelling of onderhoud ervan, mits hiertoe met unanimitéit werd beslist.

d) Een medeëigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere medeëigenaars.

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw.

#### **ARTIKEL 3:**

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (voorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (voorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de medeëigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde.

b) De medeëigenaar zal de andere medeëigenaars hiervan onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover medeëigenaars van het gebouw te verzekeren.

#### **VERDELING VAN DE LASTEN**

#### **ARTIKEL 4:**

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

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

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

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

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

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

#### **ARTIKEL 5:**

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privatief, dit wil zeggen van elk aandeel

in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.  
b) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

#### **ARTIKEL 6:**

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van al de medeëigenaars bij dezelfde maatschappij voor alle medeëigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars.

De premies zullen betaald worden door de medeëigenaars naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen en het ondertekenen van de nodige polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

#### **ARTIKEL 7:**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen aangewend om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort lastens alle medeëigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien al de medeëigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouw te betalen, valt het tekort lastens de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5%) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

#### **OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

##### **a. 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.

##### **b. keuze van woonplaats.**

De verschijner doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats.

##### **c. bevestiging van identiteit.**

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde

*Deede en Lootste  
vol*

*f*

*0*

*✓*

identiteitsgegevens betreffende de verschijner.

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en Verleden te Diest en na voorlezing van de akte en haar bijlagen, heeft de comparant samen met Ons, notaris, ondertekend.

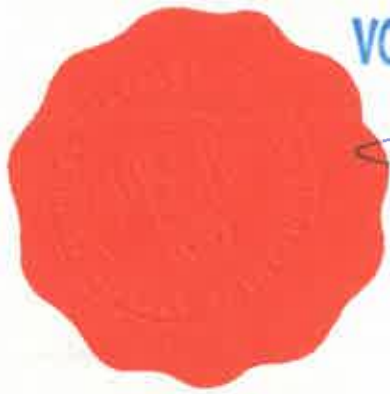
*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*

Beheert de... *[illegible]*  
te Diest op **30 OKT. 1997**  
Boek 498 *[illegible]* 46 *[illegible]* 11  
Ontvangen  duizend frank (1.000 F)  
*[illegible]*

*[Handwritten signature]*  
E. COOLS

**VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE**



*[Large handwritten signature]*

6

Neerl. Hyp.r.	60	Nr 11707	Overgeschreven
Zegel			ingeschreven (volgens neergelegd dubbel)
Loon	2117,5		te Leuven, eerste Hypotheekkantoor op
Ambtsw. Zegel			boek nr 07 NOV. 1997
Loon			, en van ambtswege
Loon			ingeschreven boek 5229 nr 24
Plan			Kosten: Twee duizend vierhonderd
Opz.			0,5 duizend en acht frank
Verz.			De Hypotheekbewaarder
Dupl.	230		<i>[Handwritten signature]</i>
Totaal	2408		
PRK 000-2003044-91			
REF. BIJ BETALING		666	E. COOLS