

Het jaar tweeduizend en elf.

Op twintig december.

Voor mij, meester Willem Timmermans, geassocieerde notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Timmermans, Meuris & Claes", geassocieerde notarissen te Scherpenheuvel-Zichem;

ZIJN VERSCHENEN:

De heer **CYPERS Willy Hendrik Mathildis Jozef**, geboren te Anderlecht op 1 januari 1951, nationaal nummer 51.01.01 169-06, hier vermeld met zijn uitdrukkelijke instemming, echtgenoot van mevrouw Boven Veronique Ivonne Leo, wonende te 3980 Tessenderlo, Diesterstraat 110.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jean Roggen te Tessenderlo op 4 februari 1997, niet gewijzigd tot op heden volgens zijn verklaring.

Hierna genoemd "**de eigenaar**" of "**comparant**".

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE:

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaren dat al de identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij dit op prijs stellen, alsook indien zij menen dat het ontwerp van akte niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren de partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

De partijen verzoeken mij, notaris, akte te verlijden van hetgeen volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL:

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

STAD DIEST - eerste afdeling:

Een building op en met en aanhorigheden, gelegen Koning Albertstraat nummer 108, gekadastreerd volgens titel en kadaster wijk A nummer 1689/N, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are zeventig centiaren (1a 70ca).

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven goed hoorde toe aan de heer CYPERS Willy en mevrouw VANDERBORGHT Daniëlla ingevolge akte van verkoop verleden voor notaris Edouard Grootjans te Diest op 17 juni

Eerste blad

1986, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Leuven op 18 juni daarna boek 2980 nummer 21 van de heer en mevrouw COUDRON-VANHOUDT.

Op 28 augustus 1991 werd de echtscheiding tussen de heer en mevrouw CYPERS - VANDERBORGHT, beiden voornoemd, overgeschreven in de registers van de burgerlijke stand te Scherpenheuvel-Zichem onder nummer 0033. Ingevolge staat van vereffening opgemaakt door notaris Guido Bax te Houthalen-Helchteren op 31 december 1991 werd voorschreven onroerend goed toebedeeld aan de heer CYPERS Willy, voornoemd. Bij vonnis van de zesde kamer van de rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt van 18 december 2001 werd voormelde staat van vereffening van 31 december 1991 gehomologeerd. Voormeld onroerend goed behoort toe aan de heer CYPERS Willy, voornoemd, voor de geheelheid in volle eigendom, ingevolge eindakte vereffening-verdeling verleden voor meester Guido Bax, notaris te Houthalen - Helchteren op 30 oktober 2002, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Leuven op 2 december daarna onder formaliteitsnummer 072-T-02/12/2002-0285, tegen mevrouw VANDERBORGHT Daniella Maria Josephina te Tessenderlo, voornoemd.

BODEMDECREET:

a) De comparanten verklaren dat er op het goed dat voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) De comparant legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormeld goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op **26 oktober 2011**. De inhoud van dit bodemattest luidt: "*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*"

c) De comparant verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers 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.

II. 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 mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. ONTTREKKING AAN HET APPARTEMENTENRECHT:

Comparanten verklaren ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van 30 juni 1994, gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, betreffende het appartementenrecht (gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen) en meer in het bijzonder over artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek,

krachtens welk artikel de beginselen voorzien door deze wet toepasselijk zijn op elk gebouw waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privaatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Comparanten zijn er tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen niet van toepassing zijn indien de aard van de goederen zulks niet rechtvaardigt, en alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen.

Comparanten verklaren dat de aard van het gebouw, dat slechts in drie kavels zal worden gesplitst, inderdaad de onderwerping aan de appartementenwet niet vereist en dat de organisatie van het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid, noch aan de aanduiding van een syndicus. Integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer worden ervaren, dan als een steun ervoor.

Gezien wat voorgaat en ondanks het feit dat het gebouw opgesplitst wordt in drie afzonderlijke privaatieve kavels, verklaren de comparanten uitdrukkelijk het gebouw te onttrekken aan de toepassing van de appartementenwet, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van de voormelde wet waarbij de overschrijving op het hypotheekkantoor, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars.

Derhalve verklaren zij wel het goed onder het regime van gewone mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te plaatsen, maar dat zij tevens beslissen dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, namelijk artikels 577-3 tot en 577-14 van het burgerlijk Wetboek niet van toepassing zal zijn.

2. TEGENWERPELIJKHEID:

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zullen bindend zijn voor alle kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders en/of bewoners van het goed, in de mate door de wet of de overeenkomst bepaald, doch niet krachtens het appartementenrecht.

De bepalingen van dit reglement zullen gelden als erfdienstbaarheden, opgelegd ten laste van iedere privaatieve kavel en ten voordele van iedere privaatieve kavel met het oog op de ordening van de mede-eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De bepalingen die een verplichting om iets te doen of iets te betalen bevatten, moeten als accessoria van de erfdienstbaarheden worden beschouwd en als dusdanig zullen zij evenzeer de kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners binden.

Het appartementenrecht zal evenmin kunnen ingeroepen worden om daaruit enig verhaalrecht bij de vrederechter te putten tegen beslissingen die rechtsgeldig en wetmatig door de

eigenaars zouden zijn genomen en waarmee sommige eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of huurders en bewoners het niet eens zouden zijn.

3. 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. 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.

4. BOUWVERGUNNING:

De vergunning voor het verbouwen van winkelpand werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Diest op 8 december 1998, onder het refertenummer "11560" én de vergunning voor het verbouwen van de stockruimte tot 2 appartementen werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Diest op 16 februari 2002, onder het refertenummer "13925".

De comparant verklaart de constructies te hebben opgericht in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

5. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX:

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Deze werden vastgesteld op basis van de nuttige oppervlakte van de privaatieven tegenover elkander.

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.

6. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek zijn de gemeenschappelijke delen van het gebouw, die

aan twee of meer verschillende mede-eigenaars toebehoren en bestemd zijn tot gebruik en genot van alle kavels of van sommige daarvan, niet vatbaar voor verdeling.

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

Volgende delen van het gebouw, die bestemd zijn voor al de
privatieve kavels of voor enkele, zijn gemeenschappelijk:
grondoppervlakte, het inkomportaal aan de Schaffensestraat met inkomhall, berging, de brievenbussen, tellerkasten en brandblussers, het parlefoonsysteem met elektrische deuropeners, de traphal met trap, de lift, overloop op de eerste, tweede en derde verdieping, de lichtinstallatie en meters, verluchtungskokers, het dak zelf (met uitzondering van de terrasbekleding), rookkoepel en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

7. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN:

1) **De handelsruimte**, op het gelijkvloers en op de eerste verdieping:

Met op de gelijkvloerse verdieping: de winkelruimte met inkomportaal aan de Koning Albertstraat, wc, trap naar eerste verdieping, copy- en afdrukruimte, toegang tot de gemeenschappelijke lift;

Met op de eerste verdieping: winkelruimte, vide, bureau, keuken, wc, sas met toegang tot de gemeenschappelijke lift. Met een globale oppervlakte van circa driehonderd veertig vierkante meter.

2) **Het appartement '1'**, op de tweede verdieping, inkom aan de Schaffensestraat nummer 8 bus 2:

Living met eetkamer en open keuken, berging 1, wc, berging 2, badkamer, nachtgang, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en dakterras met zijn terrasbekleding.

Met een globale oppervlakte van circa honderdzeventig vierkante meter.

3) **Het appartement '2'** op de derde verdieping, inkom aan de Schaffensestraat nummer 8 bus 3:

Living met eetkamer en open keuken, berging 1 (wasplaats), nachthall, wc, badkamer met ruimte voor centrale verwarming, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

Met een globale oppervlakte van circa honderdzesentwintig vierkante meter.

8. VASTSTELLING VAN DE KWOTITEITEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET COMPLEX EN IN DE GROND:

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke waardeverhouding tussen deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming én de ligging van het privatieve deel:

* de handelsruimte: vijfhonderdtachtig/duizendsten (580/1000sten);

* het appartement nummer '1': tweehonderddertig/duizendsten (230/1000sten);

* het appartement nummer '2': honderdnegentig/duizendsten (190/1000sten);

Totaal: duizend/duizendsten (1.000/1.000sten).

9. ALGEMENE OPMERKING:

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

Het reglement van mede-eigendom 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 mede-eigenaars.

III. RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT HET GEBOUW:

Afdeling 1. - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek zijn de gemeenschappelijke delen van het gebouw, die aan twee of meer verschillende mede-eigenaars toebehoren en bestemd zijn tot gebruik en genot van alle kavels of van sommige daarvan, niet vatbaar voor verdeling.

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten; zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeltheid. De gemeenschappelijke delen zijn omschreven in punt II.6. van de basisakte.

In het algemeen zijn alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw gemeenschappelijk.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de private delen.

2.1. Het is de eigenaars verboden aan hun kavel wijzigingen aan te brengen die de stevigheid of de veiligheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen.

2.2. De eigenaars moeten zorgen voor het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw, en met name van die delen van hun kavels die voor derden of voor mede-eigenaars zichtbaar zijn.

2.3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk beodiende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

2.4. De appartementen '1' en '2' zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

2.5. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van alle vormen van burenhinder.

2.6. Bij verhuring zorgt iedere eigenaar dat de huurder de verbintenis aangaat de bepalingen van dit reglement na te leven. Zo ook voor tijdelijke of toevallige bewoners. De eigenaar zorgt er ook voor dat alle risico's door een behoorlijke verzekeringspolis zijn gedekt, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

Afdeling 3.-Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Vierde blad

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

Afdeling 4.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

4.1. Algemene verdeelsleutel

De aan de mede-eigendom verbonden lasten, namelijk de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen tussen alle eigenaars, volgens de verdeelsleutel vastgesteld overeenkomstig het dwingend voorschrift van artikel 577-2 paragraaf 9 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, namelijk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Zijn gemeenschappelijke lasten: alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke delen, alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd; de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap van mede-eigenaars ingespannen; belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen laste van een eigenaar worden gebracht.

4.2. Bijzondere verdeelsleutels.

4.2.2. Alle kosten van verbruik van gas, elektriciteit en centrale verwarming, water van de privaatieve delen zullen door elk der mede-eigenaars der privaatieve delen zelf gedragen worden.

4.3. Onderhoud

De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen.

Indien zij beslissen zelf voor dit onderhoud in te staan, dient elke mede-eigenaar zorg te dragen voor de gang op de verdieping van zijn kavel en de trap naar de volgende

verdieping.

4.4. Brandverzekeringspolis.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

4.5. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

4.6. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Afdeling 5.- Beheer van de gemeenschappelijke zaken.

5.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met twee/derde meerderheid moeten beslissen, tenzij in deze akte een andere meerderheid werd voorzien.

5.2. Jaarlijks zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en hun rekeningen daaromtrent beoordelen en desgevallend goedkeuren.

5.3. Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan een persoon aan te stellen door de mede-eigenaars met twee/derde meerderheid, die bevoegd is : om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen.

Voor alle overige beslissingen moet hij overleg plegen met de overige eigenaars en hun instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief.

5.4. Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig artikel 577-2 paragraaf 6 van het Burgerlijk Wetboek.

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 verschijnende partijen 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 identiteitsgegevens betreffende de partijen. Het recht op geschriften vijftig euro (€ 50,00)

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Scherpenheuvel-Zichem en na voorlezing van de akte en haar bijlagen, hebben de comparanten samen met ons, notaris, ondertekend.

VOLGEN DE HANDTEKENS

F2011/302/2016/N

Geboekt vijf bladen één verzendingen te Diest op 21 DEC. 2011 Boek 527 blad 30 vak 6. Ontvangen: vijfentwintig euro (€ 25,00). De Eerstaanw. Inspecteur, (handtekening) C.Coenen

**Vijfde en laatste
blad**

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE