

07.04.2009
 - B.A. gebaunt
 - niet toepassing ont.
 - vst. dir. ejfd.
 A
 3v

577³
STATUTEN

2200
 10-04-2009

RESIDENTIE "KEPPERSHOEVE" te Beverst-BILZEN

Datum: 07.04.2009
 Rep.nr.: 14.313

2 mees.
 100%

In het jaar tweeduizend en negen,
 op zeven april

Voor ons, meester **Ivo VRANCKEN**, notaris met stand-
 plaats te Genk.

ZIJN VERSCHENEN

De heer **VANSPAUWEN Johny Alfons Henri**, geboren te
 Hasselt op 24 augustus 1953, (NN 53.08.24-323.29), en zijn
 echtgenote, mevrouw **KEPPERS Elvire Jeanne**, geboren te
 Hasselt op 18 december 1947, beiden wonende te 3740 Bil-
 zen, Molenstraat 39.

Gehuwd te Beverst op 22 maart 1974, onder het stelsel van
 scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten,
 ingevolge hun huwelijkscontract, verleden voor notaris Jo-
 seph Lenaerts, destijds te Genk, op 9 maart 1974, en gewij-
 zigd met behoud van het wettelijk stelsel ingevolge akte,
 verleden voor notaris Ivo Vrancken te Genk op 14 augustus
 2008, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Ton-
 geren onder nr. 074-T-22/08/2008-05862, gehomologeerd
 door de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren op 17 de-
 cember 2008, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van
 28 januari 2009, en waarvan de bekrachtigingakte verleden
 werd voor notaris Ivo Vrancken te Genk op heden, vooraf-
 gaandelijk dezer, nog over te schrijven op voormeld hypo-
 theekkantoor.

Hierna samen ook genoemd "de EIGENAAR".

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Stad Bilzen, tweede afdeling, Beverst:

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gele-
 gen aan de Schoonbeekstraat 23, gekadastraerd volgens ti-
 tel en recent kadaster sectie C nummer 568/H met een op-
 pervlakte van zes aren drieënnegentig centiaren (06a93ca).

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk onder grotere op-
 pervlakte toe aan de heer **KEPPERS Joannes Martinus** in-
 gevolge aankoopakte, verleden voor notaris Leon Haffmans
 te Bilzen op 12 december 1952.

Wijlen de heer **KEPPERS Joannes**, voornoemd, is overle-
 den op 9 september 1980, waarbij zijn nalatenschap is ver-
 vallen aan zijn echtgenote, mevrouw **CORSTIENS Maria**
 Louisa, voor de helft in vruchtgebruik en het overige aan zijn



twee kinderen, KEPPERS 1) Elvire, voornoemd, en 2) Die Josephina, ieder voor de onverdeelde helft.

Bij akte van deling, verleden voor notaris Joseph Lonaerts, destijds te Genk, op 12 maart 1987, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Tongeren op 10 april 1987, boek 1941 nummer 20, werd het goed voor de helft in volle eigendom en de helft in naakte eigendom toebedeeld aan mevrouw KEPPERS Elvire, voornoemd.

Wijlen mevrouw CORSTIENS Maria, voornoemd, is overleden op 2 februari 1989, waardoor het vruchtgebruik vervallen is en het goed voor het geheel in volle eigendom toebehoort aan mevrouw KEPPERS Elvire, voornoemd.

Bij akte, verleden voor notaris Ivo Vrancken te Genk op 14 augustus 2008, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Tongeren onder nr. 074-T-22/08/2008-05862, werd het goed ingebracht in de huwelijksgemeenschap VANS-PAUWEN-KEPPERS, voornoemd. *+ huwelijkse bedon*

De verkrijgers van kavels, die hierna gecreëerd worden, dienen deze eigendomstitel te aanvaarden en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift of kopie van deze basisakte.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten ons, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van gedwongen mede-eigendom in het algemeen, zoals bepaald in artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zij verklaren aldus uitdrukkelijk gebruik te maken van de uitzondering, voorzien in artikel 577-3, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de bepalingen van de artikels 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek NIET van toepassing zijn.

1. Alle mede-eigenaars stemmen in met deze afwijking.
2. De aard van dit gebouw verrechtvaardigt deze afwijking:
 - uit de beschrijving van de privatieve en van de gemeenschappelijke delen blijkt dat er slechts een beperkt aantal gemeenschappelijke delen zijn, waaromtrent bovendien niet zo vaak beslissingen zullen moeten genomen worden;
 - het aantal mede-eigenaars is zeer beperkt, zodat geen ingewikkelde beslissingsorganen dienen ingericht, terwijl ook derden geen nadeel zullen ondervinden door deze afwijking, noch van het ontbreken van een rechtspersoonlijkheid voor dit gebouw.

De eigenaars van een kavel dienen zich ertoe te verbinden 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 deze basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven.

1. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

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

De gemeenschappelijke delen van het 'geheel', dat zowel het onroerend complex als de grond en de ondergrond omvat, worden verdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) die als aanhorigheden verbonden worden aan de privatieve delen volgens de quotiteiten, die hierna telkens vermeld worden bij iedere privatieve kavel.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen, 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, EN VASTSTELLING VAN DE QUOTITEITEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET COMPLEX EN IN DE GROND

A) PRIVATIEVE DELEN: BESCHRIJVING EN VASTSTELLING DER QUOTITEITEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De duplexwoning nr. 1, gelegen aan de rechterzijde, die omvat:

- in privatieve eigendom:

Op het gelijkvloers: private inkomhal met inkomdeur en trap naar de duplex, wc, leefruimte, keuken met buitendeur, berging, berging2, private tuin, achteraan rechts.

Op de duplex: nachthal, badkamer, berging, drie slaapkamers.

Garage nr. 1 met poort en deur naar de woning en de bovenliggende zolderruimte, rechts gelegen.

- in gedwongen mede-eigendom:

Driehonderd vijfenzeftig / duizendsten (365/1.000sten) in de gemene delen.

De duplexwoning nr. 2, gelegen aan de linkerzijde, achteraan, die omvat:

- in privatieve eigendom:

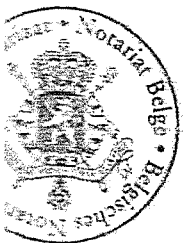
Op het gelijkvloers: private inkomhal met inkomdeur en trap naar de duplex, wc, leefruimte, keuken met buitendeur, berging, private tuin, achteraan links.

Op de duplex: nachthal, badkamer, drie slaapkamers.

Garage nr. 2 met poort en buitendeur en de bovenliggende zolderruimte, midden gelegen.

- in gedwongen mede-eigendom:

Tweehonderd negentig / duizendsten (290/1.000sten) in de gemene delen.



De duplexwoning nr. 3, gelegen aan de linkerzijde, voor-
aan, die omvat:

- in privatieve eigendom:

Op het gelijkvloers: private inkomhal met inkomdeur en trap
naar de duplex, wc, eetplaats, salon, berging, keuken, trap
naar de kelderruimte, private tuin, achteraan midden.

In de kelderverdieping: één kelderruimte.

Op de duplex: nachthal, badkamer, drie slaapkamers.

Garage nr. 3 met poort en buitendeur en de bovenliggende
zolderruimte, links gelegen.

- in gedwongen mede-eigendom:

Driehonderd vijfenveertig / duizendsten (345/1.000sten) in
de gemene delen.

Noot 1:

Ten voordele van de duplexwoning nr. 3 wordt een koste-
loos en eeuwigdurend recht van doorgang gevestigd via het
stooklokaal om via de deur aan de achterzijde hun private
tuin te kunnen bereiken.

Over deze buitendeur heeft de eigenaar van de duplexwo-
ning nr. 3 een exclusief genotrecht onder last de kosten er-
van alleen te dragen.

Noot 2:

De duplexwoning nr. 1 heeft postnummer 23 bus 3;

De duplexwoning nr. 2 heeft postnummer 23 bus 2, en,

De duplexwoning nr. 3 heeft postnummer 23 bus 1.

Noot 3:

De eigenaars van een garage hebben het recht de boven-
liggende zolderruimte, zo nodig, af te maken met een tus-
senwand, en deze met de garage te verbinden door middel
van een luik en een trap.

ALGEMEEN

Voorwerp van privatieve eigendom zijn de delen en lokalen,
die ten dienste staan van de eigenaar van een privatieve
kavel.

Zijn aldus onder meer privaat: de vloerbekleding; het pleis-
terwerk; de niet-dragende binnenmuren; de vensters, ramen,
rolluiken en zonneschermen; het sanitair; de deuren; toebe-
horen, dienstig voor het gebruik van de privatieve kavels,
die zich buiten deze kavels bevinden, zoals de bel, parlo-
foon, deuropener, naamplaatjes; kortom: alles wat uitslui-
tend ten dienste is of staat van een privatieve kavel.

B) GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

BIJZONDER

De volgende delen van het complex zijn onder meer ge-
meenschappelijk:

- de binnenkoer en de toegangspoort;
- het stooklokaal met de ruimtes, genummerd 1 tot en met
3, voor de stookolietank en met de ruimtes, genummerd 1
tot en met 3, met de ruimte voor de CV-ketels.

Noot:

Over deze respectieve ruimtes, genummerd 1 tot en met 3, hebben de respectieve eigenaars van de duplexwoningen, genummerd 1 tot en met 3, telkens een exclusief genotrecht.

De respectieve stookolietanks en CV-ketels zijn privaat van de respectieve eigenaar. De eigenaar heeft het recht deze te vervangen door installaties voor andere brandstoffen en kan de respectieve ruimte eventueel ommuren en ombouwen tot een berging.

- de zolderruimte;
- de omheiningen aan de buitenzijde en deze tussen de private tuinen.
- de regenwaterput en bijhorende leidingen.

ALGEMEEN

De volgende delen van het complex zijn onder meer gemeenschappelijk:

- de bebouwde en onbebouwde grond, voor haar volledige oppervlakte, uitgezonderd deze van de private tuinen; de omheiningen, uit welk materiaal ook, zelfs indien deze uit planten en/of hagen bestaan;
- het dak met kroonlijsten, de dakbedekking, de dakgoten en afvoerleidingen; de gevels met hun versieringen, lijsten en vooruitspringende gedeelten; alle leidingen voor nutsvoorzieningen, met uitzondering van deze leidingen, die enkel tot privaat nut strekken van individuele eigenaars van privatieve kavels, en slechts voor zover zij gelegen zijn binnen de privatieve kavel, die zij bedienen; de zware muren, de steunbalken, de funderingen en alle andere muren, die het gebouw ondersteunen, zelfs indien zij verschillende privatieve kavels en/of ruimten binnen een privatieve kavel scheiden; zolderingen, plafonds en bevoeringen, met uitzondering van de bekleding ervan, indien deze vallen binnen een privatieve kavel; putten voor afvoer van huishoudelijke waters en andere; schouwen, schoorstenen en alle mogelijke kokers, met uitzondering van deze, die enkel zouden dienen tot privaat nut van individuele eigenaars van een privatieve kavel, en slechts voor zover zij gelegen zijn binnen de privatieve kavel, die zij bedienen; de delen, die hiervoor reeds als gemeenschappelijk werden omschreven;
- en verder in het algemeen: bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van het 'geheel', die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn, dit conform artikel 577-3, laatste alinea, van het Burgerlijk Wetboek.



3. BEPALING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Deze mede-eigendom wordt geregeld volgens de bepalingen van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, mits de volgende verfijningen of afwijkingen.

3.1. RECHTEN EN PLICHTEN – VERDELING VAN DE LASTEN.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen, door het Burgerlijk Wetboek en deze akte bepaald.

In het bijzonder dient hij bij de inrichting ervan erover te waken dat deze inrichting geen schade kan berokkenen aan de gemeenschappelijke delen of aan andere privatieve delen.

c) Het is elke mede-eigenaar verboden wijzigingen binnen zijn kavel aan te brengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken; andere wijzigingen zijn toegelaten.

d) Verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privatieve kavel, dit wil in casu zeggen, naar evenredigheid van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, uitgedrukt in duizendste delen, zoals hiervoor nader omschreven.

De lasten, verbonden aan delen waarover een exclusief genotrecht werd verleend, vallen uitsluitend ten laste van de genietter van dit genotrecht.

e) Ieder mede-eigenaar dient zijn privatieve kavel behoorlijk en voldoende te verzekeren tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot.

De eigenaars wordt aanbevolen zich bij dezelfde verzekeringsmaatschappij te laten verzekeren.

3.2. REGLEMENT VAN ORDE.

Indien gewenst kunnen de mede-eigenaars van het gebouw overgaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, dat daarna bij wijze van wederzijdse en eeuwigdurende erfdiensbaarheden, bindend is voor hen, hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden.

4. WIJZIGING VAN DE PLANNEN

Wijzigingen aan de buitenzijde van een private kavel zijn slechts toegelaten mits akkoord van alle mede-eigenaars.

5. ERFDIENSTBAARHEDEN

ALGEMEEN

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 bepalingen van deze basisakte, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken.

BIJZONDER

Volledigheidshalve wordt vermeld dat ten voordele van de duplexwoning nr. 3 een kosteloos en eeuwigdurend recht van doorgang gevestigd wordt via het stooklokaal om via de deur aan de achterzijde hun private tuin te kunnen bereiken.

6. BIJLAGEN

De comparanten hebben ons, notaris, de volgende documenten overhandigd: de voor eenstuidend verklaarde afschriften van:

01. de stedenbouwkundige vergunning van de stad Bilzen van 27 december 2006.
02. plan blad 1/4: inplanting, situatie, ligging, terreinprofiel
03. plan blad 2/4: funderingsplan
04. plan blad 3/4: grondplannen
05. plan blad 4/4: gevels en snedes
06. plan met aanduiding tuinen.

Deze stukken zullen enkel ter registratie worden aangeboden, na ondertekening "ne varietur" door de comparanten en ons, notaris, en zullen niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Deze stukken vormen, samen met deze akte, de basisakte van bovenvermeld gebouw: zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel: zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden de ene in functie van de andere.

7. DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

Informatieverplichtingen (artikels 137 en 141 Decreet Ruimtelijke Ordening).

De stad Bilzen beschikt nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De notaris heeft de comparanten tevens in kennis gesteld van het formulier vastgoed informatie van 12 december 2008, afgeleverd door de stad Bilzen: de comparanten bevestigen de inhoud ervan te kennen en hierover volledige toelichting gekregen te hebben van de notaris.

- a) er werd voor het goed een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt, zoals voormeld.
- b) volgens het gewestplan is het goed gelegen in woongebied.
- c) er werd voor het goed géén dagvaarding inzake een bouwverbod uitgebracht;



d) Voor het goed geldt geen voorkonrecht in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals bedoeld in artikel 92 Decreet Ruimtelijke Ordening.

e) Artikel 99 Decreet Ruimtelijke Ordening bepaalt letterlijk: Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken; 2° onthossen in de zin van het Bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet; 3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990; 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen; 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor: a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen, materieel of afval; b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens; c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten; d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt; 6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen; 7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer; 8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen; 9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad. Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft. Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt. Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het Decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

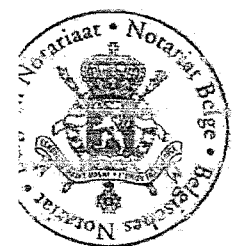
§2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Zij kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

8. BODEMDECREET

De comparanten verklaren nopens het goed:

1. geen kennis te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in het kader van het Bodemdecreet kan opleggen;
2. dat de grond, voorwerp van deze akte, geen risicogrond betreft, aangezien er geen risico-inrichtingen ("fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines en installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en voorkomen op de VLAREBO-lijst, opgesteld door de Vlaamse regering") gevestigd waren noch zijn, zoals bedoeld in artikel 2, 13° en 14° van het Bodemdecreet;
3. dat voor het goed geen oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd;



(continued)