

1899. 125  
de 2/1/175  
(191)

Regulab

553

Basisakte en reglement  
van maatschappij

553



Y492629

# RESIDENTIE "OXFORD - CAMBRIDGE"

Hellebeekstraat, 1-3,  
Grimbergen (oud Strombeek-Bever).

## B A S I S A K T E .

Het jaar negentienhonderd zevenenzeventig.

De drieëntwintigste juni.

Voor ons, Meester Jan De Boe, Notaris ter standplaats  
Strombeek-Bever - Grimbergen.

### ZIJN VERSCHENEN :

A. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P.V.B.A. BOUCKAERT", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Grimbergen (Strombeek-Bever), Van Elwijckstraat 44, opgericht ingevolge akte verleend voor de ondergetekend notaris, op vierentwintig mei negentienhonderd één en zeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juni negentienhonderd één en zeventig, onder nummer 1749-9, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 365.480.

Alhier vertegenwoordigd door haar twee zaakvoerders :

- 1°) Mevrouw Agnès Godelieve Germaena Vanhauwaert, zonder beroep, echtgenote van de heer Marcel Bouckaert, industrieel wonende te Grimbergen (Strombeek-Bever), Van Elwijckstraat, 44
- 2°) De Heer Michel Alfons Julien Goesaert, industrieel, wonende te Genk, Molenstraat, 86.

Handelend ingevolge artikel 13 der statuten.

Hierna ook genoemd "de ondernemer".

B. Mijnheer Frans Marcel KELLENERS, betonnenwerder, geboren te Strombeek-Bever, op zeventiende augustus negentienhonderd vijfendertig wonende te Strombeek-Bever, Brouwerijstraat, 35, echtgenoot van Mevrouw Emilienne Caroline Scheers, met wie hij gehuwd is onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, ingevolge een huwelijkskontraat verleend voor notaris Jan Troukens, te Strombeek-Bever, op achtentwintig april negentienhonderd achtenvijftig.

Die ons uiteenzet hebben wat volgt :

eerste blad.

I. De Heer Frans Kelleners is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

GEMEENTE GRIMBERGEN (oud Strombeek-Bever).

Een perceel bouwgrond gelegen op de hoek van de Brouwerijstraat en de Hellebeekstraat, hebbende volgens titel aan voormelde straten een totale gevelbreedte van achtenveertig meter zestien centimeter, bekend ten kadaaster tektie A nummer 224/x, voor een oppervlakte van negen aren negentien centiaren, groot volgens meting negen aren elf centiaren en zeven tienmilliaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Mijnheer Frans Kelleners, voornoemd is eigenaar van voorbeschreven onroerend goed, om het verkregen te hebben blijkens de termen van een akte van verdeling, aangegaan tusser hem en A. Mevrouw Louise Maria Elisabeth Spelkens, zonder beroep, niet herhuwde weduwe van Mijnheer Pieter Jozef Kelleners, wonende te Strombeek-Bever, B. 1) Mevrouw Marguerite José Louis Kelleners, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Georgius Franciscus Ringoot, handelaar, samen wonende te Strombeek-Bever, 2) Mijnheer Joseph Meuleman, vervoerder, wonende te Grimbergen, niet herhuwde weduwnaar van Mevrouw Elza Georgette Kelleners, en 3) de minderjarige Axel Kandel Pierre Meuleman, wonende te Grimbergen, verleden voor notaris Jan De Boe, voornoemd, in dato van dertiende november negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het zesde kantoor der grondpanden te Brussel, de dertiende december daarna boek 3656, nummer 5.

Voorbeschreven goed hing af van de wettige gemeenschap welke bestaan heeft bij gebrek aan huwelijkskontrakt tusser Mijnheer Pieter Jozef Kelleners, en zijn echtgenote, Mevrouw Louise Maria Elisabeth Spelkens, om het aangekocht te hebben onder een grotere oppervlakte van Mijnheer Louis Guillaume Joseph Gohy, nijveraer, en zijn echtgenote, Mevrouw Marie Gabriëlle Hansenne, zonder beroep, samen wonende te Pepinster, blijkens een akte verleden voor notaris Troukens, voornoemd, op eerste augustus negentienhonderd zesenviertig, overgeschreven op het zesde kantoor van hypothecken te Brussel, de tweën-



Y492628

twintigste augustus daarna, boek 660, nummer 5.

Mijnheer Pieter Jozef Kelleners, in leven betoonde, gehuisvest te Strombeek-Bever, is aldaar ab intestato overleden de dertigste januari negentienhonderd negenenvijftig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijnde drie kinderen Marguerite José Louis Kelleners, echtgenote van Georgius Franciscus Ringoot, Frans Kelleners, alsmede Eliza Georgette Kelleners, echtgenote van Joseph Meuleman, allen voornoemd, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik op de goederen afhankende van zijne nalatenschap, toekomende aan zijne overlevende echtgenote, Mevrouw Louise Marie Elisabeth Spelkens, ingevolge de gifte tussen echtgenoten verleden voor genoemde notaris Troukens, op vijfde maart negentienhonderd eenendertig.

Mevrouw Eliza Georgette Kelleners, echtgenote van Mijnheer Joseph Meuleman, in leven zonder beroep, gehuisvest te Strombeek-Bever, is intestata overleden te Vilvoorde, op achtenwintigste februari negentienhonderd zevenenzestig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam, haar zoon, de minderjarige Axel Meuleman, onder voorbehoud der rechten toekomende aan haar overlevende echtgenoot, ingevolge de wet van twintigste november achttienhonderd zesennegentig.

De echtgenoten Meuleman-Kelleners waren gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten, ingevolge het huwelijkskontraakt verleden voor genoemde notaris Troukens, op achttiende augustus negentienhonderd achtenvijftig, met beding dat de goederen afhankende van deze gemeenschap aan de langstlevende der echtgenoten zullen toebehooren voor de geheelheid in volle eigendom, zelfs ingeval van bestaan van kinderen of afstammelingen uit het huwelijk.

De kopers van appartementen zullen zich moeten vergenoegen met voorgaand bewijs van eigendom en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift of kopij van onderzavende akte.

Tweede blad.

## BLIJZONDERE VOORWAARDEN.

In voormelde akte van verdeling verleden voor notaris Jan Troukens, destijds te Strombeek-Bever, in dato van dertiende november negentienhonderd achtenzestig, staat vermeld hetgeen volgt, alhier aangehaald voor zoveel als nodig :

"In de akte van verkoop verleden voor notaris Troukens, op  
 "eerste augustus negentienhonderd zesenvveertig, hiervoren  
 "beroepen, aangaande het perceel bouwgrond gelegen te  
 "Strombeek-Bever, hoek van de Brouwerijstraat en de Helle-  
 "beekstraat, staat vermeld hetgeen volgt, alhier letter-  
 "lijk herhaald :

"1) Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits  
 "et obligations des vendeurs sans leur intervention ni  
 "recours contre eux en ce qui concerne les mitoyennetés  
 "des murs et clôtures, talus et fossés vers les propriétés  
 "limitrophes, les chemins ou sentiers qui avantageraient  
 "ou grèveraient le bien présentement vendu ainsi que tous  
 "les droits de passage.

"2) Ils devront le cas échéant se conformer aux lois, ré-  
 "glements et usages relatifs à l'écoulement des eaux pluviales  
 "et ménagères, aux arbres ne se trouvant pas à la  
 "distance légale, ainsi qu'en ce qui concerne les servi-  
 "tudes en général et de toute nature.

"3) Ne sont pas garantis les limites aux endroits dépour-  
 "vus de bornes ni à front des chemins, sentiers, talus  
 "et fossés.

"4) A la première demande des vendeurs, le bien vendu  
 "sera rendu complètement indépendant des biens attenants  
 "qui resteraient leur appartenir et clôturés suivant  
 "les lois et clôtures en la matière.

"Les travaux à effectuer de ce chef seront exécutés au-  
 "près des acquéreurs qui s'interdisent de réclamer les  
 "mitoyennetés des murs et clôtures séparatives qu'ils  
 "élèveraient tant que les biens attenants resteraient

5.-

appartenir aux vendeurs en tant que ceux-ci n'en feraient pas usage.

5) Les acquéreurs devront pour l'installation de la distribution de gaz et de l'électricité et de l'eau et autres, les clôtures et les constructions à faire, les alignements, cessions gratuites ou autres, zones de recul, niveaux, taxes voieries, entrées de cave, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports se conformer aux lois et règlements sur les bâtisses et autres dispositions prescrites ou à prescrire par les autorités compétentes, ils devront notamment respecter les zones de non bâtisse et réclamer les autorisations nécessaires, le tout à l'exclusion des vendeurs, sans leur intervention ni recours contre eux.

Les acquéreurs seront subrogés aux vendeurs en ce qui concerne tous arrêtés royaux, ministériels ou règlements communaux et autres pris ou à prendre concernant l'aménagement du quartier et notamment au sujet de tous élargissements et rectifications des vues et toutes zones de recul prescrites ou à prescrire; les acquéreurs devront s'entendre directement avec tous pouvoirs publics et autres à ce sujet.

6) Ils reconnaissent et déclarent expressément parfaitement connaître le bien acquis par eux.

7) Les vendeurs ne pourront jamais être tenus de participer directement ou indirectement à l'établissement de la création en tout ou en partie des rues et voies, à l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité et d'égouts, ces travaux incombent uniquement aux acquéreurs qui s'y obligent dès à présent.

8) Les acquéreurs s'obligent à déposer à leurs frais sur les terrains restant appartenir aux vendeurs et à l'endroit indiqué par ceux-ci, les terres provenant



Y492627

Derdeblad.

"des déblaiements et fondations qui seraient éventuellement effectués par eux et ce sans avoir à réclamer aux vendeurs aucune indemnité; si au moment des travaux de terrassement les vendeurs désireraient ne plus recevoir des terres, les acquéreurs n'auront aucune prétention à élever, ni réclamation à leur faire.

"9) Les arbres fruitiers et tous autres croissant sur le bien vendu font partie de la vente.

"Toutes les clauses et conditions ci-dessus étant de stricte interprétation, devront être observées rigoureusement par les acquéreurs qui s'y obligent expressément.

"Il est formellement entendu que la qualification de clause de style ne pourra être appliquée à aucune des clauses et conditions qui précèdent, lesquelles sortiront donc leurs pleins et entiers effets.

"En cas de vente, les acquéreurs s'obligent à imposer toutes les clauses ci-dessus à leurs futurs acquéreurs, sans qu'il puisse cependant résulter de là aucune novation.

"De deelgenoot in wiens kavel voorbeschreven goed begrepen is zal gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen van de vorige eigenaars voor wat aangaat de bijzondere bepalingen hiervoren aangehaald, voor zoveel deze thans nog van kracht zijn.

De kopers van appartementen worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van Mijnheer Frans Kelleners, in alle rechten en verplichtingen terzake voor zover deze nog van toepassing zijn.

II. Bij akte verleden voor ondergetekende notaris, op wintig oktober negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het zesde kantoor der gronden te Brussel, in dato van drie december daarna, boek 5030, nummer 22, heeft de heer Frans Kelleners verzaakt ten voordele van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P.V.B.A. Bouckaert", aan



Vierde blad.

Y492626

het recht van natrekking hem toekomende ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die "de ondernemer" opricht op gezegd perceel en heeft hij teelating tot bouwen verleend aan de bouwer.

Een uitgifte van deze akte zal aan deze basisakte worden gehecht.

III. De verzekering aan natrekking heeft geen betrekking op de volgende aandelen in de grond :

- De honderd vijftachtig/duizendsten bestemd om verbonden te worden met appartementen, kelders, staanplaatsen en parking deel uitmakende van de Residentie "Cambridge", zijnde :
- Gelijkvloers, B.
- Appartementen B2 en B3 (B twee en B drie).
- Penthouse.
- Staanplaatsen 5, 6 en 7 (vijf, zes en zeven).
- Parking 6 (zes).
- Kelders 3 - 4 - 5 en 6 (drie, vier, vijf en zes).

en  
Goedgekeurde Ver-  
zending.

De Heer Frans Ke levers zal aldus ingevolge natrekking eigenaar zijn van de appartementen, kelders en staanplaatsen, met natuurlijk de duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond, die aan verbonden zijn, zoals hierna zal bepaald worden.

17. Op voorbaat over perceel nu grond heeft de ondernemer beslist een vast land op te richten, genaamd Residentie "Oxford - Cambridge", volgens de plannen opgemaakt door

de heer Alidor Carnier, architect te Brussel, tweede district, Papenhoutlaan, 37.

Deze plannen, die hierna zullen beschreven worden, en die aan deze akte zullen gehecht blijven, werden door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Strombeek-Bever goedgekeurd, op vijftwintig maart negentienhonderd zesenzeventig.

De tekst van deze bouwvergunning en van de opgelegde voorwaarden zal aan deze akte gehecht blijven.

De ondernemer verbindt er zich toe, het gebouw genaamd Residentie "Oxford - Cambridge" op te richten volgens de hieraangehechte plannen en met inachtname van de door de Gemeente Strombeek-Bever opgelegde voorwaarden.

De plannen bij deze akte gevoegd betreffen :

Plan nummer 4 : voorgevel.

Plan nummer 5 : doorsnede - zijgevel.

Plan nummer 6 : achtergevel.

Plan nummer 7 : gelijkvloers - wijziging.

Plan nummer 8 : type verdieping - wijziging.

Plan nummer 9 : technisch verdiep wijziging.

Al deze plannen getekend door de komparanten en ons Notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven, en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden.

#### V. VERDELING VAN HET GEBOUW.

Volgens de hierboven vermelde plannen, bestaat het op te richten gebouw uit achttien appartementen, een flat en twee penthouses, met de eraan te verbinden kelders, twaalf staanplaatsen en zeven parkings buiten op de koer, die ieder een afzonderlijke eigendom zullen uitmaken, met als aanhorigheden, een fraktie van de gemeene delen, waaronder de grond, die voor gemeen gebruik van de verschillende eigendommen zullen zijn. De verdeling van het gebouwencomplex is uitgevoerd overeenkomstig voormelde plannen en de hiernavolgende beschrijving.

Door het feit van de vestiging van het beheer van wed-  
 eigendom is voorbeschreven goed samengesteld uit privaatieve  
 delen die de uitsluitende eigenden van hun eigenaars zijn,  
 en uit gemene delen, onafscheidelijke lijkhorigheden van de  
 privaatieve delen, waar er de eigendom is gedwongen onver-  
 deeldheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een  
 ideale fractie, zoals hierna vastgesteld.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten en  
 zijn hierna nader omschreven.

VI. SCHIEMA VAN HET GEBOUW. (zie volgend blad).

VII. GEDETAILLEERDE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

A. Gelijkvloers :

a) Gemene delen : hall, residentie Oxford, trap met  
 trapzaal, liftkoker met lift, hall residentie Cambridge,  
 trap met trapzaal, liftkoker met lift, lokaal "tellers",  
 toegangen tot de kelders en gemeenschappelijke berging, staa-  
 plaatsen, doorrit naar staanplaatsen en parkings, koer,  
 hoogspanningskasten, de deuren die toegang verschaffen tot  
 de staanplaatsen 1a, 1b, 2a en 2b.

b) Privatieve delen :

1. Het appartement : "Gelijkvloers Oxford", omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, vestiaire,  
 w.c., kast, living, keuken, badkamer, kamer een en kamer  
 twee.

- in wed-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : veertig/  
 duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

2. Het appartement : "Gelijkvloers Cambridge", omvat-  
 tende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, keuken, li-  
 ving, nachthall, vestiaire, w.c., badkamer, kamer een, ka-  
 mer twee.

- in wed-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftien-  
 tig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.



Y492625

Vijfde blad.

Oxford

Cambridge

|                                                                                                                                |                          |                            |                            |                 |                 |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Technisch verdiep                                                                                                              | Penthouse<br>45/1.000    | Flat<br>20/1.000           | Penthouse<br>45/1.000      | 110/1.000       |                 |             |
| Derde verdiep                                                                                                                  | A 3<br>45/1.000          | B 3<br>45/1.000            | C 3<br>60/1.000            | A 3<br>45/1.000 | B 3<br>45/1.000 | 240/1.000   |
| Tweede verdiep                                                                                                                 | A 2<br>45/1.000          | B 2<br>45/1.000            | C 2<br>60/1.000            | A 2<br>45/1.000 | B 2<br>45/1.000 | 240/1.000   |
|                                                                                                                                | A 1<br>45/1.000          | B 1<br>45/1.000            | C 1<br>60/1.000            | A 1<br>45/1.000 | B 1<br>45/1.000 | 240/1.000   |
| Gelijkvloers                                                                                                                   | Gelijkvloers<br>40/1.000 | Gelijkvloers A<br>35/1.000 | Gelijkvloers B<br>40/1.000 | 115/1.000       | 55/1.000        | 1.000/1.000 |
| Ook op gelijkvloers : 12 staanplaatsen (4 x 6 = 24/1.000)<br>(8 x 3 = 24/1.000)<br>7 parkings op (7 x 1 = 7/1.000)<br>de koer. |                          |                            |                            |                 |                 |             |

1.000/1.000



Y492632

3. Het appartement : "Gelijkvloers B Cambridge", omvattende  
- in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, w.c., keuken,  
living, badkamer, kamer een, kamer twee.

- in medegeigendom en gedwongen onverdeeltheid : veertig/dui-  
zendsten in de gemene deler, waaronder de grond.

4. De kelders : Oxford, genummerd één tot en met twaalf  
en de kelders Cambridge, genummerd één tot en met negen.

Deze kelders zijn bestemd om deel uit te maken van de  
verschillende appartementen waaraan zij in ieder verkoopakte  
zullen verbonden worden, en bezitten geen afzonderlijke duizendsten in de gemene deler. Het vervreemden van kelders, ten  
welker titel ook, is verboden, tenzij ten voordele van een  
eigenaar van een appartement.

In dat geval zullen er twee/duizendsten aan bedoelde  
kelder verbonden worden.

5. De staanplaatsen : 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 1a, 1b,  
2a, en 2b, omvattende ieder :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de staanplaats  
zelf.

- in medegeigendom en gedwongen onverdeeltheid :

- de staanplaatsen 1a, 1b, 2a en 2b, een/duizendsten in de  
gemene delen, waaronder de grond.

- de staanplaatsen 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7, drie/duizendsten  
in de gemene delen, waaronder de grond.

Zesde blad.

OPMERKING:a) Over de staanplaats "0" is er een recht van  
overgang om van de koer en van de staanplaatsen 1a, 1b, 2a en 2b  
naar deur A te gaan.

b) Over de staanplaatsen 6 en 7 is er een recht  
van overgang om van de koer naar deur B te gaan.

c) Over de staanplaatsen 2a en 2b is er een  
recht van overgang om naar de tellers te gaan (water - gas en  
electriciteit).

d) Over de staanplaatsen 1a en 2a

wordt een erfdienstbaarheid van overgang gesticht ten voordele van de autostaanplaatsen 1 b en 2 b, zodanig dat de eigenaars ervan en/of hun rechthebbenden er toegang toe kunnen hebben.

Tussen zeven uur en twintig uur, zullen de eigenaars en/of hun rechthebbenden van de autostaanplaatsen 1a en 1 b moeten zorgen dat hun wagen kan verplaatst worden, ofwel op eerste verzoek hun wagen zelf verplaatsen, om doorgang te verlenen.

e) De kantelpoort die de staanplaatsen 1a, 1b, 2a en 2b aan de straat afscheiden, zal hersteld worden en eventueel vernieuwd worden ter laste van de eigenaars van deze vier staanplaatsen, ieder voor één/vierde deel.

f) De staanplaatsen 1a, 1b, 2a en 2b, zullen mogen omgeordnd worden in winkel, kantoor en of bewoningsruimte. Is elders zullen dan mogen verplaatst worden.

6. De parkings buiten op de koer achteraan het gebouw, genummerd één tot en met zeven, omvatterde ieder :

in privaatieve en uitsluitende eigendom : de parking zelf.

in medegeigendom en gedwongen onverdeeldheid : één/duizendste n de gemene delen, waaronder de grond.

Opmerking betreffende de staanplaatsen en parkings :

a) De staanplaatsen voor auto's mogen verkocht en verhuurd worden aan personen die geen eigenaars of bewoners zijn van het gebouw, maar deze rechthebbenden moeten het reglement evenals de voorschriften van de basisakte strikt naleven.

b) De eigenaars van autostaanplaatsen en hun rechthebbenden hebben het uitsluitend genot van de toegangsweg tot de garageruimten, en van de koer, die toegang geven tot de verschillende staanplaatsen en parkings.

De toegangswegen en koer zullen door iedereen steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken.

Het is ondermeer verboden gelijk welk voorwerp of voor-

alleen,  
Goedgekeurde  
Verzending.

Ze

tuig op deze ruimten te laten staan.

c) Het is aan de eigenaars van de staanplaatsen en parkings en aan hun rechthebbers toegelaten hun voertuig op de staanplaats en parking te wassen, maar op voorwaarde dat alle vuil nadien verwijderd wordt.

d) Bij het in- en uitstappen mag de deur van een voertuig over de grens van de staanplaats gaan, op voorwaarde nochtans dat er geen schade berokkend wordt aan andere wagen.

B. De type verdiepingen een, twee en drie : za bezrij-  
pen elk :

1. Gemene delen : liftkoker, trap en trapzaal, overloop Oxford en Cambridge.

2. Privatieve delen :

Residentie Oxford :

De appartementen A1, A2, A3 Oxford : omvattende elk :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, kast, w.c., kast, badkamer, kamer een, kamer twee, keuken, living, terras vooraan en achteraan.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid : vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

De appartementen B1, B2, B3 Oxford : omvattende elk :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, vestiaire, w.c., badkamer met kast, kamer een en twee, keuken, living, terras vooraan.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid : vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

De appartementen C1, C2, C3 Oxford : omvattende elk :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, w.c., keuken, living, nachthal, kamer 1 - 2 - 3, badkamer, terras vooraan en achteraan.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid : zestig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

De appartementen A1, A2, A3 Cambridge : omvattende elk :



Y492630

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, w.c., living, nachthall, badkamer, kamer 1 en twee, terras vooraan en achteraan, en keuken.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

De appartemanten B1, B2, B3 Cambridge, omvattende elk :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, w.c., keuken, living, nachthall met kast, badkamer, kamer 1 en 2.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

C. Technisch verdiep : begrijpende :

1. Gemene delen : trap en trapzaal, liftkoker, overloop Oxford en Cambridge.

2. Privatieve delen :

a) Penthouse Oxford : begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, w.c., badkamer, w.c., kamer 1 en 2, living, keuken.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

b) Flat Oxford, begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : keuken, living, badkamer met w.c.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : twintig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

c) Penthouse Cambridge : begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, w.c., badkamer, keuken, living, nachthall, kamer 1 en kamer 2.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

OPMERKING BETREFFENDE HET TECHNISCH VERDIEP :

1) Er zijn geen terrassen voorzien. Nchtans behoudt de P.V.B.A. BOUCKAERT zich het recht voor terrassen aan te leggen.

2) In dat geval zullen de bevoering en de leuningen ervan privaatief zijn, en de kosten van onderhoud, van herstelling en van vernieuwing uitsluitend ten laste zijn van hun eigenaars. Het dak met inbegrip van het gedeelte ervan gelegen onder de terrassen is gemeen, en de onderhoud en de herstelling ervan zijn dus een gemeenschappelijke last.

3) Er mag op het niveau van het dakverdiep een verhuiskalk aangebracht worden. De eigenaars van de appartementen van het dakniveau (penthouse, flat) zullen dit moeten dulden en zullen geen klacht om welke reden ook mogen indienen wegens het feit van het gebruiken van deze verhuiskalk ter gelegenheid van verhuizingen.

#### ERFDIENSTBAARHEID.

De komparanten verklaren bovendien op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der privaatieve eigendommen waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de afwerking van de boven en onderlokalen.

#### VI. VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De komparanten verklaren de verdeling van het gebouwencomplex te doen in appartementen, flat, penthouses, staanplaatsen en parking en het te plaatsen onder het beheer van de medeëigendom (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

Deze wilsverklaring alhier geakteerd, brengt vanaf dit ogenblik tot stand : staanplaatsen voor auto's, parkings, appartementen, flat en penthouses, die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overeenkomsten.

Eik dezer privaatieve elementen omvat :

- .. een gedeelte van privaatieve en uitsluitende eigendom.
- .. een zeker aantal duizendsten in de gemeene delen van het gebouw, waaronder de grond, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeelbaarheid.

De vervreemding van een privaatief gedeelte brengt noodzakelijkerwijze de vervreemding mee van de aandelen in de

emeenschappelijke delen die er bijbehoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een privaat gedeelte bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privaat eigendom, alsmede het gedeelte in de gemeene delen, dat er onafscheidelijk mee verbonden is.

#### VII. A. WIJZIGINGEN AAN DE PLANNEN. - B. VOORBEHOUD.

A. De hierboven ontstane plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan :

1) om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedebouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water- en electriciteitsmaatschappijen.

2) om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst.

3) Om het gebruik van de gemeene delen te verbeteren.

4) Om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

Het is altijd toegelaten :

a) twee of meer appartementen van het gebouw zich op hetzelfde niveau bevindende, tot één enkel te verenigen.

b) twee of meer appartementen van het gebouw zich bevindende op verschillende niveaus, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, tenaamde een duplex-appartement te vormen, deze appartementen door private binnentrappen verbonden zijnde.

In de twee gevallen vermeld onder a) en b), zullen de kwotiteiten toegekend aan de verenigde appartementen, opgezeild worden.

c) van een appartement één plaats of deel van een plaats af te nemen, tenaamde het bij het naastliggend appartement te voegen; in dit geval zullen de kwotiteiten toebedeeld aan de appartementen die de wijzigingen ondergaan, opnieuw verdeeld worden tussen de nieuwe elementen, door de zorgen van de notaris, houder van de minuut van onderhavige basisakte.

d) de binnenverdeling van de appartementen te wijzigen.

e) Na de hierbovenvermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, in het nog toegelaten terug te komen op de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, onafwisselbaar met de

techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke door de architect aangenomen door de algemene vergadering.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar die de werken heeft doen uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die langelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privativele delen, en hij zal zo op zijn kosten in goede staat moeten stellen.

Negende blad.

Op elk niveau zullen er nooit meer privativele elementen mogen zijn dan deze die thans voorzien zijn.

De beschrijvingen hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten allen tijde door kompananten gewijzigd worden en dit de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de mede-eigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de privativele delen die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen waarvan hier voren sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van verkoop van het gewijzigde appartement, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

F. De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf percent per loosel is toegestaan tusschen de opgegeven maten en de werkelijk

toestand, zonder vergoeding noch verhaal. Indien het verschil 5 percent overtreft, zal dit nooit aanleiding geven tot breking van het kontrakt, een vergoeding zal dienen betaald worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf percent, lokaal.

De komparanten behouden zich eveneens het recht voor de zware materialen te vervangen door materialen van gelijke kwaliteit waarvan de prijs niet lager mag zijn dan prijs der vervangen materialen, en dit met verrechtafding.

#### IX. TEN LASTE NIETING VAN DE GEMENE KOSTEN.- VERWARMING EN DE OPLEVERING.

De kosten van de gemeenschap zullen gedragen worden door elk gepaars waarvan het appartement is voltooid, en zonder rekening te houden met het feit dat het leaset of verhuurd is niet.

De kosten van de verwarming vóór de oplevering maken deel uit ten laste van de eigenaars van elk privaat appartement.

Deze verwarming heeft tot doel een voldoende bewoonbaarheid hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

#### X OPLEVERING.

##### a) voorlopige oplevering:

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten werken en hun geheel voltooid zijn, notwithstanding bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn moeten worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de kommissie van de afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal af op zijnerwege voor zichtbare gebreken af, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslechtert.

De tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake in de wet

begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke lelen.

1)... van de privé-delen.

De voorlopige oplevering van de privé-delen, dient op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akt van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de flatwoning.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met en bij de post aangetakend schrijven te verzoeken en binnen een termijn van vijftien dagen volgen op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangegeven.

Tiende blad.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetakend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om tot de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetakend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of hette aanvaarden aan de verkoper werd betelend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtere lijn om de bevestiging van een deskundig verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed

of de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij acht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder volg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hiervan vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen de vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering of de bij deurwaardersexploot bepaalde datum.

#### ...van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen moet op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de medeëigenaars zijn worden gestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van partijen geldt als tegenbewijs voor de voorlopige oplevering van gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leger van de beheerraad te een bij de post aangerekend schrijven te verzoeken er binnen de termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn en in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft ingeduid.

Een eventuele weigering van de lasthebbers der medeëigenaars, over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een bij de post aangerekend schrijven met reden omkleed aan de verkoper te worden gestuurd vóór de sloot van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de medeëigenaars om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke

delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkopers werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken, en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van een van de medeëigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de wettelijke termijn die de verkoper hem bij de overname heeft gesteld, beslist wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigenaars verbonden rechten uit.

#### B) Eindoplevering :

##### 1) ... van de gemeenschappelijke delen.

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig, dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheeraar, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten uit aangeroepen deskundigen op kosten van de medeëigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekkelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de eindoplevering der gemeenschappelijke en aan door de leden van de beheerraad met een bij de post getekend schrijven te verzoeken en binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag te beantwoorden.

Een eventuele weigering van de lasthebbers der gedeelgenooten tot de oplevering over te gaan dient, met een bij de post getekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de medegeenooten om de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen te weigeren, dient met een bij de post aangezekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht; binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omkleede weigering om tot de eindoplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de noodige herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in het minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige te verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van een der gedeelgenooten vereist is, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij de aanvaarding heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw, hij oplevert of niet bij de oplevering, geen der aan de medegeenooten verbonden rechten uit.

2)... van de privé delen.

De eindoplevering van de privé-delen dient ten vroegst één jaar na de eindoplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 1) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper de architect en de koper worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de eindoplevering van de flatwoning.

De verkoper vraagt de eindoplevering der privé-delen schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de eindoplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de koper om de eindoplevering der privé-delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering over te gaan of deze oplevering te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken, die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de eindoplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de

verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot aan.

De koper wordt geacht de eindoplevering te aanvaarden, zo hij binnen vijftien dagen na de aansiening niet verschenen is voor de oplevering op de bij deurwaardersexploot bepaalde datum.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de verkoper slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

#### XII. VERBOD TE VERVREEMDEN EN TE HYPOTHEKEREN.

De kopers van de verschillende privaatieve gedeelten van het gebouw zullen de door hen aangekochte goederen niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan al de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsovereenkomst, en namelijk de betaling van de verkoopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde.

Zij zullen de door hen aangekochte goederen niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van "de bouwers", die tevens deze toestemming slechts zullen verlenen tegen delegatie van de ontloende sommen, die zullen moeten volstaan om het saldo van de koopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

#### XII. HOOGSPANNINGSKABINE.

"De bouwers" zullen het recht hebben om, in naam van de verschillende medeëigenaars, met de maatschappij der electriciteitsbedeling een huurceel af te sluiten en alle andere overeenkomsten betreffende het lokaal (ruimte) bestemd om een hoogspanningskabine te plaatsen.

#### XIII. ALGEMENE OPMERKING.

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanvangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige medeëigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het

Dertiende en laatste blad.

gebouw, of op een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolger en rechtverkrijgender ten gelijk welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, en al de rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten ter volledige ontlasting van de komparanten.

#### ONTSLAG VAN AMBTSEHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Bewaarder der grondpanden wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

#### IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt uitdrukkelijk dat de burgerlijke stand van de partijen juist is, zoals hij hierboven is aangegeven, op zicht van officiële aan hem vertoonde stukken.

#### KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer, verklaren de komparanten keuze van woonst te doen in het kantoor van de ondergetekende notaris Jan De Boe.

#### WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleend te Strombeek-Bever, ten kantore

Goedgekeurd de door- van notaris Jan De Boe.

haling van acht regels, één letter en drie woorden nietig.

Datum als voorseld.

Na lezing hebben de komparanten getekend met ons, notaris.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

in verband met CRIMBERGEN.

4 juli 1977

Stad 113

Deel 61 vak 9

Ontvangen: tweehonderd vijftien

225- De Ontvanger, 00

frank



by Van 113