

OP HEDEN VIJF APRIL  
TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Voor mij, Meester **Catherine Croes**, notaris te Herent.

**IS VERSCHENEN:**

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk **SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN**, met zetel te 3020 Herent, Wijgmaalsesteenweg 18, bouwmaatschappij tot nut van het algemeen erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder nummer 236 op 23 maart 1922, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Leuven onder nummer 0405.774.754 en ingeschreven in het btw-register onder nummer BE405.774.754, opgericht bij onderhandse stichtingsakte van 2 augustus 1922 onder de benaming DE GOEDE HAARD, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1922 onder nummer 8927, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd, onder meer bij akte verleden voor notaris Thomas Boes te Leuven (Heverlee) op 5 december 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 januari 2007 onder nummer 07016335 inhoudend de wijziging van voormelde naam in SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN en de fusie tussen de vennootschappen S.B.K LEUVEN en DE GOEDE HAARD, en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Catherine Croes te Herent op 21 april 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 mei 2015 onder nummer 15069110, vennootschap erkend overeenkomstig de artikelen 40 en 106 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode onder nummer 2360.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Lym DE BROUWER, wonende te 3001 Heverlee, Petrusberg 33, directeur, die mij haar identiteitskaart voorlegt, overeenkomstig artikel 9 van de statuten en ingevolge de machten haar verleend bij beslissing van de raad van bestuur van 26 mei 2016, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 juni daarna, onder nummer 16083042.

**Beschrijving van het onroerend geheel.**

De verschijner heeft mij notaris verklaard eigenares te zijn van volgend onroerend goed:

**Stad LEUVEN - dertiende afdeling – HEVERLEE – vierde afdeling.**

Een perceel grond met alle verdere aanhorigheden, gelegen nabij de Zwaluwenlaan, op het kadaster bekend onder Leuven, dertiende afdeling, Heverlee, vierde afdeling, sectie F, deel van nummer 0234B P0000, met een gemeten oppervlakte van vijftien aren achttien centiaren (15a 18ca).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: F 320 B P0000

Zo en gelijk dit goed voorkomt als lot 2 op het plan ervan opgemaakt door landmeter Patrick Casier te Leuven, op 27 januari 2017.

Dit opmetingsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24434/10096. Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

**Oorsprong van eigendom.**

Voorschreven goed behoort toe aan de verschijner in deze, om het aangekocht te hebben van DE STAD LEUVEN bij akte verleden voor notaris Hugo Kuijpers te Leuven-Heverlee op 4 juli 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder formaliteit 73-T-28/08/2008-10.069.

De stad Leuven was eigenaar van voorschreven goed om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap GROEP BERGHMANS, destijds te Herent, blijkens akte verleden voor de heer Louis Tobback, burgemeester van de stad Leuven, op 20 oktober 1998, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 9 november daarna, boek 6495 nummer 5.

De naamloze vennootschap Groep Berghmans, voornoemd, was eigenaar van het voorschreven goed om het te hebben aangekocht van de heer KEYAERTS Pierre Joseph, ongehuwd, destijds te Leuven en mevrouw KEYAERTS Jeanne Jeannette, te Leuven (Heverlee), blijkens akte verleden voor notaris Thomas Boes te Leuven- Heverlee op 2 april 1998, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 24 april daarna, boek 6333 nummer 8.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed toe:

-deels: sectie F nummers 234/A, 236/Z/2, 237/V/2 en deel van nummer 236/R/5 aan de heer KEYAERTS Eugène Léopold, en zijn echtgenote mevrouw PAULUS Elisabeth, om er sedert meer dan dertig jaar het ongestoord bezit te hebben.

De echtgenoten Keyaerts – Paulus zijn respectievelijk overleden hij op 23 maart 1971 en zij op 9 januari 1972, nalatende als enige reservataire erfgenamen hun twee kinderen a) de heer Keyaerts Pierre, voornoemd en b) mevrouw Keyaerts Jeanne, voornoemd,.

-deels: sectie F deel van nummer 236/P/4 aan de heer Keyaerts Pierre, voornoemd, om het aangekocht te hebben:

\* voor een gedeelte blijkens proces verbaal van definitieve toewijzing opgesteld door notaris Rooman, alsdan te Leuven op 27 november 1953;

\* voor een gedeelte blijkens proces-verbaal van definitieve toewijzing opgesteld door notaris Bosmans, destijds te Leuven op 30 maart 1962, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op 29 mei daarna, boek 9698 nummer 47.

#### **BASISAKTE.**

#### **HET BRENGEN VAN BETREFFEND ONROEREND COMPLEX ONDER HET REGIME VAN DE MEDE-EIGENDOM EN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID.**

Vervolgens heeft de verschijner het volgende verklaard:

- dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;

- dat hij het voorschreven onroerend complex onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar dat **hij beslist heeft dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen** (namelijk de artikels vijfhonderd zevenenzeventig-drie tot vijfhonderd zevenenzeventig-veertien van het Burgerlijk Wetboek) **niet van toepassing is, gezien de aard van de goederen en het feit dat het beheer slechts een eenvoudige organisatie vereist.**

- dat hij, door voorschreven onroerend goed te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maakt op basis van de plannen, waarvan hierna sprake.

Als gevolg van deze verklaring worden private kavels tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit, en omvat enerzijds als privaatieve en uitsluitende eigendom de parkeerplaats zelf, en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid. Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privaatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privaatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De verwervers van de privaatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

### **1. Stedenbouwkundige vergunning.**

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven op 28 september 2012 (dossiernummer Stedenbouw RO2012/0816).

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De comparante verklaart dat de indeling van de parkeerplaatsen in overeenstemming is met de stedenbouwkundige vergunning.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het goed; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

### **2. Juridische verdeling van het goed.**

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

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

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.

Het complex wordt verdeeld in volgende privaatieve delen:

Vierentwintig parkeerplaatsen en een fietsenberging.

Hierna onder punt 4. C. uitvoerig omschreven.

### **3. Beschrijving van de privaatieve delen.**

#### *A. Principe.*

De delen van het goed die tot het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaatief eigendomsrecht.

#### *B. Privaatieve eigendom.*

Volgende delen zijn, ondermeer, voorwerp van privaatief eigendomsrecht:

- de parkeerplaatsen;
- de fietsenberging.

Dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

#### *C. Ligging en beschrijving.*

De ligging en de beschrijving van de privaatieven zijn als volgt:

**1. de parkeerplaats nummer 1**, de achterste parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0002

**2. de parkeerplaats nummer 2**, de voorlaatste parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0003

**3. de parkeerplaats nummer 3**, de derde laatste parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0004

**4. de parkeerplaats nummer 4**, de negende parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0005

**5. de parkeerplaats nummer 5**, de achtste parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0006

**6. de parkeerplaats nummer 6**, de zevende parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0007

**7. de parkeerplaats nummer 7**, de zesde parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0008

**8. de parkeerplaats nummer 8**, de vijfde parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0009

**9. de parkeerplaats nummer 9**, de vierde parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0010

**10. de parkeerplaats nummer 10**, de derde parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0011

**11. de parkeerplaats nummer 11**, de eerste parkeerplaats links, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0012

**12. de parkeerplaats nummer 12**, de voorste rechts van parkeerplaats nummer 11, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0013

**13. de parkeerplaats nummer 13**, de eerste parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënvijftig / duizendsten (52/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0014

**14. de parkeerplaats nummer 14**, de tweede parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënvijftig / duizendsten (52/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0015

**15. de parkeerplaats nummer 15**, de derde parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0016

**16. de parkeerplaats nummer 16**, de vierde parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0017

**17. de parkeerplaats nummer 17**, de vijfde parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0018

**18. de parkeerplaats nummer 18**, de zesde parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.*

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0019

**19. de parkeerplaats nummer 19**, de zevende parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats zelf;*

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0020

**20. de parkeerplaats nummer 20**, de achtste parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0021

**21. de parkeerplaats nummer 21**, de negende parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0022

**22. de parkeerplaats nummer 22**, de tiende parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0023

**23. de parkeerplaats nummer 23**, de voorlaatste parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zesenvertig / duizendsten (46/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0024

**24. de parkeerplaats nummer 24**, de laatste parkeerplaats rechts, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de parkeerplaats zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zesenvertig / duizendsten (46/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0025

**25. de fietsenberging**, rechts vooraan gelegen, omvattende

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:* de fietsenberging zelf;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer F 234 C P0001

Zo en gelijk dezen privatieven voorkomen als loten P1 tot en met P24 en F1 op het plan ervan opgemaakt door landmeter Patrick Casier, te Leuven, op 27 januari 2017.

Dit opmetingsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24434/10096. Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

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

##### *A. Principe.*

De grond is gemeenschappelijk.

##### *B. Mede-eigendom - Gemene delen.*

Behoren in mede-eigendom en algemene onverdeeldheid toe aan al de onderscheiden mede-eigenaars van de privatieve kavels:

a) De grond die hierboven niet als privaat werd aangeduid. Zijnde de toegangswegen naar de verschillende parkeerplaatsen, de manoeuvreerruimte en de fietsenberging.

b) De verharding op de verschillende privatieven hierboven beschreven als de goederen sub 1 tot en met 24, met uitzondering van de fietsenberging. Deze verharding behoort toe aan het gemeenschap, de onderliggende grond behoort toe aan de private eigenaar.

Dit heeft tot doel het eenvormig uitzicht van de parking te bewaren. Ieder van de mede-eigenaars zal overeenkomstig het aantal duizendsten bijdragen in het onderhoud, herstel of de heraanleg van de verharding van de privatieven, alsook van de toegangswegen en de manoeuvreerruimte.

Enkel indien er schade zou zijn aan de verharding van een bepaald privaatief door het verkeerdelijk gebruik van dit privaatief, kunnen de kosten van dit herstel enkel ten laste gelegd worden van de eigenaar van dat privaatief.

c) Volgende delen:

1. Het algemeen net van riolen, leidingen, kanalisaties en putten dienend voor het ganse complex;
2. De leidingen voor elektriciteit voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen.
3. En in het algemeen al de delen van het goed die niet tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn of die gemeenschappelijk zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge het gebruik.
4. De klinkerverharding tussen de parkeerplaatsen, fietsenberging en toegangspad achter de woningen.
5. Plantvakken.
6. Verlichtingspaaltjes geplaatst op de parking.

Die delen behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars van de privatieven van het goed in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, zoals hierna aangeduid.

### **5. Vaststelling van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond.**

De grond wordt aan de privaatieve gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen:

De parkeerplaatsen nummer 1 tot en met 12, ieder veertig / duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De parkeerplaatsen nummer 13 en 14, ieder tweeënvijftig / duizendsten (52/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De parkeerplaatsen nummer 15 tot en met 22, ieder zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De parkeerplaatsen nummer 23 en 24, ieder zesenvertig / duizendsten (46/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De fietsenberging zesendertig / duizendsten (36/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Hetzij in totaal tienduizend/tienduizendsten (1.000/1.000sten).

### **6. Algemene opmerkingen.**

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

Deze basisakte mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige orde die geen zakelijk statuut zullen uitmaken.

Op heden werd dit reglement van inwendige orde opgesteld.

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 met haar bijlagen en het reglement van inwendige orde 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.

### **7. Bodemdecreet.**

1. De verschijner verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 15 december 2016, met referte R-20160698918 A-20160699873, luidt als volgt :

*"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De verschijner verklaart met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

### **8. Stedenbouwkundige informatie.**

Met het oog op de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vestigt ondergetekende notaris er de aandacht op dat de stad Leuven beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Leuven op 5 januari 2017, uit de verklaringen van de verschijner, en uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat het voorschreven goed:

- noch geheel noch gedeeltelijk in een onteigeningszone gelegen is en dat er voor het goed geen recht van voorkoop van toepassing is overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- gelegen is in woongebied volgens het gewestplan Leuven van 7 april 1977;
- valt onder het toepassingsgebied van het bijzonder plan van aanleg 'De Jacht (deel1)' van 29 juli 1998, met als bestemming: gesloten bebouwing, autobergplaatsen, bouwvrije tuinstrook, groenzone voor rust en spel, zone voor tuinen, hergoedgekeurd bij besluit van 28 april 2004;
- voorwerp is van volgende stedenbouwkundige vergunningen:
  - de vergunning van 29 oktober 1976 betreffende het bouwen van een bergplaats;
  - de vergunning van 16 september 2010 betreffende het rooien van een bos;



- de vergunning van 28 september 2012 betreffende het bouwen van 23 sociale woningen met tuinberging en eigen autostaanplaats op een gemeenschappelijke parkeerplaats en het aanleggen van publiek domein.
- gelegen is binnen het waterwingebied CADOL EN ABDIJ;
- geen deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling;
- niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing;
- geen voorwerp is van een dagvaarding overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- geen voorwerp is van een as-buittest, zoals bepaald in van artikel 4.2.12. §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de aflevering ervan tot op heden niet verplicht gesteld werd bij overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Regering;
- niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

### **9. Watertoets.**

De notaris wijst de verschijner er op dat het voorschreven goed:

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

### **10. Decreet Onroerend Erfgoed.**

De verschijner verklaart dat het goed:

- 1) niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).
- 2) niet definitief beschermd is als onroerend erfgoed.
- 3) niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

Ondergetekende notaris heeft de verschijners gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet.

### **11. Erfdienstbaarheden – eenvormigheid – eenheid van uitzicht.**

Door de juridische verdeling van het goed in privatieve 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 goed of vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders voor zien in artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en in de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparant in deze en de kopers van privatieve kavels, die louter door hun aan koop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt ondermeer:

- voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen tussen private kavels;
- de elektriciteit;

- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van het goed en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

In het kader van het bewaren van het eenvormige uitzicht van de parking, is het de eigenaars van de particulieren alsook hun gebruikers of huurders verboden goederen te stockeren op de parkeerplaatsen, evenals een afdak of schuttingen te plaatsen.

Deze bepaling is niet van toepassing op de fietsenberging, zijnde het particulier sub 25.

## **12. Recht van overgang.**

Er wordt een recht van overgang toegestaan aan de eigenaar van volgend goed of deel van volgend goed:

### **Stad LEUVEN - dertiende afdeling – HEVERLEE – vierde afdeling.**

Een perceel grond met alle verdere aanhorigheden, gelegen nabij de Zwaluwenlaan, op het kadaster bekend onder Leuven, dertiende afdeling, Heverlee, vierde afdeling, sectie F, deel van nummer 0237E3P0000, met een gemeten oppervlakte van zes aren zeventwintig centiaren (6a 27ca).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: F 320 A P0000

Zo en gelijk dit goed voorkomt als lot 1 op het plan ervan opgemaakt door landmeter Patrick Casier te Leuven, op 27 januari 2017.

Dit opmetingsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24434/10096. Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

Dit recht van overgang zal worden uitgeoefend op de gemeenschappelijke delen van het parkeercomplex. Het recht zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met een fiets, brommer of moto, en door alle mensen en dieren die zich begeven naar of komen van het voormelde lot 1. Het is verboden een voertuig te parkeren op de mede-eigendom.

De bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle algemene of bijzondere rechtsopvolgers van het voormelde lot 1, en zal geduld moeten worden door alle mede-eigenaars van het parkeercomplex.

## **13. Exclusief genotsrecht.**

Er wordt een exclusief genotsrecht toegestaan aan de eigenaar van:

### **Stad LEUVEN - dertiende afdeling – HEVERLEE – vierde afdeling.**

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen Zwaluwenlaan 3, op het kadaster bekend onder Leuven, dertiende afdeling, Heverlee, vierde afdeling, sectie F, deel van nummer 0237E3 P0000, met een gemeten oppervlakte van drie aren zeventig centiaren (03a 70ca).

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: F 320 D P0000

Zo en gelijk dit goed voorkomt als lot 4 op het plan ervan opgemaakt door landmeter Patrick Casier te Leuven, op 27 januari 2017.

Dit opmetingsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24434/10096. Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

Dit exclusieve genotsrecht heeft enkel betrekking op het rood gearceerde deel aangeduid op het aan onderhavige akte aangehechte plan. Het is de eigenaar van het voormelde lot 4 aldus toegestaan het gearceerde gedeelte af te sluiten met een hek van de rest van de mede-eigendom, op last op dit rood gearceerde gedeelte ten alle tijd in goede staat te onderhouden.

**14. Slotverklaringen.**

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte zijn ten laste van de privatieven in verhouding tot hun duizendsten.

Op zicht van de door de wet vereiste bewijsstukken bevestigt ondergetekende notaris de echtheid van de rechtspersoonlijkheid van de comparant in deze.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van onderhavige akte, om welke reden ook.

Ten uitvoerlegging dezer doet de comparant keuze van woonplaats in haar maatschappelijke zetel.

**13. Bijlagen.**

Volgende stukken worden door de verschijners in deze aan mij, notaris, overhandigd, om aan deze akte te worden ge hecht:

- een kopie van de stedenbouwkundige vergunning;
- het opmetingsplan.
- het plan met de erfdiensbaarheid van doorgang en het exclusief genotsrecht.
- algemeen reglement van mede-eigendom.

**WAARVAN AKTE.**

Opgesteld en verleden te Herent, op het kantoor.

En na voorlezing tekenen de verschijners, hier vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, Notaris.

