JVR/DM/PR - Akte n° 16.253

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGENTIG

Op zes november.

Voor Ons, Jean-Luc INDEKEU, Notaris te Brussel.

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "BROKING SERVICES", met maatschappelijke zetel te Brussel, Kunstlaan, 17, opgericht bij akte verleden voor notaris Luc Verhasselt, te Wemmel, op elf maart negentienhonderd tweeëntachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénendertig maart daarna, onder nummer 692-17 en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Joseph Simonart, te Leuven, op zeventien maart negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen april daarna, onder nummer 880409-306, ingeschreven in het handelsregister van Brussel, onder nummer 442.762.

Hier vertegenwoordigd door : 1) Mevrouw Lucienne VAN HEES, te Tervuren, Tervuursesteenweg, 6; 2) De Heer Maurice BELIEN, te Heusden (Zolder), Begonialaan, 21; 3) De Heer Victor NELISSEN, te Lummen, Stokrooistraat, 26.

Bestuurders handelende ingevolge artikel 14 der standregels.

Welke comparante, vertegenwoordigd zoals voormeld, ons heeft uiteengezet dat zij eigenares is van het volgende onroerend goed :

GEMEENTE KORTENBERG

(voorheen Gemeente Everberg)

Een molencomplex met bedrijfsgebouwen op en met grond gelegen aan de Annonciadenweg, nummers 33,

35, 37 en 39, gekadastreerd wijk B, deel van nummer 13/E/2, groot in oppervlakte volgens meting in de titel vijftien aren tachtig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Hieraangaande werd ons het volgende verklaard:

De naamloze vennootschap "Broking Services", voornoemd, is eigenares van boven beschreven goed om het aangekocht te hebben van 1) Mevrouw Simone Noppen, zonder beroep, weduwe van de Heer Gustavus Van Roey, te Meerbeek; 2) de Heer Ghislain Noppen, gepensioneerde, te Zaventem, vroeger Sint-Stevens-Woluwe; 3) de Heer René Noppen, gepensioneerde, te Wemmel; 4) de Heer Ferdinand Noppen, zonder beroep, te Kortenberg; 5) de Heer André Noppen, zonder beroep, te Everberg; 6) Mevrouw Paula Noppen, zonder beroep, en haar echtgenoot, de Heer Willy Vandenbossche, geneesheer, samen te Brussel, en 7) Mevrouw Pélagie Noppen, helpster, te Brussel; bij akte van notaris Joseph Simonart, te Leuven, de dato zeventien maart negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven om het tweede hypotheekkantoor te Leuven, op negenentwintig maart daarna, boek 4007 nummer 7.

Hoger beschreven goed hoorde sinds meer dan dertig jaar toe aan de ouders van consoorten Noppen : de echtgenoten Leopoldus Clementinus Noppen-Augusta Ludovica Vanhimphe te Everberg als volgt :

De Heer Leopoldus Noppen kocht het goed aan voor zijn huwelijk bij akte verleden voor notaris Huygens te Oudergem, op achtentwintig januari negentienhonderd drieëntwintig jegens Firmin Albertus Noppen te Everberg. De Heer Leopoldus Noppen was gehuwd met mevrouw Vanhimphe onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor notaris Huygens, te Oudergem, op achttien februari negentienhonderd drieën-

twintig, en bij welk huwelijkskontrakt hij voormeld goed in gemeenschap heeft gebracht, overgeschreven.

De echtgenoten Noppen-Vanhimphe zijn beiden overleden, hij te Everberg op vijf mei negentienhonderd tweeënvijftig en zij te Kortenberg op acht juli negentienhonderd zevenentachtig, nalatende als enige reservataire erfgenamen hun zeven kinderen voornoemd, ieder voor een/zevende deel in volle eigendom.

De toekomstige kopers zullen met de hierboven aangehaalde oorsprong van eigendom genoegen moeten nemen en geen andere titel kunnen vorderen dan een kopie dezer.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparante verklaart dat er bij haar weten geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden het goed bezwaren en dat zij er zelf geen heeft toegestaan, behoudens diegene vermeld in deze akte en zijn bijlagen en in de akte van notaris Joseph Simonart te Leuven, hoger beschreven.

Deze laatste bevat volgende bijzondere voorwaarde, hierna letterlijk hernomen:

"KLASSERING :

"Nadat de ondergetekende notaris kennis heeft "gegeven van de inhoud van het decreet van de Vlaam-"se Cultuurgemeenschap van drie maart negentienhon-"derd zesenzeventig, tot bescherming van de monumen-"ten, stads- en dorpsgezichten, heeft de verkopende "partij verklaard dat zij geen betekening heeft "gekregen van een voorontwerp van lijst of defini-"tieve bescherming, of geen kennis heeft van enige "aangelegenheid die een eventuele bescherming tot "gevolg zou kunnen hebben."

De toekomstige kopers zullen worden in de plaats gesteld van de comparante in al haar rechten en verplichtingen die uit deze bedingen voortsprui-

ten, voor zover zij nog van toepassing zijn en het hoger beschreven goed aanbelangen.

VERDELING VAN HET GEBOUW

De comparante verklaart de verdeling van het gebouw in woningen voor privatieve bewoning te bewerkstellingen, overeenkomstig de plannen en beschrijving waarvan hierna sprake.

Zij geeft hierbij haar wil te kennen hoger beschreven gebouw te plaatsen onder het statuut der medeëigendom, zoals bepaald in artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

Deze verklaring houdt de juridische oprichting in van de woningen die zoveel verschillende goederen zullen uitmaken en waarover zal kunnen beschikt worden, het ene onafhankelijk van het andere. Elk hunner maakt een privatieve en uitsluitende eigendom uit waaraan onafscheidbaar en als bijzaak in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid verbonden is, een gedeelte in de gemene delen en in de grond, met desgevallend een privatief genot op een deel van de tuin, waarvan de hoegrootheid hieronder zal bepaald worden.

PLANNEN

De plannen van het gebouw werden opgemaakt door de Heer F. Van der Auwera, ingenieur-architect te Everberg, Rosbergstraat, 22.

Deze plannen zullen hier aangehecht blijven na gekorttekend te zijn "ne varietur" door de comparante en Ons, Notaris.

BESCHRIJVING VAN DE WONINGEN

Het molencomplex wordt opgesplitst in vier woningen voor privatieve bewoning, die zich uitstrekken over de verschillende verdiepingen van het gebouw, zoals hierna vermeld.

I. WONING NUMMER EEN

Deze woning bevindt zich aan de Westkant van

het gebouw en wordt op bovenvermeld plan aangeduid in het geel.

Ze heeft als huisnummer, eveneens zoals aangeduid op bovenvermeld plan, het nummer 33 van de Annonciadenstraat, ook genaamd Annonciadenweg.

De eigenlijke toren van het molencomplex met bijgebouwen maakt integraal deel uit van deze woning.

Ze bevat meer bepaald :

A) In privatieve en uitsluitende eigendom :

I.I. Op de gelijkvloerse verdieping :

Inkomhall, garage, eethoek met zitkuil, woonkamer, keuken, bijkeuken, water-closet.

De trap naar de eerste verdieping van deze woning.

I. II. Op de eerste verdieping :

Gang, slaapkamer nummer één, slaapkamer nummer twee met dressing en douchecel, water-closet, badkamer.

De trap naar de tweede verdieping van deze woning.

I. III. Op de tweede verdieping :

Hall, slaapkamer, berging.

De trap naar de derde verdieping van deze woning.

I. IV. Op de derde verdieping.

Duplex slaapkamer.

Het dak van de eigenlijke toren van het molencomplex, die integraal deel uitmaakt van deze woning.

B) In medeëigendom en gedwongen onderdeeldheid voor de gehele woning :

Driehonderd dertien/duizendsten (313/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

C) Gemene delen met een privatief genot op last van onderhoud :

De tuin rondom deze woning (Oost-en Zuidkant) binnen de grenzen van de op voormeld plan (gelijkvloerse verdieping) aangeduide omheiningen.

II. WONING NUMMER TWEE

Deze woning bevindt zich ten Oosten van woning nummer één en wordt op bovenvermeld plan aangeduid in het blauw.

Ze heeft als huisnummer, eveneens zoals aangeduid op bovenvermeld plan, het nummer 35 van de Annonciadenstraat, ook genaamd Annonciadenweg.

Ze bevat meer bepaald :

A) In privatieve en uitsluitende eigendom:

II. I. Op de gelijkvloerse verdieping.

Inkomhall met trappenhuis, gang, garage, "wintertuin".

De trappen in de inkomhall en in de "wintertuin" naar de eerste verdieping van deze woning.

II. II. Op de eerste verdieping.

Woonkamer met eethoek en zithoek, keuken, overloop, water-closet, zonnehuis.

De trap naar de tweede verdieping van deze woning.

II.III. Op de tweede verdieping :

Gang, drie slaapkamers, badkamer, douchecel, water-closet.

Het glazen dak van het "zonnehuis".

B) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid voor de gehele woning :

Tweehonderd veertig/duizendsten (240/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

C) Gemene delen met een privatief genot op last van onderhoud :

De tuin aan de achterkant van deze woning (Zuidkant) binnen de grenzen van de op voormeld plan (gelijkvloerse verdieping) aangeduide omhei-

ningen.

III. WONING NUMMER DRIE

Deze woning bevindt zich ten Oosten van woning nummer twee en wordt op bovenvermeld plan aangeduid in het groen.

Ze heeft als huisnummer, eveneens zoals aangeduid op bovenvermeld plan, het nummer 37 van de Annonciadenstraat, ook genaamd Annonciadenweg.

Ze bevat meer bepaald :

A) In privatieve en uitsluitende eigendom:

III. I. Op de gelijkvloerse verdieping :

Inkomhall met trappenhuis, garage.

De trap naar de eerste verdieping van deze woning.

III. II. Op de eerste verdieping :

De trap naar de tweede verdieping van deze woning.

III. III. Op de tweede verdieping :

Hall, gang, woonkamer met zit- en eethoek, drie slaapkamers, water-closet, keuken, badkamer, berging.

In de woonkamer, de trap naar de derde verdieping van deze woning.

III. IV. Op de derde verdieping.

Overloop, hall, stookplaats, woonkamer, water-closet, badkamer.

Het dakterras van deze woning.

B) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid voor de gehele woning :

Tweehonderd en elf/duizendsten (211/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

IV. WONING NUMMER VIER

Deze woning bevindt zich ten Oosten van woning nummer drie en wordt op bovenvermeld plan aangeduid in het oranje.

Ze heeft als huisnummer, eveneens zoals

aangeduid op bovenvermeld plan, het nummer 39 van de Annonciadenstraat, ook genaamd Annonciadenweg.

Ze bevat meer bepaald :

A) In privatieve en uitsluitende eigendom:

IV. I. Op de gelijkvloerse verdieping :

Inkomhall met trappenhuis, gang, woonkamer, keuken, bijkeuken aansluitend op garage, water-closet, garage.

De trap naar de eerste verdieping van deze woning.

IV. II. Op de eerste verdieping

Gang, vier slaapkamers, badkamer, douchecel, water-closet, "vrijetijdsruimte", dakterras.

B) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid voor de gehele woning :

Tweehonderd zesendertig/duizendsten (236/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

C) Gemene delen met privatief genot op last van onderhoud :

De tuin aan de achterkant van deze woning (Zuidkant) binnen de grenzen van de op voormeld meld plan (gelijkvloerse verdieping) aangeduide omheiningen.

De tuin aan de zijkant van deze woning (Oostkant) tot aan de perceelsgrenzen.

VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN.

De verdeling van het gebouw kan het bestaan met zich meebrengen van toestanden die erfdienstbaarheden zouden scheppen indien de erven aan verschillende eigenaars zouden toebehoord hebben.

Daar de huidige basisakte de juridische verdeling van het eigendom heeft bewerkstelligd, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege daadwerkelijk worden, vanaf de eerste verkoop van een privatief element van het gebouw aan een derde persoon; zij vinden hun oorsprong in de bestemming door de

huisvader, bekrachtigd door de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ofwel in de overeenkomst der partijen.

Het betreft hier met name :

De uitzichten die zouden kunnen bestaan van het ene lokaal op het andere.

De gemeenschappen van afvoerbuzen van regenwater en huishoudwater, van riolen en andere.

De doorgang van buizen en leidigen van alle aard.

De schouwen en verluchtigspijpen.

En in het algemeen al de gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve gedeelten of tussen deze laatsten en de gemene delen die zouden blijken uit de plannen van het gebouw, de toestand of het gebruik van de plaatsen.

Bovendien worden de volgende erfdienstbaarheden opgelegd ten laste respectievelijk ten voordele van de vier woningen van dit gebouw :

1) De toegang naar de gemene delen van het gebouw met het oog op herstellings-en onderhoudswerken via de privatieve delen en de gemene delen met privatief genot van de respectievelijke woningen, indien zulks noodzakelijk of nuttig is om deze werken tot een goed einde te kunnen brengen.

Deze erfdienstbaarheid geldt enkel voor de duur van deze werken en mits voorafgaandelijke kennisgeving. De werken dienen daarbij de worden uitgevoerd met een minimale verstoring van de rust voor de eigenaar of gebruiker die ze moet dulden.

2) De doorgang via de privatieve delen en de gemene delen met privatief genot van de respectievelijke woningen bij ontruiming in noodgevallen.

3) Op de strook grond aan de Noordkant van het gebouw mag geen enkel bouwwerk worden opgericht. Het betreft hier derhalve de vestiging van een

erfdienstbaarheid "non aedificandi". Deze strook grond strekt immers tot toegang tot en oprit van de respectievelijke woningen, zoals aangeduid op voormeld plan (gelijkvloerse verdieping). Er moet daarbij steeds vrije toegang worden verleend tot de achterliggende woningen, met dien verstande dat alleen de eigenaar of gebruiker van woning nummer vier gerechtigd is voor zijn woning onder meer voertuigen te parkeren, daar dit geen belemmering inhoudt voor de andere eigenaars of gebruikers. De eigenaar of gebruiker van woning nummer vier is tevens gerechtigd zijn tuin af te sluiten aan de Noordkant van zijn woning.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

De comparante heeft een reglement van medeëigendom doen opstellen dat het onroerend statuut uitmaakt van het gebouw waarvan zij de verdeling heeft bewerkstelligd.

Dit reglement van medeëigendom zal hieraan gehecht blijven na gekorttekend te zijn "ne varietur" door de comparante en ons Notaris.

Dit reglement van medeëigendom dat de comparante, eigenaars van de elementen die het gebouw uitmaken, verplicht, bindt ook haar opvolgers en rechthebbenden ten eender welke titel.

Het zal samen met de huidige akte overgeschreven worden teneinde het aan derden tegenstelbaar te maken.

Al de eigendoms-of genotsoverdragende alsmede verklarende akten die de privatieve elementen van het gebouw tot voorwerp hebben, daarin begrepen de huurcontracten en genotsvergunningen welkdanig moeten de uitdrukkelijke melding inhouden dat de nieuwe belanghebbende kennis genomen heeft van de basisakte en dat hij in de plaats gesteld is in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

KOSTEN VAN DE BASISAKTE.

De eerste gemeenschappelijke lasten bestaan uit de kosten betreffende het opmaken van de basisakte.

Ze worden in rekening gebracht van de medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen volgens de volgende omslagvoet :

- Eenendertigduizend driehonderd frank voor woning nummer één.
- Vierentwintigduizend frank voor woning nummer twee.
- Eenentwintigduizend honderd frank voor woning nummer drie en
- Drieëntwintigduizend zeshonderd frank voor woning nummer vier.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer doet de comparante keuze van woonplaats in haar maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Brussel.

Na voorlezing dezer heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals voormeld, met Ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt, de negentien november negentienhonderd negentig te Brussel, eerste kantoor der registratie. Boek 112, Blad 83, Vak 6. Bladen zes. Verzendingen een

Ontvangen zevenhonderd vijftig frank.

De Ontvanger (getekend) P. TAGHON.

Volgen de bijlagen.