

1 afk (29 blz 81)

HERROEPING VAN BASISAKTE  
BASISAKTE  
24 mei 1976  
N° 238



X 470413

Het jaar negentien honderd zes en zeventig.  
Op vier en twintig mei.

Voor Ons, Meester Hubert VERBIST, notaris te Antwerpen.  
ZIJN VERSCHENEN :

[REDACTED] gepensioneerde, geboren  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Welke komparanten voorafgaandelijk aan het onroerend sta-  
tuut voorwerp van tegenwoordige akte ons vertoond hebben het-  
geen volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

1. Dat zij eigenaars zijn van het appartementsgebouw ge-  
legen te Berchem, Ringlaan 22, gekadastreerd wijk C nr 285/U/  
2, voor een oppervlakte van drie honderd een en negentig  
vierkante meter, bestaande uit een kelderverdieping, gelijk-  
vloers en drie verdiepingen.

Dat de rechterkant van het gebouw waarop opgericht werden  
de grote appartementen en waarvan de grond een oppervlakte  
heeft van twee honderd zes en zestig vierkante meter, acht en  
tachtig vierkante decimeter, eigendom is van de huwelijksge-  
meenschap van onze verzoekers en de linkerkant van het gebouw  
waarop opgericht werden de kleine appartementen en waarvan  
de grond een oppervlakte heeft van honderd een en dertig vier-  
kante meter twee en twintig vierkante decimeter, eigendom is  
van mevrouw Lambotte, onze verzoekster, als wederbelegging  
van eigen gelden.

2. Dat de basisakte van dit appartementsgebouw opgesteld  
werd door notaris Joseph Verbist te Antwerpen op zeven april  
negentien honderd negen en vijftig, overgeschreven op het der-  
de hypotheekkantoor te Antwerpen op elf mei negentien honderd  
negen en vijftig, deel 2968 nummer 11.

3. Dat onze verzoekers gezegde basisakte herroepen en hem  
vervangen door huidige akte.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

eerste blad.

*Handwritten initials*

*Handwritten mark*

g,

g,

lollise

an

a

ig

i

i

i

BASISAKTE

Met het oog op de nieuwe horizontale verdeling der gebouwen, hebben komparanten besloten het eigendom te onderwerpen aan het regiem van de mede-eigendom en hebben ons aanzocht autentieke akte te verlenen van hun besluit ,voormelde goederen te stellen onder het regiem van mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentien honderd vier entwintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Dienvolgens verklaren zij als volgt te doen en vast te stellen:

- a) beschrijving van de goederen
- b) de juridische verdeling van het eigendom in appartementen en garages.
- c) de vaststelling van het aantal kwotiteiten van ieder der privatieve delen in de gronden en de andere gemene delen van gans het eigendom.

- d) erfdienstbaarheden.
- e) het algemeen reglement van mede-eigendom.

AFDELING I

BESCHRIJVING DER GOEDEREN

Grond

Op een grond gelegen te Berchem, Ringlaan, 22/24 gekadastréerd wijk C nr 285/U/2 voor een oppervlakte van drie honderd een en negentig vierkante meter, werd opgericht een appartementsgebouw ,genaamd "Residentie Verdi", begrijpende :

ONDERAARDS

1. Gemene delen

Trapzaal, trap, de kelder voor meters, en de gang, en in het algemeen alle lokalen, elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik en dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw.

2. Privatieve delen

De kelders gemerkt B1, B2, B3, A1 en A3.

GELIJKVLOERS

1. Gemene delen

Inkothall, hall, trapzaal met trap, liftkoker met lift, doorgang kamertje voor vuilbakken, vuilniskoker, conciërgewoning met woonkamer, twee slaapkamers, keuken, kelder voor centrale verwarming met douche voor conciërge, plaats voor vuilnisbakken, vuilniskoker, kelder, hof voor conciërge, hof.

Mazouttank verborgen onder garage A1, septische put verborgen in de grote hof, de hofmuren, en in het algemeen alle lokalen, elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik en dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw.

Het privaatief genot en gebruik van de grote hof gelegen achter de appartementen type A groot volgens meting drie en negentig meter dertig centimeter, alhoewel deel uitmakend van de gemene delen van het eigendom, wordt toegekend aan de eigenaar van het appartement A1 ,op last van onderhoud.

De eigenaar van het appartement "type A" zal het uitsluitend genot hebben van deze hof en zal hem mogen aanleggen, beplanten en onderhouden naar goeddunken, zonder de minste toezicht of medezeggingschap van de andere bewoners van het gebouw dit alles onder de enkele beperking van minimum onderhoud.

2. Privatieve delen

De kelder gemerkt A 2

de garages met hun deur gemerkt van rechts naar links A1, A2, A3 en de dubbele garage gemerkt B3 en B2.

OP IEDER DER EERSTE, TWEDE EN DERDE VERDIEPING

1. Gemene delen

de trappen met trapzaal, de liftkoker en in het algemeen alle lokalen, elementen en delen, bestemd voor algemeen gebruik en dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw.

Op de derde verdieping boven een val doorgang gevend aan de



X 470412

type A-1  
verzending  
goedgekeurd.

machinekamer van de lift evenals naar het dak.

## 2. Privatieve delen

Appartement type A ( of groot appartement) begrijpende:

incomhall, living, vier slaapkamers, office, keuken met terras water-closet en badkamer.

Op de eerste verdieping is er boven nog een buitentrap leidende naar de hof.

Appartement type B ( of klein appartement) begrijpende:

hall, living, kleine kamer, keuken met terras, slaapkamer, badkamer en water-closet.

### OP HET DAK

#### Gemene delen

het dak, de machinekamer voor de lift, electronische voeder voor centrale verwarming, verhuisbalken, lichtkoepel, de schouwven en verluchtungs pijpen, bliksem afweerders, en in het algemeen alle elementen en delen, bestemd voor algemeen gebruik en dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het gebouw.

### AFDELING II

#### JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

1. Voorschreven goederen bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

Deze gemeenschappelijke en privatieve delen zijn hierboven onder afdeling I kortbondig aangehaald en zijn nader bepaald en omschreven in het aan deze akte gehecht Algemeen reglement van mede-eigendom.

De privatieve delen worden verdeeld in woonappartementen met aanbedeelde kelders en in garages zoals deze voorkomen op het plan waarvan hiervoren sprake en waarvan een korte beschrijving werd gedaan onder afdeling I hierboven.

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten welke voor de hierna onder Afdeling III vastgestelde kwotiteiten verbonden worden aan de privatieve delen.

Tengevolge van deze verdeling bekommt ieder der verschillende privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de verdiepingen met inbegrip van de aan ieder van hen verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder dezer privatieve lokalen afzonderlijk kan worden beschikt, 't zij ten bezwarende titel, 't zij ten kosteloze titel, en dat ook vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan worden bezwaard met zakelijke rechten.

2. Ieder appartement of garage bestaat uit :

a) privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar dezer privatieve delen.

b) een aantal kwotiteiten in de gemene delen van gans het eigendom, welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen on-

verdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

3 a) de inwendige verdeling der privatieve lokalen is in principe zoals afgebeeld op het plan waarvan hiervoren sprake.

Nochtrans mag iedere eigenaar de binnenverdeling zijner lokalen wijzigen zoals hij het goedvindt, zonder evenwel de konstruktie van het gebouw te schaden en mits geen steun muren te verwijderen, tenzij deze vervangen worden door betonoverspanningen, of putrels, dit na akkoord met de architect en de betoningenieur voor de beoogde wijziging.

b) twee aanpalende appartementen van dezelfde verdieping toebehorende aan een en dezelfde eigenaar, mogen verenigd worden om er een enkel appartement van te maken, hetwelk vervolgens terug mag herverdeeld worden in verschillende appartementen van het type voorzien door hogergemeld plan.

c) de uitvoering der werken tot verwezenlijking der eventuele wijzigingen voorzien onder tegenwoordig nummer 3, zal geschieden onder de uitsluitende verantwoordelijkheid der eigenaars wie het aangaat, zulks ten opzichte van de afzakkingen, beschadigingen, en andere ongevallen en hindernissen die er zouden uit voortspruiten voor de gemene delen en de lokalen der andere eigenaars.

4. De afmetingen welke in deze akte opgegeven worden of die voorkomen op aangehecht plan zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

### AFDELING III

#### VASTSTELLING DER KWOTITEITEN VAN IEDER APPARTEMENT OF GARAGE IN DE GROND EN ANDERE GEMENE DELEN VAN HET EIGENDOM.

De grond en andere gemene delen worden aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

- aan ieder der drie appartementen type A : honderd tachtig/duizendsten, hetzij samen vijf honderd veertig/duizendsten

- aan ieder der drie appartementen type B : honderd vijf en twintig/duizendsten, hetzij samen drie honderd vijf en zeventig /duizendsten.

- aan ieder der drie garages type A twintig/duizendsten hetzij samen zestig/duizendsten.

- aan ieder der twee garages type B : twaalf en half/duizendsten, hetzij samen vijf en twintig/duizendsten.

Hetzij samen duizend/duizendsten.

### AFDELING IV

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Garage A1 is bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het brengen en wegnemen door de concierge of de aangestelde van de vuilnisbakken. Bovendien is het bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het ruimen van de septische put en voor het vullen en onderhouden van de mazouttank. Deze laatste is inderdaad verborgen in deze garage.

derde blad.

*J.P.*

*TR*

2. Garage A 3 zal moeten gedogen dat in zijn pand regelmatig afleidingen zouden gekuist worden.

3. Garages B2-B3 is bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het brengen en wegnemen door de conciërge of de aangeelde van de vuilnisbakken en van een doorgang ten voordele van de conciërge voor het binnenbrengen van fietsen of kindergens.

Bovendien zal hij moeten gedogen dat in hun pand water wordt afgenomen voor het kuisen van de straat.

De garages zullen mits toelating van alle eigenaars van het gebouw, slechts mogen verkocht of verhuurd worden aan eigenaars of huurders van een appartement.

#### AFDELING V

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van buurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepalen van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben de componenten een reglement van mede-eigendom opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten welke titel ook, van een deel van het onroerend goed, welk reglement aan deze gehecht is, samen met deze geregistreerd en overgeschreven wordt.

Dit reglement van mede-eigendom begrijpt:

1. Het statuut van het onroerend goed waarbij de verdeling en de onderhoud van het eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden. De gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige eigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun inschrijvingen ten hypotheekkantore in wiens kring het onroerend goed is gelegen.

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het beheer van het onroerend goed en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven. Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degene die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het onroerend goed.

De bepalingen welke betrekking hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het algemeen reglement van mede-eigendom, zal ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken partijen

volledige kennis hebben van tegenwoordige akte, haar ahangsels en dat zij, door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die hier uit voortvloeien.

De tekst van dit voormelde algemeen reglement van mede-eigendom, reeds gewijzigd door zekere bepalingen hierboven (wordt gewijzigd door zekere bepalingen hier: lees) wordt gewijzigd en/of aangevuld als volgt:

1. Jaarlijkse algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Berchem, op de plaats, dag en uur vast te stellen door de eerste jaarlijkse algemene vergadering welke zal opgeroepen worden door de zorgen van de meest gereede partij.

Indien de door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vastgestelde datum voor de volgende jaarlijkse algemene vergadering een wettelijke feestdag is, zal de vergadering de eerst daaropvolgende werkdag plaats hebben.

2. Bevoegdheid der algemene vergadering.

De algemene vergadering zal elk jaar, bij meerderheid van stemmen een syndicus aanstellen.

Alle beslissingen betreffende onderhoud en herstellingen van het gebouw zullen geldig genomen worden bij beslissing van de syndicus.

De algemene vergadering zal eveneens bij meerderheid de eventuele vergoedingen aan de syndicus bepalen en het jaarlijks verslag van de syndicus beoordelen.

De algemene vergadering, zetelende en beraadslagende zoals voorzien in het algemeen reglement van mede-eigendom, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars van appartementen,

3. Bestemming der lokalen

De appartementen van de verdiepingen mogen enkel worden aangewend als private woning.

4. Gemeenschappelijke uitbatingskosten- verhuuring

a) Ieder mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten moeten betalen vanaf de dag waarop deze kosten zullen gerezen zijn in het belang zelf van de mede-eigenaar.

b) voor zoveel als nodig wordt er ook bepaald dat in geval van verhuuring van privatieve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven tegenover de onverdeeldheid. voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in alle gemeenschappelijke kosten.

Het feit dat, ingevolge de huurvoorwaarden, de huurder, gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldheid niet tegensteld worden.

c) Indien een mede-eigenaar om gelijk welke redenen zijn

9 79

TH

onkosten-afrekeningen niet betaalt zal buiten de maatregelen voorzien in het algemeen reglement van mede-eigendom, de syndicus gemachtigd zijn de niet-betaalde onkosten tot na invordering over al de andere mede-eigenaars te herverdelen, en ten hunne laste in te vorderen.

Deze maatregel zal van toepassing worden nadat drie maanden zijn verlopen na het verzenden van de afrekening, en nadat de betrokkene per aangetekend schrijven een laatste maal in mora is gesteld, veertien dagen voor het nemen van bedoelde maatregel.

#### 5. Antenne voor radio- en televisie

Gezien het gebouw aangesloten is aan het teledistributienet zal het verboden zijn privaatieve antennes voor televisie of radio's op het dak te plaatsen.

#### 6. Lift

De algemene onderhoudskosten van de lift, het elektriciteitsverbruik, het vervangen van kabels, herstellingen en andere mogelijke kosten der lift, vervangen van motor enzovoorts deze zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen in verhouding van hun duizendsten.

#### 7. Chauffage.

Zolang geen verbruiksmeters zullen geplaatst worden, zullen de kosten van verbruik van chauffage tussen de eigenaars van de appartementen verdeeld worden in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in mede-eigendom.

#### 8. Water-verbruik

Indien de Antwerpse Waterwerken geen afzonderlijke kontrakten afsluit voor waterverbruik met de verschillende eigenaars van het gebouw zullen de kosten van waterverbruik, tussen de verschillende eigenaars van appartementen en garages verdeeld worden in verhouding met hun duizendsten. het aantal kraantjes door hen bezeten en

#### 9. Concierge

De concierge zal aangenomen en afgedankt worden door de zorgen van de syndic van het gebouw.

Hij zal als taak hebben hetgene gebruikelijke is in een goed onderhouden gebouw en onder andere zal hij zorgen:

1. Voor het proper houden van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de stoep.
2. Voor het buitenbrengen en verwijderen van de vuilnisbakken.
3. Voor het sluiten s'avonds van de inkomdeur.
4. Voor het laten bezichtigen van de te kopen of te huren panden.
5. In het algemeen voor al hetgene hem bevolen wordt door de syndic.

Het salaris en eventueel de huisvesting of vergoeding voor huisvesting van de concierge zullen bepaald en vastgesteld worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

✓ aangereken  
door de  
maatschap-  
pij.  
verzending  
goedgekeurd

*J.P.*  
*H.*





X 470411

Dit salaris of vergoeding zal te dragen worden door al de mede-eigenaars van het gebouw in verhouding met de duizenden.

De conciërge heeft slechts opdrachten te krijgen van de syndic.

De syndic zal de conciërge moeten afdanken en hem vervangen zo de algemene vergadering der mede-eigenaars daarover beslist.

AANHANGSELS

Vervolgens hebben de verschijners ons overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven :

- 1. een plan van het gebouw.
- 2. het algemeen reglement van mede-eigendom.

Deze aanhangsels en tegenwoordige akte maken samen de basisakte van het hierboven beschreven eigendom uit.

Zij zullen elkander aanvullen en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verstaan worden het één in functie van het andere.

BEVESTIGING

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de verschijners op zicht van de door de wet vereiste bewijsstukken.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na gedane voorlezing hebben de komparanten met ons notaris getekend.

goedgekeurd de  
doorhaling van  
een letter en  
drie woorden.

*P.P.P.*

*J. Piraux* *J. Piraux*

*H.H.*

Geregistreerd rij blad drie verzending  
te Antwerpen, Registratie 6, de 26 MEI 1976  
Boek 66 blad 61 vak 12 ontvangen :

meer honderd rijf en twee frank.  
225-

De Ontvanger,

*[Signature]*

De Ontvanger ~~ak~~  
VAN PUT E.