

BASISAKTE:

Heden dertig april negentienhonderd tweeënnegentig.

Voor mij, LUDO VERHOEVEN, notaris met standplaats te Antwerpen-Deurne,

IS VERSCHENEN:

De Heer Oswald Louis DE BEUKELAER, bediende, geboren te Antwerpen, op drie februari negentienhonderd dertig, wonende te Antwerpen, Deurne, Jan Samynlaan, 31. In huwelijk met Mevrouw Agnes Ludovica Alice Schram, onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkskontrakt ontvangen door notaris Eduard Van Put te Berchem, op twee juli negentienhonderd zesenvijftig.

Welke comparant mij, notaris, verklaard heeft:

A. Dat hij eigenaar is van een appartementsgebouw bestaande uit: keldering, gelijkvloers en twee verdiepingen, op en met grond, gelegen te ANTWERPEN (DEURNE), Jan Samynlaan, 31, ten kadaster gekend sectie A nummer 493/R/4, voor een grootte van driehonderd vierentwintig vierkante meter.

EIGENDOMSAANHALING:

Het goed hoorde oorspronkelijk toe aan Mevrouw Katharina Tussing, haarkapster, weduwe van de heer René Dominique De Beukelaer, te Antwerpen, om door haar te zijn aangekocht van de heer Nikolaas Maryn Verkammen, haarkapper en zijn echtgenote, mevrouw Maria Theresia Segers, zonder beroep, te Antwerpen, blijkens akte verleden voor notaris Gommaar Van Oosterwijck te Antwerpen, op vijftientwintig januari negentienhonderd vijftien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen, op zevenentwintig januari daarna, deel 4349 nummer 28.

Mevrouw Tussing voornoemd, laatst gepensioneerd, laatst wonende te Antwerpen-Deurne, is aldaar ab intestato overleden op veertien januari negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende voor enige, wettelijke en voorbehouden erfgenaam, haar zoon de heer Oswald De Beukelaer, comparant voornoemd.

De echtgenoten Verkammen-Segers voornoemd waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

B. Dat hij besloten heeft het gebouw te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Na welke vaststelling, de comparant verklaart de basisakte welke de juridische kern zal vastleggen, op te maken als volgt:

KAPITTEL I. - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

KELDERING:

1) Gemene delen: de trap naar de kelder, de trapzaal, de doorgang naar de privatieve kelders, de meterplaats, de algemene meters van water, electriciteit en gas, de verluchtingsruimten, de septische put, de funderingen, de afvoerbuizen en leidingen van alle aard en alle andere elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik van de privatieve delen of dienstig tot het gemeenschappelijk nut van deze privatieve delen.

2) Privatieve delen: drie provisiekelders genummerd "P.1", "P.2",

Eerste blad.

A345864



"P.3" en drie kolenkelders genummerd "K.1", "K.2" en "K.3" op het aan deze gehechte plan van het gebouw, welke kelders bestemd zijn om gevoegd te worden aan de verscheidene privatieve appartementen en om samen ermede verkocht te worden.

GELIJKVLOERS:

1) Gemene delen: de voortuin, het gedalleerde gedeelte begane grond vóór het gebouw, de oprit en de doorrij naast het gebouw naar de garage, de brievenbussen, de inkomdeur, de inkom en de trapzaal met trap naar de eerste verdieping, de toegang tot de kelder, de koer en de tuin achter het gebouw, het dak van de garage, de muren, afsluitingen, leidingen, aflopen en alle andere elementen en delen bestemd tot algemeen gebruik van de privatieve delen of dienstig tot het gemeenschappelijk nut van deze privatieve delen.

2) Privatieve delen:

a) het appartement gemerkt "A.G" op het hieraangehecht plan, begrijpende: hal, living, keuken, badkamer en twee slaapkamers; aan welk appartement in privatieve afhankelijkheid worden gevoegd: de kelders gemerkt "P.1" en "K.1" op het hieraangehecht plan, alsmede de garage hierna vermeld;

b) de garage, op het hieraangehecht plan gemerkt "garage", dewelke bestemd is om gevoegd te blijven aan het appartement gelijkvloers, zoals hiervoor gezegd, en om samen ermede verkocht te worden.

EERSTE VERDIEPING:

1) Gemene delen: de trapzaal met trap, de overloop, de muren, leidingen, aflopen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik van de privatieve delen of dienstig tot het gemeenschappelijk nut van deze privatieve delen.

2) Privatieve delen: het appartement gemerkt "A.1" op het hieraangehecht plan, begrijpende: hal met kast, living, keuken, badkamer en twee slaapkamers waarvan één met terras; aan welk appartement in privatieve afhankelijkheid worden gevoegd: de kelders gemerkt "P.2" en "K.2" op het hieraangehecht plan.

TWEDE VERDIEPING:

1) Gemene delen: de trapzaal met trap, de overloop, de muren, leidingen, aflopen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik van de privatieve delen of dienstig tot het gemeenschappelijk nut van deze privatieve delen.

2) Privatieve delen: het appartement gemerkt "A.2" op het hieraangehecht plan, begrijpende: hal met kast, living, keuken, badkamer en twee slaapkamers waarvan één met terras; aan welk appartement in privatieve afhankelijkheid worden gevoegd: de kelders gemerkt "P.3" en "K.3" op het hieraangehecht plan.

DAK:

Gemene delen: het dak zelf, de schouwen, de licht- en luchtschepingen en in het algemeen alle andere elementen en delen dienstig of bestemd tot het algemeen nut of gebruik van gans het eigendom.

Het dak heeft geen privatieve delen.

KAPITTEL II. - JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW.

1. Gemene en privatieve delen.

Het hiervoor beschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen

welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitelijke eigendom zijn van één eigenaar.

Een korte beschrijving van de gemene en de privatieve delen werd hiervoor onder KAPITTEL I gegeven. De samenstelling van de gemene delen en van de privatieve delen is nader bepaald en beschreven in het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, opgemaakt door ondergetekende notaris, op drie november negentienhonderd zesenzestig en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen, op acht november daarna, deel 4687 nummer 25.

Het eigendom wordt verdeeld in drie woonappartementen, zoals deze voorkomen op het hieraangehecht plan en waarvan reeds een korte beschrijving werd gegeven in voorgaand KAPITTEL I.

De gemene delen worden verdeeld in kwotiteiten welke aan de privatieve delen verbonden worden in de hierna onder KAPITTEL III vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomt vanaf heden ieder privaatief deel met de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel en dat ook vanaf heden ieder van deze delen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. Samenstelling van ieder privaatief deel.

Ieder appartement bestaat uit:

a) privatieve delen die uitsluitend eigendom zijn van de eigenaars van ieder van hen;

b) een bepaald aantal kwotiteiten in de gemene delen van gans het eigendom, welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van gans het gebouw.

3. Kelders en garage.

De kelders en de garage hebben geen afzonderlijk aandeel in de gemene delen.

Zij zijn en blijven afhankelijk van de appartementen waaraan zij verbonden zijn zoals hoger gezegd en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

De ligging van deze kelders en garage is aangeduid op het aan deze gehechte plan.

KAPITTEL III. - VASTSTELLING VAN DE KWOTITEITEN VAN IEDER APPARTEMENT IN DE GROND EN DE ANDERE GEMENE DELEN VAN HET GEBOUW.

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

- het appartement gelijkvloers: vierhonderd twintig/duizendsten:	420/1000
- het appartement eerste verdieping: tweehonderd negentig/duizendsten:	290/1000
- het appartement tweede verdieping: tweehonderd negentig/duizendsten:	290/1000
Hetzij in totaal: duizend/duizendsten:	1000/1000

KAPITTEL IV. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Tweede blad.

Met het doel de rechten van mede-eigendom en eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, verklaren de comparanten zich te zullen houden aan het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, opgemaakt op drie november negentienhonderd zesenzestig, waarvan sprake onder KAPITTEL II. 1. hiervoor, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende zullen worden, te welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM begrijpt:

1°) Het STATUUT van het onroerend goed waarbij de verdeling en het onderhoud van het goed, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld zijn.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-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 overschrijving op het hypotheekkantoor.

2°) Het REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE betreffende het beheer en het genot 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 degenen die later titularis zullen worden van 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 deze 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 vermelding moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met zijn aanhangsels 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 eruit voortvloeien.

KAPITTEL V. - DIVERSE BEPALINGEN.

De tekst van voormeld ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM wordt nog aangevuld en/of gewijzigd als volgt:

1) Jaarlijkse algemene vergadering: deze zal plaats vinden van rechtswege, ieder jaar, op dag, uur en plaats te stellen door de eerste jaarlijkse algemene vergadering. Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben op de tweede dinsdag van de maand maart, om twintig uur.

2) De eigenaars of bewoners van het appartement gelijkvloers zullen het uitsluitend gebruik hebben van de koer en van de tuin achter het gebouw, van de voortuin, van de oprit en van de doorrij naast het gebouw. Zij zullen instaan voor het onderhoud ervan en zullen eveneens

alle kosten van herstelling aan gezegde oprit en doorrij moeten dragen.

3) De comparant verklaart te vestigen, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid, in voordeel en ten bate van alle privatieve goederen begrepen in het appartementsgebouw, de doorgangen van alle kanalisaties, kokers, schoorstenen en leidingen dienstig voor alle plaatsen en lokalen, welke hun bestemming ook weze.

4) Gemeenschappelijke uitbatingskosten:

Ieder van de mede-eigenaars zal gehouden zijn te dragen en te betalen zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten vanaf de dag waarop deze kosten, in het belang van de mede-eigenaars zullen gemaakt worden. Elkeen zal in de onderhoudskosten moeten bijdragen in verhouding met zijn kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw.

Voor zoveel als nodig wordt er alhier bepaald dat ingeval van verhuring van privatieve delen, de eigenaar ervan steeds verantwoordelijk blijft tegenover de onverdeeldheid voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten; tegenstrijdige overeenkomsten in huurkontrakten kunnen niet tegenover de onverdeeldheid ingeroepen worden.

5) Zo een individueel systeem van centrale verwarming wordt toegepast, zal ieder zijn persoonlijk gebruik betalen.

Ieder van de mede-eigenaars zal moeten instaan voor het verbruik van electriciteit, gas en water, zoals dit verbruik aangeduid wordt door de individuele meters.

De kosten van verlichting van trapzaal en gang en eventuele buitenverlichting, zullen dienen gedragen en betaald te worden door ieder mede-eigenaar in verhouding tot de door hem bezeten kwotiteiten in de gemene delen.

6) Zolang de belastingen en taksen niet afzonderlijk voor ieder appartement zullen gevestigd zijn, erin begrepen de onroerende voorheffing gebaseerd op het kadastraal inkomen, zullen deze kosten dienen gedragen en betaald te worden door ieder van de mede-eigenaars in verhouding tot de door hem bezeten kwotiteiten in de gemene delen.

7) Aan ieder appartement is het privaatief gebruik toegekend van een brievenbus, dit zonder afbreuk te doen aan het karakter van gemeenschappelijk deel van deze brievenbussen.

8) Al wat gezegd is in het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM waarvan hoger sprake, betreffende privatieve of gemeenschappelijke delen en/of bepaalde diensten, heeft op onderhavig onroerend goed slechts betrekking, voor zover die delen en/of diensten werkelijk aanwezig zijn, dit volgens de beschrijving en het aangehecht plan.

Artikel 77 van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM dient aanzien te worden als niet geschreven. Dit artikel is dus nietig.

AANHANGSELS:

Vervolgens heeft de comparant mij, notaris, het plan van het gebouw overhandigd, welk plan aan deze akte zal gehecht blijven en naar welk plan verwezen wordt.

Dit aanhangsel maakt samen met deze akte en het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM, de basisakte uit van het hiervoor beschreven appartementsgebouw.

Derde en
laatste blad.

A345865



KEUZE VAN WOONPLAATS:

de woning.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT:

rant, op zicht van stukken door de wet vereist.

WAARVAN AKTE, verleden te Antwerpen-Deurne.

kend.

De Beukelaer

Geregistreerd drie bladen geen renvoeien
te Antwerpen, zevende kantoor der registratie

op 5 MEI 1992

boek 74 blad 5 vak 18

ontvangen : zevenhonderdvijftig frank (750 F)

De Ontvanger a.l.

De Ontvanger a.l.