

Het jaar negentienhonderd zeventachtig op tien juli.
Voor mij, meester Hugo Larose, doctor in de rechten, notaris ten
standplaats Antwerpen.

Zijn verschenen:

De heer Josephus Joannes Wouters, automekaniker, geboren te Brecht op
drieëntwintig november negentienhonderd drieëntwintig en zijn echtgenote
dame Emma Augusta Janssens, zonder beroep, geboren te Antwerpen op
zevenentwintig maart negentienhonderd eenentwintig, samen wonende te
Antwerpen, Boomssteenweg 339; gehuwd onder het stelsel der scheiding
van goederen met huwelijkskontraat verleden voor notaris Constant Keyser
te Antwerpen de dato tien februari negentienhonderd vijftig stelsel dat
niet conventioneel gewijzigd werd.

Welke komparanten mij verklaarden als volgt:

dat zij eigenaars zijn, in de in de eigendomsaanhalingen ervan opgegeven
verhouding van,

Stad Antwerpen

Een geheel van eigendommen gelegen te Antwerpen Boomssteenweg 339/ 341
en 343 thans bekend ten kadaster

Antwerpen, 9e verdeling, onder artikel 6063:

a) Boomssteenweg 339/341, garage werkplaatsen sectie I nummer 2134/C4
groot acht aren vijfenveertig centiaren met een kadastraal inkomen van
zevenenzestig duizend vijfhonderd frank. en

b) Boomssteenweg 339/343 appartements-gebouw sectie I nummer 2301 L,
groot tien centiaren meteen kadastraal inkomen van honderdtweeëntwintig
duizend honderd frank.

Het geheel omvatte volgens voorgelegde titels twee afzonderlijke panden
die vroeger gekend waren als volgt:

1° Als handelseigendom op en met grond en akte aanhorigheden

en gelegen Boomssteenweg 339, volgens kadaster wijk I nummer 2134/9
voor een grootte van vijfhonderd drieënveertig vierkante meter, en

2° Twee woningen op en met grond en alle aanhorigheden bestaan en
gelegen, Boomssteenweg 341-343, volgens kadaster sectie I 2301/d en
2301/e voor een grootte van driehonderd en twaalf vierkante meter.

Eigendomsaanhaling.

Voorgescreven eigendom onder één, hoort de echtgenoten Wouters-
Janssens ieder voor de onverdeelde helft toe, om er de aankoop van
gedaan te hebben tegen de personenvennootschap met beperkte
aansprakelijkheid "Garage A Wouters en Zonen" te Antwerpen, ingevolge
akta verleden voor Notaris Leo Mortelmans te Antwerpen, in dato achten-
twintig april negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten eerste
hypotheekkantoor te Antwerpen op elf mei daarna, deel 4169 nummer 25.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Garage A.
Wouters en Zonen" was er eigenares van ingevolge aankoop tegen:

1) Joannes Cornelius Van Hasselt en echtgenote Vrins Maria Theresia te
Loenhout; 2) Cornelius Anthonissen en echtgenote Anna Catharina Vrins te
Wuustwezel; 3) Petrus Vermeiren en echtgenote Maria Catharina Theresia
Donckers te Brecht, 4) Petrus Josephus Bevers, weduwnaar van Maria
Catharina Vrins, te Loenhout:

bij akte verleden voor notaris Keyzer te Antwerpen, in dato elf december
negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven ten eerste hypotheekkan-
toor te Antwerpen op twintig december daarna, deel 2579 nummer 18.



590
10-7-89

blad

Deze hiervoor van 1) tot 4) waren er eigenaars van ingevolge aankoop in dato zes juni negentienhonderd vierendertig bij akte van toewijzing verleden voor Notaris Louis Smets te Antwerpen, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, op veertien juni daarna onder deel 1663 nummer 10.

Voorgescreven eigendom onder 2 hierboven vermeld hoort de heer Josephus Joannes Wouters voornoemd toe om er de aankoop van gedaan te hebben bij akte van toewijzing verleden voor notaris Leo De Meulder te Antwerpen, in dato elf december negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, op tien januari negentienhonderd drieënzestig, deel 3749 nummer 2, kopend tegen de heer Spriet Emmanuel Andreas Thomas Gustaaf te Antwerpen en dame Andries Joanna Constantia eveneens te Antwerpen.

Oorspronkelijk hoorde het eigendom toe aan de echtgenoten Gustave Theophile Spriet- Van De Wygaert Maria Theresia Rosalia te Antwerpen ingevolge aankoop bij akte verleden voor Notaris Laurent Meeus te Wilrijk in dato zevenentwintig januari negentienhonderd twintig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, op veertien februari daarna, deel 209 nummer 3.

Dame Van De Wygaert overleed te Antwerpen, op negentwintig februari negentienhonderd twintig, nalatend voor enige en wettige erfgenamen haar zoon, de Heer Emmanuel Spriet voornoemd onder voorbehoud van een/vierde in volle eigendom en een /vierde in vruchtgebruik toekomend aan haar overlevende achtgenoot de heer Gustave Spriet, ingevolge gifte tussen echtgenoten bij akte verleden voor Notaris Meeus voornoemd in dato zes januari negentienhonderd twintig. De heer Gustave Spriet was gehuwd in tweede echt met voornoemde dame Joanna Andries, onder het beheer der wettige gemeenschap van goederen blijkens huwkontrakt verleden voor Notaris Meeus voornoemd op zesentwintig april negentienhonderd tweeëntwintig.

De heer Gustave Spriet overleed te Antwerpen, op zevenentwintig december negentienhonderd zesentwintig, nalatend als enige en wettige erfgenamen zijn voornoemde zoon Emmanuel Spriet, onder voorbehoud van een/vierde volle eigendom zijner nalatenschap aan dame Joanna Adries toekomende, krachtens gifte vervat in hun genoemd huwkontrakt.

Gebouwen

De oorspronkelijk aan de Boomsesteenweg bestaan habbende bouwwerken werden grotendeels afgebroken en vervangen of omgebouwd tot het bekomen van de toestand die ter uitzondering van de derde verdieping, thans noch grotendeels voorhanden is, dit ingevolge een door de stad Antwerpen op dertig maart negentienhonderd drieënzeventig onder nummer 18/55386 verleende bouwvergunning waaraan echter in negentienhonderd vijfenzeventig zekere wijzigingen werden gebracht wat de derde verdieping betreft; de daarachter staande gebouwen die gebruikt werden en nog worden, voor de garageuitbating, werden behouden.

Erfdienstbaarheden

In het proces-verbaal van toewijzing op beslag de dato elf december negentienhonderd tweeënzestig van de twee woonhuizen Boomsesteenweg 341-343 staat letterlijk.

"Erfdienstbaarheden: dienaangaande doet verzoekster opmerken dat er in een vorige eigendomstitel namelijk een proces-verbaal van eindtoewijs "gesloten voor Notaris van Cauwenbergs te Antwerpen op zevenentwintig "maart achttienhonderd negenennegentig overgeschreven. Ten eerste

"hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftien april daarna deel 2554 nr.22
"wordt bepaald:

"a) dat de bornput liggend op nr. 285 (de bij deze verkochte
"eigendommen vroeger genummerd zijnde nrs. 281 en 283) van de
"Boomssteenweg gemeen is tussen dit nummer en de twee bij deze
"verkochte huizen en ten gemene kosten en bij gelijke aandelen per huis
"moeten onderhouden en gekuist worden. De kopers zullen dus water uit
"dien put mogen trekken, zo zij het goedvinden, bij middel van buizen op
"eigen kost en erf tot in dien put te plaatsen (nr. 285 is thans
nr.345).

"B) de koper van koop twee huis 283 zal op aanvraag van den heer
"Egidius Nauwelaerts, koopman te Hoboken zijnen koop, huisnummer 283
"van het geen van dien heer nr. 285 moeten scheiden bij middel van
"muren op de door de wet bepaalde hoogte en dikte op de scheellinie
"aangeduid, bij het grond plan gehacht aan de publieke veiling gehouden
"door meester Lafabvre, notaris te Antwerpen op achttien juni achttien-
honderd zesennegentig, geregistreerd en ten gemene kosten elk voor de
helft op te richten. " De kopers worden gesubrogeerd in alle rechten
en verplichtingen voor de vervolgde schuldenaars spruitende uit de hoger
aangehaalde bepalingen. " De toekomstige eigenaars of " huurders van
zakelijke rechten zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en
verplichtingen die uit die bepalingen zouden voortspruiten."

Na deze verklaringen gaven de komparanten hun wil te kennen het kom-
pleks, grond en gebouwen, te stellen onder het regime van de verplichte
medeëigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd
vierentwintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577 bis van het
Burgerlijk Wetboek uitmaakt, en aldus in hoofdzaak de woonvertrekken van
een woningstatuut te voorzien, en van de delen die ingenomen zijn door
bedrijfsuitbating juridisch een gescheiden eigendom te maken. Waarop zij
mij, notaris verzochten hun akte te verlenen van hun beslissing, akte
die meteen de basisakte zou vormen en daartoe de nodige elementen en
bepalingen zou begrijpen.

Basisakte

Daarop ingaande geef ik, notaris aan de verschijners akte van hun
beslissing het ganse kompleks groot achthonderd vijftien vierkante
meter grond en bouwwerken begrijpende appartementen garagegebouwen te
plaatsen onder het stelsel van medeëigendom, voorzien bij artikel 577
bis van het Burgerlijk Wetboek.

Tot het uitwerken van de basisakte worden mij door de verschijners
overhandigd:

1° een plan gemerkt dossier 906 de dato zeventwintig november negen-
tienhonderd tweeënzeventig dragende als hoofding ontwerp van een
meergezins woning, Boomssteenweg 339-341-343 en meldende de architect:
Leys A, De Gaterslei 5 Braaschaat. Dit plan begrijpt een situatieplan,
een inplantingsplan een plan van de fundatie, een van het gelijkvloers,
een van de eerste, van de tweede en van de derde verdieping een gezicht
van de voorgevel en een van de achtergevel van het kompleks, de langae
en de dwarse doorsnede ervan (bijlage I).

De achter die gezinswoning staande gebouwen die als werkplaatsen samen
met nagenoeg alle vertrekken van het gelijkvloers van de building
gebruikt worden, zijn in dit plan niet overgenomen.

Tweede blad



2° een plan gemerkt dossier 906, de dato tien juni negentienhonderd vijftien, dragende als hoofding ontwerp van veranderingswerken aan het gebouw gelegen Boomssteenweg 339/343, het is ondertekend door de eigenaar: Jos Wouters en de architect: Albart Leys; dit plan begrijpt een wijzigend plan van de derde verdieping van het flatgebouw een aanpassingsplan van de achtergevel en een van de dwarse doorsneden van het kompleks (bijlage II).

Werden vervolgens opgesteld:

- a) Een beschrijving van het gebouw, indeling in privaatieve en gemeenschappelijke delen, mede de toekening aan de privaatieve delen van de aandelen in de gemene delen (bijlage III)
- b) het reglement van medeëigendom, met het reglement van inwendige orde (bijlage IV)

Die reglementen, van medeëigendom en van inwendige orde, zijn te aanzien als principiele reglementen. Zij zijn slechts van toepassing voor de zaken en diensten welke in het gebouw voorhanden zijn. Voor het overige moeten de bepalingen ervan als niet geschreven aanzien worden.

Deze dokumenten vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het kompleks. Zij vormen aldus een geheel; zij vervolledigen elkander en dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Zij zullen hieraangehecht blijven nadat zij voor echt verklaard zijn door de komparanten" ne varietur" ondertekend werden en door ons, notaris, met de bijlagemelding bekleed werden. Zij zullen als integraal deel met deze akte geregistreerd worden.

Verklaring van verdeling van het gebouw :

De komparanten verklaren de verdeling van het gebouw te doen in garage appartementen en andere privaatieve lokalen.

Deze wilsverklaring geaktaerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik mede het tot stand brengen van appartementen en andere privaatieve delen in onderscheiden goederen die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen en privaatieve lokalen omvat:

- a) een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom;
- b) een zeker aantal aandelen in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich bevinden in een toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een privaatief lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van het privaatief gedeelte en van de aandelen in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten die aan dit privaatief gedeelte verbonden zijn.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht bezwaart tegelijk de delen privaatieve eigendom en de delen in de gemeenschappelijke zaken, delen die aan elkaar onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze privaatieve gedeelten verwekt het bestaan van de gemeenschappelijke gedeelten die in gedwongen medeëigendom en onverdeeldheid blijven onder de eigenaars van de privaatieve gedeelten.

De privaatieve lokalen komen voorop, en zijn beschreven in de plaats en andere dokumenten die bij deze akte gevoegd zijn, die eveneens de lokalen en elementen opgeven die gemeenschappelijk zijn, mede de verdeling hiervan onder de eersten, privaatieven en gemeenschappelijkheden die samen het geheel van het kompleks uitmaken.

Publiciteit

Buiten de onmisbare bekendmaking betreffende de garageuitbating op de straatgevel van de garage is geen lichtreklame of publiciteit geduld op de voorgevel en aan de ramen van de appartementen.

In geval van te koop of te huurstelling van een privaat eigendom zullen daarvoor aanplakbrieven kunnen aangebracht worden aan die ramen van het eigendom en /of op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de algemene inkom, of op de zijpanelen van de inkomdeur.

Bestemming van de privaatieve lokalen van het kompleks:

Terwijl de ruimte van het gelijkvloers, op één na namelijk het stooklokaal, volledig voor de handel bestemd zijn, moeten de privaatieve lokalen van de drie bovenverdiepingen voor woning gebruikt worden.

Erfdienstbaarheden.

De juridische verdeling van het gebouw kan of mag in geen enkel opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid van het gebouw, zodat alle privaatieve elementen wederkerig en tegelertijd als heersende en lijdende ervan moeten aangezien voor al wat nodig is tot een normaal gebruik, en onder meer wat betreft:

- alle soorten kanalisaties van water, gas, electriciteit, aflopen, lucht-en afvalokers en schouwpijpen; deze opsomming is exemplatief en niet limitatief;

- de afwateringen van regenwater;

- de installaties voor radio- en televisieaansluitingen;

- alle zichten, licht- en luchtscheppingen.

Alle gebruikelijke kanalisaties mogen door de privaatieve gedeelten en door de gemeenschappelijke gedeelten aangelegd worden en in om het even welk lokaal de nodige herstelling ondergaan.

De eigenaars of gebruikers moeten die werken dulden zonder speciale vergoeding.

Doorgang naar de brandladder en andere gemene gedeelten.

Er wordt in het voordeel van alle privaatieve elementen een erfdiensbaarheid van doorgang naar de brandladder gevestigd derwijze dat om het even wie, wanneer dit noodzakelijk mocht blijken, van die brandladder gebruik zou kunnen maken.

Een zelfde recht van doorgang is gevestigd voor het onderhoud en voor alle werken aan het dak, de buitenmuren, de brandladder en alle gemene delen van het gebouw.

Terrassen

Ieder appartementseigenaar moet persoonlijk instaan voor de waterdichtheid van zijn individueel terras, mede voor het onderhoud van de vloer en de mogelijke afsluiting ervan.

Subrogatie

Ieder verkrijger van een privaatief gedeelte is van rechtswege gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger zoals die voortspruiten uit de basisakte.

Verzekeringen

Alle lopende verzekeringen betreffende het gebouw of zijn onderdelen zullen moeten overgenomen worden door de kopers of andere verkrijgers. De premieën ervan zullen moeten betaald worden vanaf de eerste vervalddag en steeds in verhouding van de vastgestelde eenheden in de gemeenschappelijk dalen.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen zullen alle daaraan verbonden kosten, namelijk huur, onderhoud, kosten en

afgeleide en laat-
blad

andere, door de eigenaars van de privatieve gedeelten in een zelfde verhouding afgedragen worden.

Betalingen van voorschotten en afrekeningen van algemene kosten

Ieder medeëigenaar zal de voorschotten en zijn bijdrage in de algemene onkosten aan de beheerder moeten storten binnen de dertig dagen vanaf de datum van het betalingsverzoek of verzending van de afrekening, bij gebrek waarvan de schuldenaar van rechtswege een schadevergoeding vanaf het verstrijken van de dertig dagen zal moeten vergoeden. Deze schadevergoeding wordt op vijftig frank per dag gebracht vanaf de tiende dag volgend op de datum van een per aangestekende post toegestuurd bericht van ingebrekestelling, en dit tot de dag van de volledige betaling.

Mochten de feiten zich voordoen tussen een juli en dertig september, dan zullen de schadevergoedingen eerst vanaf de vijftiende oktober volgend kunnen lopen en opvorderbaar zijn.

Bewaste schadevergoedingen zullen deel uitmaken van het reservefonds.

Eventueel zal de in gebreke blijvende schuldenaar gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de bestuurder handelende in naam en voor rekening van de andere medeëigenaars die geacht zijn hem daartoe een onherroepelijke volmacht te geven voor de tijd dat hij bestuurder blijft.

Bijzondere voorwaarden ingeval van overdracht.

Bij elke overdracht van eigendom of genot van eender welk privaat gedeelte, zullen de verkrijgers dienen te verklaren dat zij volledig op de hoogte zijn en kennis hebben van de inhoud van huidige basisakte met aangehechte dokumenten, van het reglement van medeëigendom en van inwendige orde, en bovendien bekend zijn met alle regelmatige beslissingen van de algemene vergadering der eigenaars die dan reeds zouden genomen zijn. zijn

Verhuring

In geval van verhuring van privatieve lokalen, blijft de eigenaar zelf verantwoordelijk tegenover de onverdeeldheid voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten wat er ook tussen eigenaars en huurder deszinsgaande overeengekomen zij.

Woonstkeuze

Tot uitvoering dezer kiezen komparanten woonst in hun woning.

Bevestiging

De werkende notaris bevestigt de identiteit van de komparanten op zicht van de door de wet opgelagde stukken.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na voorlezing hebben de komparanten, met ons notaris, ondertekend.

Goed de doorhaling van één woord nietig