

**BASISAKTE**  
Te bewaren want aan koper  
door te geven bij verkoop.

Het jaar negentienhonderd zeven en zeventig;

De vijf en twintigste februari.

Voor Ons, Meester André ROBEYNS, notaris te Antwerpen;

ZIJN VERSCHENEN:

De heer Corneel Louisa Maurice LEYS, handelaar, geboren te Antwerpen op veertien maart negentienhonderd vijf en dertig en zijn echtgenote mevrouw Marie-Jeanne Palmyre Edgard VAN BAS-TELAERE, zonder beroep, geboren te Lokeren op twee maart negentienhonderd drie en veertig, wonende te Antwerpen, Diepestraat 52-54.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen, blijkens hun huwelijkskontrakt, verleden voor notaris Lodewijk Gepts, te Antwerpen, op zes en twintig juli negentienhonderd twee en zestig.

Hierna onveranderlijk genoemd "de komparanten", die ons uiteengezet hebben en verklaard hetgeen volgt:

1. De komparanten zijn eigenaars van het volgend onroerend goed:

STAD ANTWERPEN:

Een appartementsgebouw gelegen te Antwerpen, Van Kerckhovestraat nummer 2, hoek Dambruggestraat, volgens titel ten kadaster bekend sectie E nummer 495/h/20 voor een oppervlakte van honderd vierkante meter, thans gekadastreerd sectie E zelfde nummer en voor zelfde oppervlakte.

2. De komparanten hebben dit eigendom verkregen als handels-huis ingevolge aankoop van de naamloze vennootschap "Société Brassicole Vertel", te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Lodewijk Gepts, houder der minuut en notaris Pieter De Cleene-Van der Avoort, beiden te Antwerpen, op negen en twintig oktober negentienhonderd vijf en zestig,, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op negen november daarna, deel 4025 nummer 19.

Zelfde eigendom werd door de maatschappij Société Brassicole Vertel aangekocht tegen de heer Petrus Antoon Van Hunsel, pasteibakker, en echtgenote mevrouw Leonia Maria Lambertus Joanna Schepers, zonder beroep, te Antwerpen, blijkens akte verleden voor notarissen Armand Wuyts en Constant Keyzer te Antwerpen op één en twintig november negentienhonderd twee en vijftig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op één december daarna, deel 2890 nummer 22.

3. Dit appartementsgebouw bestaat uit:

a) een kelderverdieping met in totaal vier privatieve kelders;

b) een gelijkvloers met één winkel;

c) drie verdiepingen met één appartement per verdieping;

4. De komparanten hebben het inzicht deze winkel en de appartementen met hun respectievelijke bijhorende kelders te verkopen.



BASISAKTE.

X 875578

Nr. 11.800

EERSTE BLAD.

*Handwritten signatures and initials:*  
Aly  
4 TB  
D  
F  
3

5. Na deze uiteenzetting verklaren de komparanten, ons notaris, te verzoeken akte op te stellen van hun wil het voorschreven onroerend goed te plaatsen onder het stelsel van mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, zijnde artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, en hebben zij ons, notaris verzocht de basisakte van dit gebouw op te maken als volgt:

HOOFDSTUK I. - BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.

Artikel 1. - Onroerend statuut.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), wordt het onroerend of zakenrechtelijk statuut van het gebouw vastgesteld, dat beheerst wordt, behoudens eventueel hiernavolgende tegenstrijdige beschikkingen, door gezegd artikel 577/bis, paragrafen 9 tot 11 betreffende de horizontale splitsing van het gebouw.

Artikel 2. - Verdeling van het gebouw.

Het onroerend goed wordt gesplitst in privatieve gedeelten, voorwerp van privatieve eigendom en in gemeenschappelijke gedeelten, waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, elk voor een aandeel of kwotiteit.

De privatieve delen, hierna kortweg "Kavels" genoemd, zijn de winkel en de drie appartementen met hun respectievelijke kelders, zoals hierna verder beschreven.

De gemene delen worden in aandelen verdeeld (400/400ster) waarvan aan elke kavel een bepaald aantal zal verbonden worden, zodat elke kavel bestaat uit:

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom
- b) een zeker aantal kwotiteiten (vierhonderdsten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, welke kwotiteiten zich in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen bevinden. Deze kwotiteiten worden als vast en onveranderlijk aanvaard, welke veranderingen ook aan de kavels zouden aangebracht worden, door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

Het ontstaan van elke kavel doet tegelijkertijd de daar aan verbonden aandelen in de gemene delen en in de grond ontstaan.

Elke kavel kan op zichzelf het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder de levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten, met dien verstande dat elke eigendomsovergang van een kavel, ten welke titel ook, noodzakelijkerwijze de eigendomsovergang omvat zowel van het privaat gedeelte als van de kwotiteiten in de grond en in de gemene delen die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Zo ook kunnen de gemeenschappelijke delen op zichzelf nooit gesplitst worden. Zij kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen, dan

met de kavel waartoe ze behoren en slechts voor het aandeel in de gemene delen dat aan de kavel wordt toegekend.

Artikel 3. - Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw omvat de volgende privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

1. In de keldering.

a) gemene delen: keldertrap en gemeenschappelijke kelderplaats voor meters van gas en electriciteit, welke kelder gelegen is aan de straatzijde (kant Van Kerckhovestraat), vooraan links (vanop de straat uit gezien) en doorloopt tot naast en achter de keldertrap en eveneens doorloopt (doorgang) achter naarvermelde privatieve kelders PK 1, PK 2 en PK 3, het alles gemerkt G.K.;

b) privatieve delen:

Vier privatieve kelders, gelegen aan de straatzijde, rechts van de keldertrap, genummerd van rechts naar links: PK 4 W, PK 1, PK 2 en PK 3, elk van deze privatieve kelders bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de privatieve kelder zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: a) wat elk van genoemde kelders PK 1, PK 2 en PK 3 betreft: één/vierhonderdste en b) wat genoemde kelder PK 4 W betreft: vijf/vierhonderdste in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. Op het gelijkvloers.

a) gemene delen: Inkomdeur met brievenbussen en parlofoon, inkomgang en trapzaal met deur naar de keldering.

b) privatieve delen:

Een winkel bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: winkelplaats, zitplaats, water-closet en koer;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/vierhonderdsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. Op elk der drie verdiepingen.

a) gemene delen: Trapzaal en overloop.

b) privatieve delen:

Een appartement, samengesteld als volgt:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: doorgang, living twee slaapkamers, keuken, badkamer en w.c.-plaats en vestiaire;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - voor het appartement op de eerste verdieping: negen en negentig/vierhonderdsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
  - voor het appartement op de tweede verdieping: vier en negentig/vierhonderdsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
  - voor het appartement op de derde verdieping: negen en tachtig/vierhonderdsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.



TWEDE BLAD.

X 075593

*Handwritten signatures and initials:*  
CH  
Am. J. G. P.  
F  
3

## HOOFDSTUK II. - PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

### Artikel 4. - Privatieve zaken.

Maken in het algemeen voorwerp uit van privatieve eigendom al wat zich binnen de kavels bevindt en tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaars bestemd is of zelfs wat zich buiten de kavels bevindt, maar tot het uitsluitend gebruik van zelfde kavel dient.

### Artikel 5. - Gemeenschappelijke zaken.

De gemeenschappelijke zaken zijn in het algemeen alle gedeelten van het eigendom die niet tot het uitsluitend gebruik dienen van een bepaalde kavel, of die ingevolge artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek en de gebruiken als gemeen worden beschouwd.

Worden onder meer als gemeenschappelijke zaken beschouwd

De grond, de grondvesten, de gemene muren, de voor- en achtergevels met kroonlijst, de steunmuren, de gewelven, de roosteringen, de draagvlakken tussen de verschillende niveau's, alle geleidingen, kokers, afleidingsbuizen (ondermeer: geleidingen van water, electriciteit, telefoon en verluchtungskokers, de schouwen, het buizenet der rioleering, de beirputten, afleidingsbuizen van dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put), ter uitzondering van die gedeelten van genoemde geleidingen die zich binnen een kavel bevinden of die vandaar leiden naar een gemeenschappelijke geleiding en die dienen tot het uitsluitend gebruik van die kavel. Zijn eveneens gemeen: de inkomdeur, de trappen, de bordessen (met uitzondering van de inkomdeuren van elk der appartementen), het dak met zijn dekking.

## HOOFDSTUK III. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN DER MEDE-EIGENAARS.

### Artikel 6. - Huishoudelijk reglement.

1° Ieder van de mede-eigenaars heeft het recht van zijn kavel te genieten in de breedste zin van het woord en erover te beschikken als over een zaak die hem in volle eigendom toebehoort, maar op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en binnen de perken gesteld door het huidig reglement en met inachtneming van alle wetten, besluiten en verordeningen der bevoegde overheden.

2° De mede-eigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden zullen hun eigendom steeds moeten gebruiken en/of bewonen als goede burgers en ervan genieten volgens de wettelijke opvattingen van "de goede huisvader". Zij zullen ervoor zorgen dat de algemene rust nooit verstoord wordt.

3° Huisdieren worden in het gebouw enkel toegelaten in zoverre ze de andere bewoners geen hinder veroorzaken door lawaai, geur, ongedierte of anderszins.

\* niet toegelaten in deze plaatsen of in de gemeenschappelijke kelder gelijk welke voorwerpen te plaatsen. In de gemene kelder mogen enkel de vuilbakken geplaatst worden. Verzending goedgekeurd.

4° Het gebruik van muziekinstrumenten, bandrecorders, pick-ups, radio- en televisietoestellen mag geen hinder veroorzaken aan de mede-bewoners. De geluidsterkte van voormelde toestellen dient zodanig ingesteld te worden dat zij niet overdreven storend werkt. Electricische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasietapparaten om de storing in de radio-ontvangst tegen te gaan.

5° In de hall, trapzaal en op de bordessen is het niet toegelaten huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen van tapijten, het uithangen van beddegoed, klederen of linnen, het kuisen van meubelen enz. Het is ook \* 6

6° De eigenaars moeten de schouwen van hun kavels regelmatig laten vegen. De schouwen in de appartementen mogen niet afgebroken worden.

7° De eigenaar van de winkel zal aan de gevel van zijn pand op het gelijkvloers lichtreklame mogen aanbrengen, binnen de perken eventueel gesteld door de bevoegde overheid en voor zover dit geen hinder veroorzaakt aan de be-5

#### HOOFDSTUK IV. - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

##### Artikel 7. - Opsomming der gemene lasten.

De gemene lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, de herstelling, het gebruik, de vernieuwing en het beheer der gemene zaken, in dit reglement vermeld, hetzij alle schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de mede-eigenaars en door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

##### Artikel 8. - Verdeling der gemene lasten.

Al deze lasten en kosten zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

De kosten van onderhoud en herstelling van de algemene inkomdeur, de inkomgang, de trapzaal, de trappen en de bordessen, die naar de respectievelijke appartementen leiden zullen gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars, ieder voor één/vierde. Betreffende de reiniging van deze gedeelten zal door de mede-eigenaars onderling een overeenkomst gesloten worden op de eerste algemene vergadering. De eigenaar van de winkel staat in voor de reini- &

De verwarming van elk appartement en van de winkel gebeurt bij middel van een individuele verwarmingsinstallatie op gas.

##### Artikel 9. - Gemene ontvangsten.

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van het eigendom in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van de grond.

#### HOOFDSTUK V. - BEHEER VAN HET EIGENDOM.

##### Artikel 10. - Algemene vergadering.

De algemene vergadering der mede-eigenaars beslist op soevereine wijze over de belangen der mede-eigenaars.

ging van het voetpad. Hij staat ook in voor de reiniging van de gevels van het gelijkvloers en van de vitrines. Verzending goedgekeurd. lees: Hij dient niet tussen te komen in het reinigen van het overige van de gevels. Verwijzing goedgekeurd

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

De beslissingen worden getroffen volgens de gewone regelen der beraadslagende vergaderingen.

De algemene vergadering neemt het beheer van het gebouw waar, nochtans kan zij voor wat betreft de regeling der lopende zaken en het dagelijks beheer een beheerder-syndicus aanstellen wiens bevoegdheden door zelfde algemene vergadering nader zullen bepaald worden.

#### HOOFDSTUK VI. - VERZEKERINGEN. - Artikel 11.

Een verzekeringskontraakt, zowel van de privatieve zaken (ter uitsluiting van de roerende goederen) als van de gemene zaken werd reeds door de comparanten afgesloten bij de verzekeringsmaatschappij "Atlantia" te Brussel, polis nummer 455.563.

De algemene vergadering zal ervoor zorgen dat deze polis voortgezet wordt en dat de volgende risico's gedekt zijn: brand, bliksem, gasontploffing, verhaal der bewoners onderling der geburen en der huurders, alsmede waterschade.

#### Artikel 12. - Bestemming der vergoedingen.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen door de verzekeringsmaatschappij uitbetaald, als volgt aangewend worden:

a) indien de ramp gedeeltelijk is, gebruikt de algemene vergadering de door haar ontvangen vergoeding tot herstel der beschadigde zaken. Is de vergoeding ontoereikend dan wordt het tekort aangevuld door al de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in mede-eigendom.

b) bij vernietiging van heel het gebouw, wordt de vergoeding gebruikt tot wederopbouw, tenzij de algemene vergadering bij algemeenheid van stemmen er anders over besluit.

Ingeval van wederopbouw en zo de vergoeding onvoldoende is, wordt gehandeld zoals gezegd sub a) hierboven. Ingeval de wederopbouw niet gebeurt, zal de vergoeding en de prijs van de grond tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van ieders aandeel in de mede-eigendom.

#### HOOFDSTUK VII. - DIVERSE BEPALINGEN.

1) De beschikkingen van de hoofdstukken I en II hiervoor moeten beschouwd worden als zijnde van zakenrechtelijk statuut. Zij verplichten al de mede-eigenaars evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, ten welke titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor. Ze kunnen niet gewijzigd worden dan met algemeenheid van stemmen. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

2) Alle andere bepalingen kunnen aangevuld worden door partikuliere reglementen, voorschriften en beslissingen der algemene vergadering; zij zijn niet van zakenrechtelijk statuut en hun overschrijving op het hypotheekkantoor is niet vereist. De eerbiediging van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moeten opgelegd worden in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaars worden van een kavel.

3) De partikuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering vormen samen met bovenstaande bepalingen de basisakte van het gebouw.

zij vervolledigen elkaar en vormen samen één geheel. Zij moeten de ene in functie van de andere worden geïnterpreteerd.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der meldingen van de Burgerlijke Stand van de komparanten op zicht van de stukken door de wet vereist.

Tot uitvoering van deze, doen de komparanten keuze van woonst ter studie van Ons, Ondergetekende notaris, te Antwerpen, Schuttershofstraat 45.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als bovengemeld.

Na voorlezing hebben de komparanten, met Ons, Notaris, deze akte getekend.

*afg.  
Van 1.11.13.  
7*

Marie-Jeanne Van Bockelare

Geregistreerd over blad drie renvooi  
te Antwerpen, 3<sup>de</sup> Kantoer der registratie,  
de 1 MAART 1977  
Boek 355 blad 6 vak 1 ontvangen :  
Tweehonderdvijfentwintig frank (225 F.)

De Ontvanger,

A. GEPTS