

" RESIDENTIE SIROCCO "

Belgiëlei, 55, Antwerpen.

B A S I S A K T E.

Het jaar negentienhonderd acht en zestig, de elfde januari.

Voor Ons, Meester Leo Maria Joseph DE MEULDER, Notaris, te Antwerpen,

zijn verschenen :

1° De heer Joannes Guilielmus Josephus VERBOVEN, zonder beroep, geboren te Borgerhout op vier april negentienhonderd en twee en zijn echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, dame Rosalie DE CONINCK, zonder beroep, geboren te Borgerhout op vier juli negentienhonderd en twee, samen wonende te Borgerhout, Collegelaan, 66, echtgenoten gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, blijkens huwkontraat verleden voor Notaris Vermoelen te Hoboken op drie september negentienhonderd vier en twintig.

2° De Personen Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "IMMOBILIEN MARCEL PEETERS" gevestigd te Antwerpen, Belgiëlei, 180, gesticht onder de benaming van "Antwerpse Grondbelegging" bij akte verleden voor Notaris Van Oekel te Antwerpen op achttien juni negentienhonderd drie en zestig, gepubliceerd in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van acht en twintig juni daarna, onder nr. 19.307, waarvan de benaming werd veranderd in de huidige en de statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Cols te Antwerpen op één en twintig september negentienhonderd vijf en zestig, verschenen in de bijlagen aan het belgisch staatsblad van zeven oktober daarna, onder nr. 30.083, handelsregister van Antwerpen nr. 161.522, alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de heer Marcel John Maria Corneel Peeters, wonende te 's Gravenwezel, Azalealei, 34, benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van één en dertig maart negentienhonderd vijf en zestig, gepubliceerd in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zestien april daarna, onder nr. 8371.

Dewelke komparanten, voorafgaandelijk de basisakte, voorwerp van onderhavige akte hebben uiteengezet, en vooreerst verklaard hebben wat volgt :

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING.

De heer en mevrouw Verboven zijn eigenaars van :

Een eigendom zijnde de grond van het voormalige huis Belgiëlei, 55, ten kadaster gekend wijk F nrs 1234/b/4-1234/a/9-1234/c/9 en 1234/d/9 voor een oppervlakte van duizend vijfhonderd vijf en twintig vierkante meter.

EIGENDOMSAANHALING.

Gezegd eigendom hoort de heer en mevrouw Verboven-De Coninck toe om het verkregen te hebben blijkens akte van verkoop verleden voor ondergetekende Notaris De Meulder op vier en twintig

februari negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op twaalf april daarna, deel 4.182 nr. 15, tegen :

- 1) mejuffer Marthe Anne Josephine Marie Franssen, zonder beroep, ongehuwd, wonende te Antwerpen, Van Schoonbekestraat, 1.
- 2) mevrouw Jacqueline Charles Marthe Marie Claes d'Erckenteel, zonder beroep, echtgenote van de heer Edmond Marie Eugène Henri De Vroey, geneesheer, samen wonende te Wilrijk, Prins Boudewijnlaan, 52; 3) mevrouw Marie Thérèse Louise Paule Claes d'Erckenteel, zonder beroep, echtgenote van de heer Arnold Arthur Lummersheim (in sommige akten ook geschreven Lummerzheim), directeur, samen wonende te Brussel, 3, rue Paul- Emile Janson;
- 4) mevrouw Marie Christine Jeanne Thérèse Claes d'Erckenteel, zonder beroep, echtgenote van de heer Emmanuel Joseph Marie Gillain, ingenieur, samen wonende te Milaan (Italië) 3, Piazza Gioletti; 5) de heer Joseph Marcel Jacques Marie Claes-d'Erckenteel, publicist, wonende te Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan, 261; 6) de heer Pierre André Marie Claes d'Erckenteel, chiropractor, wonende te Oostende, F. Beernaertstraat, 31; 7) mevrouw Marie Noële Thérèse Edmonda Claes d'Erckenteel, zonder beroep, echtgenote van de heer Henri Nicolas Fernand Marie Joseph van Put, bediende, samen wonende te Wilrijk, Maurice Leytensstraat, 4.

Voorschreven eigendom hing oorspronkelijk af van de gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwkontrakt verleden voor Notarissen Vansulper en Verbeeck, te Antwerpen, op dertien mei achttienhonderd één en zeventig, bestaan hebbend tussen Pierre Bernard Alphonse Franssen, rentenier, en echtgenote, Maria Françoise Rosalie Craen, zonder beroep, te Antwerpen, te weten de gebouwen om ze zelf te hebben doen oprichten op de grond door de man gedurende het huwelijk aangekocht blijkens proces-verbaal van eindtoewijs gesloten door Notaris Gheysens, te Antwerpen op acht april achttienhonderd één en tachtig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf en twintig april daarna, deel 1.378 nr. 19.

De heer Pierre Franssen is overleden te Antwerpen op negentien april achttienhonderd negen en negentig, nalatende als enige reservataire erfgenamen zijn twee kinderen namelijk a) mejuffer Marthe Franssen, verkoopster sub 1) en b) mevrouw Marguerite Rose Françoise Marie Franssen, zonder beroep, te Antwerpen, echtgenote van de heer René de l'Arbre, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik zijn-er nalatenschap toekomende aan zijn voornoemde overlevende echtgenote krachtens de gift vervat in hun voormeld huwkontrakt.

Bij akte verleden voor Notaris Van der Schoot te Antwerpen op twee en twintig december achttienhonderd negen en negentig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op dertien januari negentienhonderd, deel 2.621 nr. 22, werd het eigendom in kwestie toebedeeld aan mevrouw weduwe Pierre Franssen-Craen, voornoemd.

Laatstgenoemde huwde in tweede echt met Albert Van der Schoot, Notaris te Antwerpen, onder het beheer der scheiding van goederen, blijkens huwkontrakt verleden voor Notaris Emile Deckers te Antwerpen op vier maart negentienhonderd en twee. Zij is overleden te Blankenberge op acht en twintig oktober negentienhonderd twintig. Bij haar authentiek testament ontvangen door Notaris Deckers, voornoemd, op vier maart negentienhonderd en twee heeft zij gans haar nalatenschap vermaakt aan haar twee voornoemde kinderen, mejuffer Marthe Franssen en mevrouw de l'Arbre-Franssen, ter uitsluiting van haar echtgenoot in tweede echt, Albert Van der Schoot. Deze laatste heeft bovendien zuiver en eenvoudig aan haar nalatenschap verzaakt bij verklaring gedaan ter Griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen op vier december negentienhonderd twintig.

Mevrouw Marguerite Franssen, dan weduwe van de heer René de l'Arbre is overleden te Antwerpen op tien september negentienhonderd vier en vijftig, nalatende als enige reservataire erfgename haar zeven kleinkinderen, kinderen van haar vooroverleden dochter Simonne de l'Arbre en van de heer Etienne Claes d'Erckenteel, namelijk de zes verkopers sub 2) tot 7) en André Ernest Madeleine Marie Maurice Claes d'Erckenteel, piloot te Antwerpen.

Bij haar eigenhandig testament gedagtekend te Antwerpen op zeven en twintig januari negentienhonderd veertig, nedergelegd tussen de minuten van Notaris Cols te Antwerpen bij akte van zeven oktober negentienhonderd vier en vijftig, ingevolge bevelschrift van de heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen van zelfde datum heeft mevrouw weduwe René de l'Arbre-Franssen het vruchtgebruik van haar aandeel in voorschreven eigendom vermaakt aan haar zuster, mejuffer Marthe Franssen, verkoopster sub 1)

Voornoemde André Claes d'Erckenteel is overleden te Kasenga (Katanga) op achttien januari negentienhonderd één en zestig nalatende als enige erfgename a) zijn vader Etienne Albert Marie Maurice Claes d'Erckenteel, zonder beroep, te Antwerpen en b) zijn zes broeders en zusters, verkopers sub 2) tot 7).

Voornoemde Etienne Claes d'Erckenteel is overleden te Wilrijk op twaalf juni negentienhonderd vijf en zestig, nalatende als enige reservataire erfgename zijn zes kinderen, verkopers sub 2) tot 7).

Ten gevolge van hetgeen hiervoren uiteengezet hoort het eigendom in kwestie thans toe aan de verkoopster sub 1) voor de helft in volle eigendom en voor de wederhelft in vruchtgebruik en aan elk der verkopers sub 2) tot 7) voor elk één/twaalfde in naakte eigendom.

De personen vennootschap met beperkte aansprakelijkheid " Immobiliën Marcel Peeters " zal, met het akkoord van de heer en mevrouw Verboven, op gezegde grond een konstruktie oprichten " Residentie Sirocco " genaamd, die haar eigen zal blijven.

VERZAKING-TOELATING-VERBINTENISSEN.

Teneinde dit opzet te verwezenlijken verklaren de komparanten sub 1) te verzaken aan het recht van natrekking dat hen toekomt ingevolge artikels 552 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Zij geven bijgevolg toelating aan de komparante sub 2), die aanvaardt, om op gezegde grond op haar uitsluitelijke verantwoordelijkheid de konstrukties op te richten welke zij zal goedvinden.

Zij verbinden zich mede te werken bij het opmaken van alle akten en stukken en ondermeer tot het opmaken van onderhavige akte.

Zij verbinden zich tevens op eerste verzoek van de komparante sub 2) aan de toekomstige kopers van appartementen of andere privatieve delen de eraan verbonden aandelen in de grond te verkopen.

Anderzijds verplicht de komparante sub 2) zich geen privatieve aandelen van de konstrukties te verkopen zonder haar kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden aandelen in de grond aan te kopen.

BASISAKTE.

Met het doel de juridische verdeling van het eigendom door te voeren, hebben de verschijners beslist het goed waarover sprake is te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom en het een onroerend statuut te geven.

Diensvolgens hebben de verschijners ons aangezocht authentieke akte op te maken van deze wilsuitdrukking en dit zoals voorzien door de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, zijnde artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het eigendom zal de benaming dragen "RESIDENTIE SIROCCO".

Er werd een reglement van mede-eigendom opgesteld met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, demanier vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en de tussenkomst van ieder der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1° het statuut van het eigendom dat bepaalt de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de wederopbouw van gans of van een deel van het eigendom.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen voortvloeien worden opgelegd aan alle mede-eigenaars zo tegenwoordige als toekomstige en kunnen enkel gewijzigd worden met eensgezind akkoord der mede-eigenaars. Dit statuut zal ten andere tegenstelbaar zijn aan ieder door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

2° Het reglement van inwendige orde betrekking hebbend op het genot van het eigendom en op de regeling van het leven in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is geen reëel statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die later eigenaar van een eigendomsrecht of van een genotsrecht zullen worden van een deel van het eigendom, het kan veranderd worden onder de

voorwaarden erin bepaald.

De verschijners hebben ons vervolgens overhandigd om tussen onze minuten neergelegd te worden volgende dokumenten :

- 1) Aanhangsel I : zijnde de beschrijving van het gebouw met tabel der aandelen in de grond en de gemene delen.
- 2) Aanhangsel II : het reglement van mede-eigendom en inwendige orde.
- 3) Aanhangsel III : een lastenboek.
- 4) Aanhangsel IV : de plans van het gebouw te weten :
 - a) voorbouw
 - b) achterbouw

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het eigendom.

Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel, zij moeten gelezen en geïnterpreteerd worden de ene in funktie van de andere.

Bijgevolg zullen deze dokumenten aan huidige akte gehecht blijven na voor waar erkend te zijn, ondertekend "ne varietur" door de komparanten en bekleed met de melding van aanhangsel door de ondergetekende Notaris; zij zullen terzelfdertijd als onderhavige akte geregistreerd worden en zullen vanaf heden onafscheidenlijk deel uitmaken van deze akte.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

- De verschijners verklaren de verdeling van het gebouw te doen in twee kompleksen te weten :

1° Een appartementenkompleks omvattend de ondergrond van de voorbouw, het gelijkvloers van de voorbouw (behoudens de inrit naar de parking) en negen verdiepingen eveneens van de voorbouw.

2° Een garagekompleks bestaande uit :
de ondergrond van de achterbouw, het gelijkvloers van de achterbouw benevens de in- en uitrit langs de voorbouw en vier verdiepingen eveneens van de achterbouw.

3° Bovendien behoudt de komparant sub 2) zich het recht voor tegen de achterbouw boven de garages van het gelijkvloers drie niveaus burelen te bouwen van ieder ongeveer honderd zestig vierkante meter.

- Ieder van deze drie kompleksen is op zijn beurt nog onderverdeeld in verschillende privatieve lokalen zoals in aanhangsel I hieraangehecht beschreven.

Deze wilsuiting geakteerd in onderhavige akte brengt van dit ogenblik af de privatieve delen tot stand in onderscheidene goederen, welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendoms-overgang onder levenden of tengevolge van overlijden of van een der welk kontrakt.

Elk van deze privatieve lokalen omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitelijke eigendom.
- b) een zeker aantal kwotiteiten - hierna verder toegeweze - in de gemene delen der gebouwen en in de grond, en die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid.

De vervreemding van een privaat lokaal omvat noodzakelijk-kerwijze de vervreemding en van het privaat gedeelte en van de

aandelen in de grond en de gemene delen die daarbij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaatief deel bezwaart, bezwaart terzelfdertijd en het deel in de privaatieve en uitsluitelijke eigendom en de kwotiteiten in de gemene delen en in de grond, die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

Het ontstaan vandie privaatieve lokalen doet tegelijkertijd de gemene delen van deze verscheidene eigendommen ontstaan.

De gemene delen zijn verdeeld in tienduizend / tienduizenden.

Ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid.

De privaatieve lokalen en de gemene delen zijn beschreven in de plans en andere dokumenten aan deze akte gehecht, en welke bepalen welke lokalen en elementen privaatief zijn en welke gemeen, alsmede de verdeling der gemeenschappelijke gedeelten tussen elk der privaatieve delen die samen het geheel der gebouwen uitmaken.

De maatschappij-verschijnster sub 2) behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de konstruktiewerken alle veranderingen en wijzigingen aan de plans en bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd en opgelegd worden door de Stad, technische dienst of welke instantie ook.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische en esthetische redenen, dewelke de architect zou nodig oordelen en waarover deze laatste uitsluitend en alleenlijk beslist.

Hetzelfde geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen der appartementen en andere privaatieve plaatsen aangeduid op de plans en hierna verder beschreven, hetzij vóór de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van appartementen of andere privaatieve plaatsen of mits hun toestemming. Indien de wijzigingen uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers kosten meebrengen, zijn deze ten laste van die verkrijgers.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privaatieve plaats toegevoegd worden aan een andere, of afgenomen van een andere mits er een gelijk evenredig aantal kwotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen.

Zo ook zal de maatschappij-verschijnster sub 2) de bestemming van zekere privaatieve lokalen kunnen wijzigen, zolang die niet verkocht zijn; zij zal ook deze lokalen mogen splitsen, of samenvoegen met andere op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen aan het aantal aandelen in de gemene delen die horen bij privaatieve lokalen die reeds verkocht zijn op het ogenblik der splitsing of der samenvoeging.

VOORBEHOUD VAN VERGOEDING.

De verschijnster sub 2) behoudt zich de vergoeding van overname der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor, eventueel te betalen door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen

len of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De verschijnster sub 2) heeft bijgevolg het recht alleenover te gaan tot de uitmeting, de schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de verschijnster sub 2), noch de verplichting bij te dragen tot de onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen tenzij voor het aandeel waarvoor zij op het ogenblik van de onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw, nog eigenares zou zijn.

Indien om welke reden ook de tussenkomst der mede-eigenaars der gemeenschappelijke delen zou nodig gevonden worden om het welslagen van een handeling te verzekeren, dan zullen deze vrywillig daartoe hun medewerking verlenen zodra ze daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1° Dienaangaande doen de komparanten sub 1° opmerken dat hun beroepen eigendomstitel de volgende bepalingen inhoudt :

" Nous avons fait connaître au public qu'il est interdit à l'acquéreur du lot 3 (zijnde de grond van het bij deze verkochte d'élérer sur le lot 3 des fabriques ou d'autres établissements insalubres ".

2° Komparanten in deze, vestigen ten voordele van al de eigenaars, huurders en/of gebruikers van autostaanplaatsen, boxen, parkings, appartementen, studio's en eventuele andere privatieve lokalen, een eeuwigdurend recht van op- en afrit en in- en uitrit voor voertuigen van en naar de openbare weg over de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen, het alles afgebeeld op hoger aangehaalde plans en nader beschreven in de aanhangsels aan deze akte.

Onder rijtuigen wordt verstaan auto's, moto's, scooters en bromfietsen en rijwielen, kinderwagens met uitsluiting van vrachtauto's, kruiwagens, stootwagens, karren en dergelijke.

Dit recht van wegenis dient strikt geïnterpreteerd te worden in die zin, dat slechts een doorgang wordt verleend en geen recht op parkeren noch tijdelijk stilstaan. De rijtuigen dienen dus dadelijk in hun staanplaats, box of parking gestald te worden.

Bij inrit van één der gebruikers naar zijn staanplaats, box of parking zal hij zich steeds moeten vergewissen of er geen hinder bestaat om in te rijden. In bevestigend geval zal hij voorrang verlenen aan het rijtuig hetwelk zich zou begeven naar de openbare weg.

Alle gebruik van de gemene delen gebeurt steeds op eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker, die bijgevolg alleen verantwoordelijk blijft voor alle schade door hem veroorzaakt.

3° Doorgang der leidingen, kokers en schoorsteenpijpen :

De maatschappij-verschijnster sub 2) verklaart bij deze ten titel van eeuwig durende erfdienstbaarheid in voordeel en ten

laste van allen enieder der privatieve eigendommen, waaruit de gebouwen bestaan, te vestigen : de doorgang voor alle leidingen en schoorsteenpijpen, nodig tot de uitvoering en de afwerking van hoger liggende, lagerliggende en lateraal liggende lokalen.

4° Het hieraangehecht algemeen reglement van mede-eigendom en inwendige orde dient aanzien te worden als een algemeen schema. Alle bedingen die erin voorkomen dienen als niet geschreven aanzien, wanneer zij handelen over zaken of rechten die in onderhavige eigendommen niet voorkomen.

5° Er wordt alhier uitdrukkelijk bepaald :

a) dat de verschillende kompleksen niet zullen dienen tussen te komen in elkanders lasten en kosten van onderhoud en herstelling. Ingeval van totale wederopbouw echter, en zo tot deze wederopbouw beslist wordt door de algemene vergadering zullen alle kompleksen wel met elkaar moeten samenwerken en tussenkomen alsof er geen kompleksen zouden bestaan doch slechts één enkel eigendom.

b) In het algemeen en behoudens de restrictie voor wederopbouw zullen de kompleksen bijgevolg dienen aanzien te worden als volledig gescheiden eigendommen die met elkaar niets gemeen hebben.

Uitzondering wordt echter gemaakt voor die delen of die diensten waarvan de kompleksen gezamenlijk gebruik maken, of waarvan meerdere kompleksen gebruik maken, zo bijvoorbeeld doch niet beperkend die grondvesten en pijlers waarop meer dan een komplekssteunt, die afscheidingen tussen twee of meer kompleksen te aanzien als gemene scheiding enzomeer.

Voor de onderhoud, de herstelling en de wederopbouw van die gemene delen of diensten dient ieder kompleks toegang te verlenen en tussen te komen in de kosten volgens een verhoudingsbreuk waarvan de teller zal bestaan uit het aantal tienduizendsten van het kompleks en de noemer uit het totaal der tienduizendsten van alle geïnteresseerde kompleksen.

Toegang zal ook dienen verleend te worden voor onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de delen van een kompleks welke door een ander gaan, zo bijvoorbeeld leidingen enzomeer.

c) de komparante in deze sub 2) zal op de daken der te bouwen en kompleksen zonder vergoeding doch op haar verantwoordelijkheid voor alle risico's en schade daardoor veroorzaakt publiciteit en reclame mogen aanbrengen, hetzij voor haar zelf, hetzij voor derden.

BIJZONDERE BEDINGEN.

Verwarming en warmwaterbedeling.

Voor wat de verwarming en warmwaterbedeling betreft wordt bepaald dat enkel die delen en/of kompleksen die er gebruik van maken, dienen tussen te komen in kosten van verbruik.

LIFT.

De kosten van onderhoud der lift, alsmede van het elektrisch

teitsverbruik der lift en alles daarmee rechtstreeks in verband, zijn te verdelen voor een gelijk deel tussen ieder privaatief deel van de kompleksen voorzien van een lift, behoudens het gelijkvloers dat niet dient tussen te komen.

BURELENKOMPLEKS

Zolang het burelenkompleks niet is opgericht zullen alle kosten gedragen worden door de beide overige kompleksen ook voor die delen die bij oprichting van dat burelenkompleks daarmee zouden gemeen zijn.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats en maatschappelijke zetel.

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer zijn ten laste van de komparante sub 2) die ze zal mogen verhalen op de toekomstige eigenaars der privatieve delen.

BEVESTIGING.

De werkende notaris bevestigt op zicht van officiële door de wet vereiste stukken de juiste eenzelveheid der komparanten sub 1°.

ERRATA - AANVULLINGEN.

De verschijners verklaren volgende aanvullingen van huidige akte en de er aangehechte stukken te doen welke er een integrerend deel zullen van uitmaken :

a) huidige akte

- op bladzijde 4 onder de hoofding " basisakte " dienen in de zesde paragraaf beginnend met de woorden " 1° het statuut van het eigendom " de woorden " behoudens dagelijks onderhoud " toegevoegd te worden na de woorden " het onderhoud "
- op bladzijde 5 onder de hoofding " verklaring van verdeling van het gebouw " dient de vierde paragraaf beginnend met de woorden " Bovendien behoudt de komparant sub 2) " en eindigend met de woorden " vierkante meter " aangevuld te worden met de volgende passus " De toegang tot die burelen zal dan gebeuren door het garagekompleks. Het burelenkompleks zal eveneens, zo het wordt opgericht, integrerend deel uitmaken van het gebouw, ondermeer voor alle aansluitingen, verwarming enzovoorts."

b) reglement van mede-eigendom

- op bladzijde 21 dient de tweede paragraaf van artikel 13 beginnend met de woorden " de eerste beheerder " en eindigend met de woorden " zo fysische als juridische " aangevuld te worden met de volgende passus : " Als vergoeding voor zijn werkzaamheden zal hij een bedrag ontvangen van vijftig centiem per tien duizendste per maand, gekoppeld aan de index van december negentienhonderd zeven en zestig, zijnde honderd vijf en dertig punten en vijf en dertig / hondersten van een punt. Elke verhoging van het indexcijfer met minstens vijf punten zal een evenredige verhoging van de vergoeding met zich brengen. Ingeval een nieuwe index moest tot stand komen zal de vergoeding hiaraan aangepast worden in verhouding tot de huidige indexberekening volgens de wettige voorschriften en ook het verschil

van vijf punten zal in evenredigheid aangepast worden op basis van het voormeld indexcijfer van december laatstleden."

- op bladzijde 39 dient de laatste zin van artikel 77 als volgt gelezen te worden :

... wat verstoppem, bederven, breken, besmetten of beschadigen kan. Alle weggeworpen stoffen dienen ingepakt te worden.

c) plans

Verschiemers doen opmerken dat het aantal kelders, hun oppervlakte, configuratie en nummering zijn opgegeven op plan nr. 2 zodat de opgaven betrekkelijk de kelders voorkomend op plan nr. 1 van geen waarde zijn en de verschiemers onder geen enkel opzicht binden.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als in hoofding.

Na gedane voorlezing hebben partijen met Ons, Notaris, getekend.

" RESIDENTIE SIROCCO "

Belgiëlei, 55, Antwerpen.

B A S I S A K T E .

=====

AANHANGSEL I.

Beschrijving van het eigendom.

Zoals in de basisakte vermeld bestaat het eigendom uit twee, eventueel drie kompleksen en omvat :

I Het appartementenkompleks.

Het begrijpt :

A. Onderaards :

1° privatieve delen : 35 provisiekelders.

2° gemene delen : verwarmingskelder, plaats voor vergaarbakken, liftput, trapzaal met trap, aalput, doorgang.

B. Gelijkvloers.

Gemene delen : tochtportaal, inkomhall, berging, vuilnisplaats, trapzaal met trap, liftkoker met lift.

C. Op ieder der 1° tot en met achtste verdiepingen.

1° privatieve delen :

a) een studio gemerkt 1 - links vóór in het gebouw, bestaande uit : living, keuken, badkamer, hall, slaapnis.

b) een studio gemerkt 2 - links achter in het gebouw, bestaande uit : living, keuken, slaapnis, badkamer.

c) een studio gemerkt 3 - rechts vóór in het gebouw, bestaande uit : living met terras, keuken, slaapnis, w.c., badkamer, hall.

d) een studio gemerkt 4 - rechts achter in het gebouw, bestaande uit : living met terras, keuken, w.c., badkamer, hall slaapnis.

2° gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, bordes, bergplaats met vuilschuif.

D. Op de 9° verdieping.

1° privatieve delen :

a) een dakstudio gemerkt 1 - voor in het gebouw, bestaande uit : living, slaapkamer, keuken, badkamer, w.c. en hall.

b) een dakstudio gemerkt 2 - rechts achter in het gebouw, bestaande uit : living, kooknis, badkamer, w.c. en hall.

c) een dakstudio gemerkt 3 - links achter in het gebouw, bestaande uit : living, kooknis, badkamer, w.c. en hall.

2° gemene delen : trapzaal met trap, liftkabiné, bordes, bergplaats met vuilschuif.

II Het garagekompleks gezamenlijk.

1° privatieve delen.

187 autostaanplaatsen.

2° gemene delen : op- en afritten en doorritten.

III Het eventuele burelenkompleks.

Op ieder der drie verdiepingen :

1° Privatieve delen : een ruimte waarvan de indeling, de

onderverdeling en de bestemming nog is te bepalen door de konstrakteur.

2° gemene delen : diegene die nuutig of nodig zullen geacht worden door de konstrakteur.

Tabel der aandelen in de grond en de gemene delen.

I. Appartementenkompleks.

a)	iedere studio 1	:	130/10.000°	x 8	=	1040/10.000°
b)	" "	2	:	130/10.000°	x 8	= 1040/10.000°
c)	" "	3	:	147/10.000°	x 8	= 1176/10.000°
d)	" "	4	:	147/10.000°	x 8	= 1176/10.000°
e)	dakstudio 1	:				150/10.000°
	" 2	:				78/10.000°
	" 3	:				100/10.000°
	samen voor dat kompleks					<u>4760/10.000°</u>

II. Het gararekompleks.

Iedere autostaanplaats	:	20/10.000°
	x 187	= 3740/10.000°

III. Het burelenkompleks.

Ieder der verdiepingen	:	500/10.000°
	x 3	= <u>1500/10.000°</u>

Totaal : 10.000/10.000°
=====

" ne varietur "

Antwerpen, 11 januari 1968.

"RESIDENTIE SIROCCO "
 BELGIELEI 55 ANTWERPEN
 BASISAKTE

=====

AANHANGSEL II
ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Inhoudstafel.

EERSTE HOOFDSTUK : ALGEMENE UITEENZETTING

- Artikel 1 : Statuut van het gebouw.
 Artikel 2 : Reglement van Inwendige Orde.
 Artikel 3 : Algemeen Reglement van Mede-eigendom.
TWEEDE HOOFDSTUK : STATUUT VAN HET GEBOUW

Afdeling I

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom

- Artikel 4 : Verdeling van het gebouw
 Artikels 5, 6 en 7 : Verdeling van de gemene delen
 Artikel 8 : Vaststelling der privatieve delen
 Artikel 9 : Wijzigingen aan de gemene delen
 Artikel 10 : Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van
 het gebouw
 Artikel 11 : Rolluiken, Zonneblinden, Draadloze telefonie -
 Televisie
 Artikel 12 : Verbinding met de aangrenzende eigendommen

Afdeling II

Bediening en beheer van het gebouw

- Artikel 13 : Beheerder - Benoeming en bevoegdheid
 Artikel 14 : Samenstelling van de algemene vergadering
 Artikel 15 : Gewone en buitengewone algemene vergadering
 Artikel 16 : Bijeenroeping voor de vergaderingen
 Artikel 17 : Dagorde der vergaderingen
 Artikel 18 : Vertegenwoordiging op de vergaderingen
 Artikel 19 : Voorzitter en bijzitters der vergaderingen
 Artikel 20 : Bureel
 Artikel 21 : Aanwezigheidslijst
 Artikel 22 : Meerderheid
 Artikel 23 : Aantal stemmen
 Artikel 24 : Vereist aantal aanwezigen
 Artikel 25 : Beheersrekeningen
 Artikel 26 : Verslagschriften

Afdeling III

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten - Onderhoud en
 herstellingen

- Artikel 27 en 28 : Bijdragen
 Artikel 29 : Samenstelling
 Artikel 30 : Herstellingen - Kategoriën
 Artikel 31 : Dringende herstellingen
 Artikel 32 : Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen
 Artikel 33 : Niet onontbeerlijke herstellingen en werken
 maar die een verbetering en een verfraaiing meebrengen.
 Artikel 34 : Toegang tot de privatieve gedeelten

Belastingen - Burgerlijke Verantwoordelijkheid - Lasten

- Artikel 35 : Belastingen
 Artikel 36 : Verdeling der lasten
 Artikel 37 : Verhoging der lasten

Ontvangsten

- Artikel 38 : Ontvangsten

Afdeling IVVerzekeringen en Heropbouw

- Artikel 39 : Gemeenschappelijke verzekering
- Artikel 40 : Bijpremies
- Artikel 41 : Eksemplaren
- Artikel 42 : Inning der vergoedingen
- Artikel 43 : Benutting der vergoedingen
- Artikel 44 : Bijkomende verzekeringen
- Artikel 45 : Verzekeringen tegen ongevallen

DERDE HOOFDSTUK : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

- Artikel 46 : Meerderheid
- Artikel 47 : Verslagschriften

Afdeling IOnderhoud

- Artikel 48 : Onderhoudswerken

Afdeling IIUitzicht

- Artikel 49 : Esthetiek

Afdeling IIIInwendige Orde

- Artikel 50 : Hout, kolon
- Artikel 51 : Vrijhouden der gemeenschappelijke delen
- Artikel 52 : Huishoudelijke werken
- Artikel 53 : Gasinrichting
- Artikel 54 : Dieren

Afdeling IVZedelijkheid - Rust

- Artikel 55 : Bewoning in het algemeen
- Artikel 56 : Huurovereenkomsten
- Artikel 57 : Ruiling der kelders
- Artikel 58 : Gemeentelijke lasten

Afdeling VLift

- Artikel 59 : Gebruik

Afdeling VIBestemming der lokalen

- Artikel 60 : Bestemming der appartementen
- Artikel 61 : Publiciteit

Afdeling VIICentrale Verwarming en Warmwaterbedeling

- Artikel 62 : Werking en kosten

Afdeling VIIIBeheer

- Artikel 63 : Raad van Beheer
- Artikel 64 : Benoeming van de beheerder
- Artikel 65 : Bevoegdheid van de beheerder
- Artikel 66 : Rekeningen van de beheerder
- Artikels 67, 68 en 69 : Voorschotten

Afdeling IXGemeenschappelijke lasten

Artikel 70 : Bepalingen

Artikel 71 : Water, gas en elektriciteit

Artikel 72 : Wijzigingen

Afdeling XReglement van de garages

Artikel 73 : Gebruik

Artikel 74 : Verplichtingen der gebruikers

Afdeling XIAlgemene schikkingen

Artikel 75 : Betwistingen

Afdeling XII

Artikel 76 : Betrekken der gebouwen en de verhuizing

Afdeling XIII

Artikel 77 : Vuilschuif

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.HOOFDSTUK I.- ALGEMENE UITEENZETTING.ARTIKEL 1.- STATUUT VAN HET GEBOUW

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van af hangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

ARTIKEL 2.- INWENDIGE ORDEREGELING.

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun recht hebbenden ten welken titel ook, een inwendige orderegeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

ARTIKEL 3.- ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige orderegeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II.- STATUUT VAN HET GEBOUW.SEKTIE I.ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.ARTIKEL 4.- VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen - recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek - voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op

1) het privaatief deel waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt

2) de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op dit zelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

ARTIKEL 5.- VERDELING EN VASTSTELLING DER GEMENE DELEN.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld tienduizend / tienduizendsten, behorende tot de privatieve delen, in evenredig - heid met de respektievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

ARTIKEL 6.-

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk :

- de grond met alle beplantingen
- de scheidingsmuren en afsluitingshekken, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de steunpijlers of steunmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, vensters, de ballustraden, de leuningen van balkons en vensters, schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen, of van de lokalen die er van afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze privatieve delen dienen.
- de ingang met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de doorgang en tussengangen der kelders, de bordessen, de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsinstallaties met bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in de privatieve lokalen bestemd tot het partikulier gebruik van die lokalen, zijn privatieve delen,) het dak boven op het gebouw en

de antennes, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en het gebruik.

ARTIKEL 7.-

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve delen waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht op een privaat deel bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat er van afhangt.

ARTIKEL 8.- BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de privatieve delen onderling afscheiden, de vensters met omlijsting, met hun luiken of rolluiken, de deuren der bordessen, alle inwendige leidingen der privatieve delen, de partikuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vesters, de bekleding en versiering van muren en zoldering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaar of bezetters dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld : brievenbussen - parlofoon - bel - partikuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon).

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Ieder een kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten dient vooreerst de zaakvoerder geraadpleegd die zich op kosten van de aanvrager kan laten bijstaan door een deskundige.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte is voorzien.

Het is aan de eigenaar van twee elkaar rakende privatieve

delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te hersplitsen volgens de oorspronkelijke vorm.

ARTIKEL 9.- WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder het toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

ARTIKEL 10.- WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie / vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere partikuliere plaatsen, met vensters, leuning, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 11.- LUIKEN, ROLLUIKEN, DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON, TELEVISIE, GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplicht, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

Een volledige televisie - en radioantenne zal op de gebouwen opgericht worden. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap van alle studio's en appartementen van het appartementenkompleks, ieder voor een gelijk deel, en dit of ze aansluiten op die antenne of niet.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

ARTIKEL 12.- VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden indien hun respektievelijke eigenaars hiermede akkoord gaan.

SEKTIE II.

BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 13.- BEHEER - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen te doen aan de gemene delen.

De eerste beheerder voor de duur van vijf jaar - te rekenen vanaf de verkoop van het eerste privaat gedeelte - zal zijn: de heer Peeters Marcel, hoger gemeld, of elke andere door hem aan te duiden persoon, zo fysieke als juridische.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie de oudste toe.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meester van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 14.- SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

ARTIKEL 15.- GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar, op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene, die er de functie van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de beheerder, welke moet betekend worden aan al de mede-eigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping zullen deze dag, uur en plaats jaarlijks dezelfde zijn.

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, zal de vergadering samengeroepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering, en door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijf en twintig ten honderd van de tienduizendsten van het onroerend goed bezitten.

Zo de beheerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

ARTIKEL 16.- UITNODIGING TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste veertien volle dagen te voren, per aange-