

+ 1 vige kopie (bijz. 139/88)

1 Afschrift van Registratie

OW
Rep. nr. 138

BASISAKTE

15 MAART 1999

Op maandag vijftien maart negentienhonderd negennegentig
VERSCHENEN voor mij, **KAREL SCHOTSMANS**, notaris te Dilsen-
Stokkem met standplaats Stokkem

De heer Enrico RAMONDINO, handelsvertegenwoordiger,
geboren te Vucht op vijftentwintig mei negentienhonderd
vierenvijftig en zijn echtgenote mevrouw Marie Jeanne
Hubertina Magdalena WOLTER, huisvrouw, geboren te
Kessenich op vierentwintig juni negentienhonderd
zesenvijftig, samen wonende te Dilsen-Stokkem (Lanklaar),
Rachelsstraat 18;

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van
huwelijkskontrakt en verklarende geen wijziging van hun
huwelijkse voorwaarden te hebben doorgevoerd noch
verklaring tot behoud of vereffening.

Hierna genoemd "de eigenaars".

Welke verschijners, voorafgaand aan **de basisakte en het
reglement van mede-eigendom**, die onder andere het voorwerp
van deze akte uitmaken, mij, notaris, het volgende hebben
verklaard :

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De eigenaars hebben mij verklaard dat zij eigenaars zijn
van het volgend onroerend goed :

Beschrijving van het goed.

Gemeente MAASMECHELEN (vierde afdeling), voorheen gemeente
Eisden (artikelnummer 4742).

Een woon- en handelshuis met aanhorigheden, thans
omgevormd tot een winkelruimte met twee appartementen
op en met grond gelegen Pauwengraaf 87, gekend volgens
titel en kadaster onder sectie A nummer 3/F/193 met een
oppervlakte volgens kadaster van twee are achtentwintig
centiare (02a 28ca).

Oorsprong van eigendom.

De echtgenoten Ramondino-Wolter voornoemd verklaarden
samen eigenaars te zijn van voormeld goed ingevolge akte-
aankoop verleden voor de ondergetekende notaris en notaris
Arnold Vuylsteke te Riemst op drieëntwintig december
negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het
tweede hypotheekkantoor te Tongeren op zevenentwintig
december daarna in boek 4724 nummer 23, aankoop van de
naamloze vennootschap Etablissements Eycken, te Riemst.
De nv Etablissements Eycken voornoemd was er persoonlijk
eigenares van ingevolge akte-verzaking vruchtgebruik-
aankoop verleden voor notaris John Smeets te Maasmechelen
(Eisden) op drieëntwintig augustus negentienhonderd
achtentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkan-
toor te Tongeren op vierentwintig oktober daarna in boek
3489 nummer 7, verzaking vruchtgebruik door mevrouw Hedwig
Velikonja, huisvrouw, weduwe van wijlen de heer Joannes
Gerardus Martinus Jambon, te Maasmechelen en aankoop van

eerste blad

T903139

[Handwritten signature]



de heer Andreas Theodorus Jambon, binnenhuisarchitect, echtgenoot van mevrouw Marie José Reynders, huisvrouw, te Hasselt; mevrouw Beatrix Bertha Ida Jambon, huisvrouw, echtgenote van de heer Nicholas Martyn Wray, te Maasmechelen en de heer Mark Willy Eduard Jambon, zelfstandig helper, te Maasmechelen.

Oorspronkelijk hoorde voormeld goed toe aan de echtgenoten Jean Jambon-Bekkers Ida ingevolge akte-aankoop verleden voor notaris Delwaide te Rekem op elf april negentienhonderd achtenveertig.

De heer Jean Jambon voornoemd is overleden op zes november negentienhonderd zevenenzestig, nalatende ingevolge akte-gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Joseph Schotsmans te Stokkem op negen september negentienhonderd tweeënvijftig zijn overlevende echtgenote, mevrouw Ida Bekkers voornoemd, het overige aan zijn twee zonen : Joannes Gerardus Jambon en Andreas Jambon voornoemd.

De heer Joannes Jambon voornoemd is overleden op elf juni negentienhonderd vijftentachtig nalatende het vruchtgebruik van zijn deel aan zijn overlevende echtgenote, mevrouw Hedwig Velikonja voornoemd, het overige aan zijn twee kinderen voornoemd, zijnde Beatrix en Mark Jambon.

Mevrouw Ida Bekkers voornoemd is overleden op twintig oktober negentienhonderd zevenentachtig, nalatende haar zoon, Andreas Jambon voornoemd en haar twee kleinkinderen Beatrix en Mark Jambon voornoemd.

De verkrijgers van de kavels die hierna zullen gevormd worden, zullen zich moeten vergenoegen met voorgaand bewijs van eigendom en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift of kopie van onderhavige basisakte.

II. BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting verklaarden de eigenaars de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in reglement van medeëigendom, met zetel te Maasmechelen (Eisden), Pauwengraaf 87.

De jaarvergadering wordt gehouden op de eerste maandag van de maand maart om twintig uur.

De vereniging van medeëigenaars zal haar rechtspersoonlijkheid verwerven na de overschrijving van huidige akte en door overdracht of de toekenning van één kavel.

2. Bouwvergunning - Plannen

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van

Burgemeester en Schepenen van de gemeente Maasmechelen
op **twintig november negentienhonderd achtennegentig**.
De plannen zijn de volgende :

1) inplantingsplan, voorgevel, kelder- en funderingsplan
-1, grondplan 0, verdiepingsplan +1, verdiepingsplan +2,
verdiepingsplan +3.

2) doorsneden.

De bouwvergunning en de twee voormelde plannen zullen
aan deze akte gehecht blijven.

Alle voornoemde dokumenten vormen samen de basisakte van
het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het op te richten gebouw.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit
gemeenschappelijke delen, die in medeëigendom en gedwongen
onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars, en
anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende
eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in hon-
derd/honderdsten die verbonden worden aan de privaatieve
delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke
privaatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de
gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk
juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan
over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel,
hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk
met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond,
de beplantingen met uitsluiting van deze die in een
privaatieve binnenplaats of tuin staan, de afsluitingen,
de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen
en/of geraamte, de dragende muren, de terras-constructies,
de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeen-
schappelijke delen of privaatieve delen met verschillende
eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der
schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende
verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle
aard voor water, gas, elektriciteit en riolering,
behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het
appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en
particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur,
de portalen en voorhallen, de trappen naar de privaatieve
kavels, de plaats voor de tellers, de volledige
liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de
installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover

tweede blad

T903140



deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaatief deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle medeëigenaars, kan ieder medeëigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

1) de **winkel** omvattende :

- **in privaatieve en uitsluitende eigendom :**

* de volledige kelderverdieping bestaande uit drie kelders;

* de volledige gelijkvloerse verdieping bestaande uit een winkelruimte met trap naar de eerste verdieping, een keuken, twee toiletten en een lunchruimte;

* de winkelruimte gelegen op de eerste verdieping.

- **in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :** zestig/honderdsten (60/100) in de gemene delen en in de grond.

2) het **appartement nummer één (1)** gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

- **in privaatieve en uitsluitende eigendom :**

een hal, een bordes, een keuken, twee slaapkamers, een leefruimte, een eetruimte, een badkamer, een terras

- **in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :**

twintig/honderdsten (20/100) in de gemene delen en in de grond.

3) het **appartement nummer twee (2)** gelegen op de tweede verdieping en op de derde verdieping (duplexappartement), omvattende :

- **in privaatieve en uitsluitende eigendom :**

* op de tweede verdieping : een hal, een bordes, een keuken, een slaapkamer, een badkamer, een eetruimte,

een leefruimte, een trap, een sas;

* op de derde verdieping : een slaapkamer, een vide.

- **in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid** :
twintig/honderdsten (20/100) in de gemene delen en
in de grond.

4. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontlede plannen kunnen door de eigenaars worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;

c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van medeëigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die medeëigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De medeëigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken medeëigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

derde blad



De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden gehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden ingediend op het bevoegde hypotheekkantoor.

Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

5. Algemene opmerking.

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeëigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van eigendom, dat toepasselijk is, werd verleden door de ondergetekende notaris op zestien april negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op negen mei daarna in boek 5276 nummer 19.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

Bijzondere voorwaarden.

Het voormelde reglement van medeëigendom wordt met de volgende voorwaarden aangevuld :

- In voormeld gebouw mag geen café noch restaurant uitgebaat worden.
- In of aan voormeld gebouw mag geen storende lichtreclame opgehangen worden.

6. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd. Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van private kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

Overgeschreven Tongeren II
op 18 maart 1999
boekdeel 6103 nr. 2

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

7. Bodemsaneringsdecreet

- De verschijners verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.
- De inhoud van het bodemattest afgeleverd door Ovam op tien juli negentienhonderd achtennegentig overeenkomst artikel 36, paragraaf 1 van genoemd Decreet bepaalt : "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."
- De verschijners verklaren met betrekking tot deze gronden geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

SLOTVERKLARINGEN

a. ontslag van ambsthalf inschrijving

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

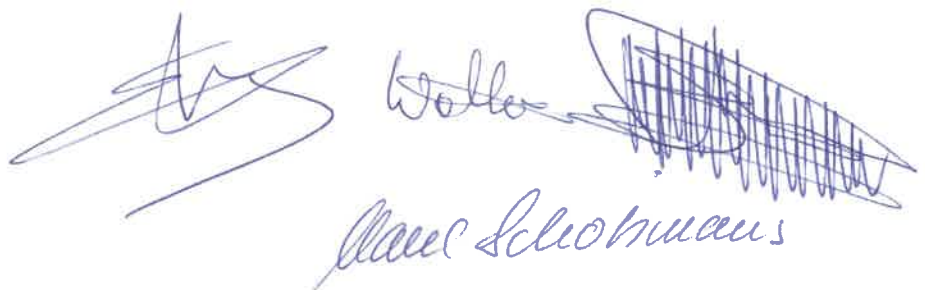
b. keuze van woonplaats

De verschijnende partijen kiezen woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats.

c. bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijke vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen.

WAARVAN AKTE is verleden te Dilsen-Stokkem op kantoor. En na voorlezing van al wat voorafgaat, hebben de verschijners samen met mij notaris, deze akte ondertekend.


Alec Schobruans

vierde en laatste blad

17 MAART 1999
boek 516
blad 12
rak 16
vacc
gem verzendingen
de Ontvanger
J. MOORS
Ontvangen Duizend frank