

Geffante

Ten jare negentienhonderd-vierenzeventig,
op zevenentwintig mei.
Is voor mij André Peeters, doctor in de rechten, notaris met
standplaats Leuven,

Verschenen :

De naamloze vennootschap "IMMO-HERMANS", met zetel te Zutendaal,
Grotstraat 2, ingeschreven in het handelsregister van Tongeren on-
der nummer 39883, opgericht bij akte verleden voor notaris Luc Van
den Hove te Genk op zes november negentienhonderd-negenenzestig,
bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van de ne-
genentwintigste van dezelfde maand onder nummer 2864-5, en waarvan
de statuten werden gewijzigd op dertien juli negentienhonderd-ze-
ventig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad
van een augustus daarna onder nummer 2473-14.

Hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigde-beheerder, de heer
Albert Hermans, wonend te Zutendaal, Grotstraat 2, handelend over-
eenkomstig de machten hem gegeven in artikels 18 en 40 van de sta-
tuten.

Verder in onderhavige akte genoemd "de bouwheer".

Die, vooraleer over te gaan tot de opstelling van onderhavige
basisakte, mij verklaard heeft als

Toelichting.

I. Dat ze eigenares is van het volgend onroerend goed :

Te Leuven

Een perceel grond gelegen Justus-Lipsiusstraat 22-26, volgens
titels gekadaastreerd sectie B nummers 302/P, 302/q/2, 302/V/2 en
delen van nummers 302/Z/2 en 302/E/3, groot volgens titels twaalf-
honderd veertien vierkante meter drieënzeventig vierkante decime-
ter, thans gekadaastreerd sectie B nummers 302/P, 302/q/2, 302/V/2
en deel van nummers 302/N/3 en 302/L/3, groot volgens meting
twaalfhonderd-dertien vierkante meter zevenenzestig vierkante deci-
meter (1213,67m²).

Zoals dat goed afgebeeld staat op een grondplan opgemaakt door
de heer Pierre Cober te Winksele op zeventien mei negentienhonderd
vierenzeventig, welk plan aan onderhavige akte gehecht blijft.

Eigendomsoorsprong.

De bouwheer heeft de gebouwen afgebroken die werden aangekocht
in verscheidene akten te weten :

1) het kadastrnummer 302/P voor een oppervlakte van drie areen
zestig centiaren, bij akte verleden voor notaris Paul Bosmans te
Leuven op elf september negentienhonderd-zeventig, overgeschreven
op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op zes oktober daarna,
boek 878 nummer 13, vanwege : a) Mevrouw Denise Mireille Marie

16996
27.5.1974
Peeters



U 739396

Elvate
Grand

6
7
8

Ghislaine Kumps, zonder beroep, te Leuven, echtgenote van de heer Joseph Marie Ghislain Ectors, b) Juffrouw Juliette Marie Thérèse Eugénie Ghislaine Guillelmine Kumps, bediende, te Leuven, c) de heer Georges Raphael Amedé Marie Ghislain Kumps, bediende te Waver, en d) Mevrouw Inès Felicie Louise Marie Ghislaine Kumps, zonder beroep te Brussel, echtgenote van de heer Michel Marie Joseph Clovis Paul Gustave Firket.

Dit goed hoorde vroeger toe aan Mejuffer Marie Elisabeth Félicie Ghislaine Kumps en haar broeder, de heer Auguste Guillaume Marie Ghislain Kumps, beiden te Leuven, ieder voor een onverdeelde helft, om het gevonden te hebben in de nalatenschappen van hun ouders, Denis Grégoire Auguste Kumps - Jeanne Marie Thérèse Hecking, beiden overleden te Leuven, hij op negenentwintig juli negentienhonderd drieëntwintig en zij op acht december negentienhonderd zevenentwintig.

Bij onderhandse akte de dato tien februari negentienhonderd-achtentwintig, stond de heer August Kumps, voornoemd, zijn onverdeelde helft af aan zijn zuster, Marie Kumps, voornoemd.

Voormelde onderhandse akte werd neergelegd voor minuut ter studie van notaris Eugène de Bruyne, alsdan te Leuven, blijkens akte verleden op negenentwintig oktober negentienhonderd-veertig, overgeschreven ter hypotheek te Leuven op vijf november daarna, boek 6620 nummer 43.

Juffrouw Marie Kumps, voornoemd, is overleden te Flamierge op veertien mei negentienhonderd-negenenzestig, nalatende voor enige wettige erfgenamen de vier kinderen van haar vooroverleden broeder Auguste Kumps, allen voornoemd, die ze eveneens aanstelde buiten enkele bijzondere legaten, als universele erfgenamen in haar eigenhandig testament in datum van zeven december negentienhonderd-zevenenveertig, neergelegd na het vervullen der wettelijke formaliteiten voor minuut ter studie van notaris Charles Jansen te Leuven, blijkens akte verleden op twintig augustus negentienhonderd-negenenzestig.

2) het kadasternummer 302/q/2 voor een oppervlakte van vier arenezesendertig centiaren, bij akte verleden voor ondergetekende notaris op negenentwintig januari negentienhonderd-vierenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op vijf februari daarna, boek 1528 nummer 11 vanwege de heer Guido Bruno Martha Marquenie, geneesheer en zijn echtgenote, Mevrouw Nicole Jeanine Goddé, zonder beroep, te Leuven.

Dezen waren eigenaars van dit goed ingevolge aankoop bij procesverbaal van eindelijke toewijzing, opgesteld door notaris Hollanders de Ouderaen te Leuven op negen juni negentienhonderd-zevenenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op zeven augustus daarna, boek 375 nummer 3, van :

Mevrouw Marie Louise Julia Geens, zonder beroep, weduwe van de heer Maria Juliaan Hendrik Craninx te Leuven, de heer Albert Aline Eugène Craninx, tandarts te Hasselt, de heer Robert Marie André Craninx, doctor in de rechten, te Leuven, de heer André Marie Alain Craninx, student te Leuven, de heer Paul Charles Jean Craninx, student te Leuven en de heer Eugene Marie Joseph Craninx, ingenieur agronoom te Dakar.



Het goed hing oorspronkelijk af van de gemeenschap van goederen die bestond tussen de heer Marie Juliaan Henri Craninx en zijn echtgenote, Mevrouw Marie Louise Julia Geens te Leuven, ingevolge aankoop bij akte van notaris Bosmans te Leuven op zeven april negentienhonderd negenendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op eenendertig mei daarna, boek 6542 nummer 33. De heer Henri Craninx is zonder testament overleden te Leuven op elf januari negentienhonderd-zevenenzestig, nalatend als enige wettige erfgenamen zijn vijf voornoemde kinderen, onder voorbehoud van het wettelijk vruchtgebruik dat toeviel aan zijn overlevende echtgenote, voornoemde Mevrouw Craninx-Geens.

3) het kadasternummer 302/V/2 voor een oppervlakte van twee aren eenentachtig centiaren, insgelijks bij akte verleden voor ondergetekende notaris op negenentwintig januari negentienhonderd-vierenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op vijf februari daarna, boek 1528 nummer 12 vanwege : a) Mevrouw Marie Lydie Cockx, zonder beroep te Antwerpen, weduwe van de heer Edouard Henri Charles Jacqmotte en b) Mevrouw Simonne Lucie Julie Jacqmotte, zonder beroep, te Antwerpen, echtgenote van de heer Désiré Marie Julien Henri Vranckx.

Dit goed werd aangekocht door de echtgenoten Edouard Henri Charles Jacqmotte, handelsreiziger, in huwelijk met Marie Lydie Cockx, zonder beroep, te Leuven, van de heer Julius Petrus Ludovicus Van Der Perren, ambtenaar te Heverlee en anderen, blijkens akte verleden voor notaris Pierre Bosmans alsdan te Leuven, op vijftien februari negentienhonderd-tweeëndertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op twee maart daarna, boek 5780 nummer 37. De heer Edouard Jacqmotte, gehuwd onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor notaris Hollanders te Leuven op zesentwintig mei negentienhonderd-veertien, is overleden te Leuven op negenentwintig februari negentienhonderd-vierenveertig, nalatend als enige wettige erfgename, voornoemde dame Vranckx-Jacqmotte. Ingevolge akte van gift tussen echtgenoten, verleden voor notaris Pierre Bosmans op vijftien februari negentienhonderd-tweeëndertig bekwam zijn overlevende echtgenote het grootst beschikbaar deel in zijn nalatenschap of één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik.

4) de delen van de kadasternummers 302/Z/2 en 302/E/3 werden voor een grotere oppervlakte aangekocht bij akte verleden voor ondergetekende notaris op twaalf december negentienhonderd-tweeënzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op de tweeëntwintigste van dezelfde maand, boek 1276 nummer 14, vanwege de heer Marie Paul Jean Hervé Nelissen, advocaat, en zijn echtgenote, Mevrouw Zita Joséphine Raoul Fanny Grade, zonder beroep, te Oud-Heverlee.

Het behoorde toe voor een deel aan Mevrouw Nelissen-Grade ingevolge schenking onder grotere oppervlakte door de heer Raoul Emile Joseph Edouard Grade, ingenieur en zijn echtgenote, Mevrouw Elvire Alaïde Julie Jacobs, zonder beroep, te Halen bij akte verleden voor notaris Bosmans te Leuven op zes maart negentienhonderd-drie-

U739393

*De heer
de heer.*

Handwritten signature or mark.

envijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op dertig maart daarna, boek 8099 nummer 27, en voor een deel aan de echtgenoten Nelissen-Grade ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte van Mevrouw Thérèse Marie Albertine Debie, zonder beroep, weduwe in eerste huwelijk van de heer Alphonse Jules Couteau en echtgenote in tweede huwelijk van de heer Louis Napoleon Henri François Du Cat te Brussel, bij akte van notaris Bosmans te Leuven de dato dertig augustus negentienhonderd-drieënzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op zesentwintig september daarna, boek 9958 nummer 17.

De heer Raoul Grade voornoemd was eigenaar van het hoger vermeld deel om het gevonden te hebben in de nalatenschappen van zijn ouders, de heer Edmond Joseph Grade, in leven gepensioneerd generaal, overleden te Halen op vijftien januari negentienhonderd-negenendertig en Mevrouw Euphanie Marie Régine Vaes, in leven zonder beroep, overleden te Leuven op zesentwintig april negentienhonderd-zeventien, van wie hij de enige erfgenaam was.

Het andere deel behoorde oorspronkelijk toe aan de gemeenschap die bestaan heeft tussen voornoemde echtgenoten Couteau-Debie, ingevolge een akte verleden voor notaris Arthur Peeters, alsdan te Leuven, op zestien april negentienhonderd-en-twaalf. De heer Alphonse Jules Couteau is overleden te Leuven op twintig januari negentienhonderd-achtendertig zonder reservataire erfgenamen. Ingevolge schenking in hun huwelijkskontrakt verleden voor notaris Brion, alsdan te Leuven, op zestien februari negentienhonderden-vier, bekam Mevrouw Thérèse Marie Albertine Debie de volle eigendom van gans zijn nalatenschap.

II. Dat de bouwheer op voorschreven grond konstrukties zal op-richten bestaande uit winkels, galerij, flats en studios, die zullen onderworpen zijn aan het regiem van medeëigendom en verdeeld in private kavels zoals verder in deze basisakte nauwkeurig beschreven.

Die konstrukties zijn opgevat als een uitbreiding van het aangrenzend domein "Residentie Binnenhof", waarvoor de basisakte werd verleden voor ondergetekende notaris op dertien maart negentienhonderd-zeventig.

Basisakte.

Na deze toelichting verzoekt de bouwheer mij, instrumenterende notaris, de authentieke basisakte te verlijden van die op te richten konstrukties, als volgt :

Nomenclatuur.

Om de duidelijkheid, eenvormigheid en bondigheid van onderhavige akte te bevorderen, worden de verschillende grote delen van de konstrukties, evenals andere aanduidingen en begrippen, in verkorte termen en bepalingen uitgedrukt, waarvan de voornaamste hier worden verklaard :

- Domein : het gehele kompleks van de uitgebreide "Residentie Binnenhof", zijnde zowel het gedeelte dat het voorwerp van onderhavige basisakte uitmaakt als het gedeelte begrepen in de basisakte van dertien maart negentienhonderd-zeventig, als kompleks beschouwd onderworpen aan het regiem van medeëigendom.



- Residentie : het gehele domein met daarenboven de private goederen van "De Paters Dominikanen" (klooster).
- Kompleks of uitbreiding : het gedeelte, voorwerp van onderhavige basisakte, als geheel beschouwd.
- links, rechts, voor, achter en andere plaatsaanduidingen : voor het aanwijzen van de juiste ligging van de kavels of delen van deze uitbreiding, dient bij de plaatsaanduiding steeds verondersteld dat men, staande op de Justus-Lipsiusstraat, de voorgevel bekijkt.
- van links naar rechts : veronderstelt dat men de kavels nummert beginnend te tellen van de linkerzijde naar de rechterzijde toe, rekening houdend met de betekenis hiervoor aan links en rechts toegekend.
Hetzelfde beginsel geldt voor "van rechts naar links", "van voor naar achter" en andere dergelijke aanduidingen.

II. Plannen - bouwvergunning.

De plannen en de beschrijvende bestekken werden opgemaakt door de heer Guido Walgraeve, ingenieur-architect te Genk.

De bouwvergunning werd verleend, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar (162.AB.3457), door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Leuven in zitting van dertien mei negentienhonderd-vierenzeventig, onder de volgende voorwaarden :

- "1. de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
 - "2. al de voorschriften van het reglement over de wegen, de gebouwen en de openbare gezondheid na te leven;
 - "3. voor de aanvang der werken, de te volgen rooilijn en hoogtepeil schriftelijk bij het stadsbestuur aan te vragen;
 - "4. al de werken uit te voeren volgens de bijgevoegde plannen die goedgekeurd zijn;
 - "5. aan de Stad te betalen ingevolge art. 15 van het bouwbelastingreglement de som van 102.641,-fr. berekend volgens de afmetingen op het borderel A aangeduid;
 - "6. onmiddellijk na voltooiing der werken het trottoir in goede staat aan te brengen volgens de in voege zijnde voorschriften;
 - "7. geen gebruik te maken van deze vergunning om andere werken te laten uitvoeren dan deze hierboven vermeld.
- " In al de gevallen voorzien of niet voorzien bij deze vergunning zal zij zich moeten schikken naar de aanduidingen welke haar ter plaatse door de gemachtigde stadsambtenaar zullen gegeven worden.
- " De aansluiting of aanpassing van de private afvoerleiding op de stadsriolering zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag en zal door de zorgen van de stad op kosten van de eigenares aangelegd worden.
- " Het is streng verboden ijzeren staven in de grond te slaan, wegens het gevaar voor beschadiging van ondergrondse leidingen.
- " De aannemer die tijdens de werken, de laag stenen blootlegt welke de elektrische kabels beschermen of de buizen waarin de leidingen zich bevinden, moet terstond de politiecommissaris verwittigen en mag slechts uitgravingen voortzetten met inachtneming der voorzorgsmaatregelen welke hem zullen opgelegd worden. Deze maatregelen zullen aangeduid worden door de electriciteitsmaatschappij."

U739395

*Deeds
Beleid.*

[Handwritten signature]

Voor de achterliggende winkel, verder in deze gemerkt "0/7", werd de bouwvergunning verleend, samen met die voor een hotel, langs de Maria-Theresiastraat, op beroep door de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van Brabant op drie november negentienhonderd-tweeënzeventig.

III. Onroerend statuut.

Het kompleks wordt verdeeld in private kavels zoals verder beschreven.

Elke van die kavels omvat daarenboven een aantal duizendsten in de grond en in de delen gemeen voor gans dit uitbreidingskompleks en welke aandelen bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Daarnevens hebben ze nog een aantal aandelen in de bijzondere gemeenschappen waartoe ze behoren en die beschreven staan in het aangehecht reglement van medeëigendom. In dat reglement staan ook de aandelen vermeld die de kavels van deze uitbreiding hebben in de bijzondere medeëigendom van de bovengrond van het domein van de "Residentie Binnenhof".

Na deze verklaring heeft de bouwheer mij, notaris, verzocht authentieke akte te verlijden van zijn verklaring de op te richten konstrukties te stellen onder het regiem van medeëigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ingelast in het burgerlijk wetboek onder artikel 577 bis, behoudens eventuele afwijkingen in onderhavige akte of aangehecht reglement bepaald.

IV. Verdeling.

En onmiddellijk verklaart de bouwheer de verdeling te doen van de op te richten konstrukties in volgende private kavels :

1. Hoofdgebouw :

- ondergronds : kelderruimte die door de bouwheer in private kelders kan worden ingedeeld.
- gelijkvloers : galerij met zes winkels.
- eerste tot en met vierde verdieping : acht flats.
- vijfde verdieping : zeven flats.
- zesde (technische) verdieping : twee flats.

2. Achtergebouwen.

- gelijkvloers : galerij met tien flats (of winkels) en daarachter een winkel.
- verdieping : vier flats.

Aanduiding en ligging van de private kavels.

Voor de flats en winkels wordt het niveau waarop ze liggen aangeduid door een overeenstemmend romeins cijfer van 0 tot VI : 0 zijnde het gelijkvloers, I à VI respektievelijk de eerste tot de zesde verdieping.

De zes winkels van het hoofgebouw genummerd van "0/1" tot en met "0/6", zijn gelegen als volgt : drie rechts van de galerij, genummerd van voor naar achter, de winkels "0/1" tot en met "0/3"; en drie links van de galerij, genummerd van achter naar voor, de winkels "0/4" tot en met "0/6".



De flats achter het hoofgebouw, die ook als winkel mogen ingericht worden, zijn genummerd als volgt :

- op het gelijkvloers, rechts van de galerij, vijf flats genummerd van voor naar achter : "0/11" tot en met "0/15";
- op het gelijkvloers, links van de galerij, vijf flats genummerd van achter naar voor : "0/16" tot en met "0/20";
- op de verdieping, rechts van de galerij, vier flats genummerd van voor naar achter : "I/21" tot en met "I/24".

De winkel achterin is gelegen achter de flat "0/16" en draagt het nummer "0/7".

De flats van de verdiepingen van het hoofgebouw zijn gemerkt als volgt :

- de verdiepingen één tot en met vier : na het cijfer van de verdieping : aan de achterzijde van links naar rechts vier flats gemerkt ./A, ./B, ./C en ./D
aan de voorzijde van links naar rechts vier flats gemerkt ./E, ./F, ./G en ./H.
- op de vijfde verdieping :
uiterst links op de volle diepte een flat gemerkt "V/K";
verder naast die flat, aan de achterzijde drie flats van links naar rechts gemerkt "V/B, V/C en V/D" en aan de voorzijde drie flats van links naar rechts gemerkt "V/F, V/G en V/H.
- op de zesde verdieping (dakverdieping) :
links een flat gemerkt "VI/L" en rechts een flat gemerkt "VI/M".

Types.

1. de winkels op het gelijkvloers kunnen ingedeeld worden volgens de wensen van de eigenaars.

2. de flats van het gelijkvloers, bestaan uit living met kooknis, badkamer en slaapkamer. Ze kunnen echter ook als winkel worden gebruikt en anders ingedeeld worden.

3. de flats van de verdieping langs de galerij, kavels "I/21 à "I/24", omvatten : hal, living met kooknis, badkamer en slaapkamer.

4. de flats A, B, C, D, E, F, G en H omvatten : hal, living, keuken, badkamer, slaapkamer met berging en terras.

5. de flat "V/K" omvat : hal, living, keuken, badkamer, nachthal, twee slaapkamers en terras.

6. de flat "VI/L" omvat : hal met w.c, living, keuken, nachthal, badkamer, drie slaapkamers en terras.

7. de flat "VI/M" omvat : hal met w.c, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers en terras.

*Vierde
etage*

Aandelen in de medeëigendom.

Zoals hoger gezegd heeft elke private kavel een aantal aandelen in de mede-eigendom van het kompleks, omvattend de grond en de delen gemeen voor gans het kompleks. Die aandelen zijn verdeeld in duizend/duizendsten (1000/1000).

Aantal duizendsten.

I. Hoofdgebouw :

a) gelijkvloers :

[illegible]

b) eerste verdieping :

[illegible]

c) tweede verdieping :

[illegible]

d) derde verdieping :

[illegible]

e) vierde verdieping :

```

31) flat IV/A : zestien - - - - - - - - - - - - - - - - 16/1000
32} flat IV/B : vijftien - - - - - - - - - - - - - - - - 15/1000
33} flat IV/C : vijftien - - - - - - - - - - - - - - - - 15/1000
34} flat IV/D : zestien - - - - - - - - - - - - - - - - 16/1000
35} flat IV/E : zestien - - - - - - - - - - - - - - - - 16/1000
36} flat IV/F : vijftien - - - - - - - - - - - - - - - - 15/1000
37} flat IV/G : vijftien - - - - - - - - - - - - - - - - 15/1000
38} flat IV/H : zestien - - - - - - - - - - - - - - - - 16/1000

```

f) vijfde verdieping :

[illegible]

g) zesde verdieping (dakverdieping) :

```

46) flat VI/L : vijfendertig ..... 35/1000
47) flat VI/M : veertig ..... 40/1000

```

h) ondergronds :

48) de kelderruimte die in meerdere private kelders kan verdeeld worden : vijfenveertig - - - - - 45/1000

Totaal hoofdgebouw : achthonderdtweëndertig/duizendsten. 832/1000

II. Achtergebouwen.

a) gelijkvloers :

```

49) flat 0/11 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
50) flat 0/12 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
51) flat 0/13 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
52) flat 0/14 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
53) flat 0/15 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
54) flat 0/16 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
55) flat 0/17 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
56) flat 0/18 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
57) flat 0/19 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
58) flat 0/20 : elf - - - - - - - - - - - - - - - - 11/1000
59) winkel 0/7 : veertien - - - - - - - - - - - - - - 14/1000

```

Vijfde
lehaan.



b) verdieping :

60)	flat I/21	: elf	- - - - -	11/1000
61)	flat I/22	: elf	- - - - -	11/1000
62)	flat I/23	: elf	- - - - -	11/1000
63)	flat I/24	: elf	- - - - -	11/1000

Totaal achtergebouwen : honderdachtenzestig/duizendsten 168/1000

REKAPITULATIE.

I. Hoofdgebouw : achthonderdtweëëndertig/duizendsten 832/1000
II. Achtergebouwen : honderdachtenzestig/duizendsten 168/1000

Totaal van het kompleks : duizend/duizendsten 1000/1000

Samenvoeging - splitsing.

Indien twee of meer kavels tot één kavel worden omgevormd, zal die kavel in de medeëigendom van het kompleks het totaal van de duizendsten vertegenwoordigen die aan elk van de samengevoegde kavels werden toegekend.

De bouwheer kan ook een private kavel in twee kleinere kavels verdelen, die samen echter het aantal duizendsten van de verdeelde kavel moeten vertegenwoordigen. Daartoe mag de bouwheer zelfs bijkomende deuren op de gangen of op de gemene delen maken.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen.

I. Uit het feit dat het kompleks, voorwerp van onderhavige basisakte, een uitbreiding uitmaakt van de Residentie Binnenhof en daarmee een architektonisch geheel zal vormen, volgt dat een ganse reeks erfdienstbaarheden, gemeenschappen en bijzondere bepalingen zijn geschapen die hun oorsprong vinden in de basisakte van de Residentie Binnenhof, verleden voor ondergetekende notaris op dertien maart negentienhonderd-zeventig. In die basisakte, en het daaraan gehechte reglement van medeëigendom, is deze uitbreiding voorzien en werd aan de bouwheer uitdrukkelijk de macht gegeven :

"al die erfdienstbaarheden, gemeenschappen en bijzondere vergunningen, gemeen te maken met alle eigendommen die rechtstreeks of onrechtstreeks aan het kompleks grenzen of het omringen, zowel ondergronds als bovengronds.

"Zo zal de bouwheer bijvoorbeeld met de eigenaars van aangrenzende eigendommen overeenkomsten kunnen sluiten waarbij die eigendommen worden herbouwd en op het kompleks aansluiten, boven- of ondergronds, en er qua structuur, bouw en aspekt een geheel mee vormen zonder daarom juridisch onder het regiem van de medeëigendom van het kompleks te vallen, doch enkel juridisch met het kompleks gebonden te zijn door de zichtbare erfdienstbaarheden van door- en overgang over al de toegangen, binnenstraten, in- en afritten, trappen en andere gemene delen van het kompleks, met inbegrip van de aktieve erfdienstbaarheden die het kompleks op het klooster heeft.

"Anderzijds kan de bouwheer alsdan ook op de aanpalende erven
"doorgangen en toegangen vestigen in voordeel van het kompleks
"en het klooster.

"Hij kan daartoe de plannen van de gemene delen van het kompleks
"en eventueel van de niet-verkochte private kavels wijzigen en
"zelfs, op eigen kosten, de reeds bestaande konstrukties van niet-
"private kavels verbouwen en aanpassen aan de nieuwe toestand.

"In zulke gevallen zal een herverdeling gedaan worden van de aan-
"delen in de kosten van onderhoud en herstelling van de gemene de-
"len die ook dienstig zijn voor de aangesloten erven, op basis
"van de bijgevoegde oppervlakten van private kavels die in de be-
"doelde kosten zullen moeten bijdragen, zoals ook de kavels van
"het kompleks zullen bijdragen in de kosten van de bijgevoegde
"gemene delen dienstig voor het kompleks.

"De bouwheer kan alleen, zonder tussenkomst van de medeëigendom
"van het kompleks, of van de eigenaars van private kavels van het
"kompleks en van het klooster, die overeenkomsten sluiten met de
"eigenaars van aangrenzende eigendommen. Hij zal echter een kopij
"van die akten overhandigen aan de beheerder van de medeëigendom,
"die de medeëigenaars zal inlichten op de eerstvolgende gewone al-
"gemene vergadering.

"Door het enkel feit van hun aankoop bekrachtigen de eigenaars
"van private kavels van het kompleks deze vestiging van erfdienst-
"baarheden of geven zij volmacht aan de bouwheer die tot stand te
"brengen."

De bouwheer verklaart deze uitbreiding van die erfdienstbaarhe-
den, gemeenschappen en vergunningen bij deze akte te vestigen
voor zoveel als ze voor de uitbreiding kunnen toepasselijk zijn.

II. Anderzijds is het kompleks "uitbreiding", voorwerp van on-
derhavige basisakte, geslagen met een eeuwigdurende erfdienstbaar-
heid voor doorgang langs de galerij tot de Justus-Lipsiusstraat
tot op de hoogte van de gelijkvloerse verdieping, in voordeel van
de reeds opgerichte Residentie Binnenhof en dit in dezelfde voor-
waarden als bepaald voor de binnenstraten van die Residentie.

Deze galerij zal onder hetzelfde regiem van onderhoud vallen
als die binnenstraten en het inwendig reglement van het Binnenhof
zal er volledig toepasselijk op zijn.

III. Luidens een akte van verkoping verleden voor ondergetekende
notaris op zes april negentienhonderd-drieënzeventig, overgeschre-
ven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op de negentiende
van dezelfde maand, boek 1339 nummer 32, werd er in voordeel van
het onderhavig kompleks en van de gehele Residentie Binnenhof,
een erfdienstbaarheid van doorgang verleend over het eigendom aan
de Maria-Theresiastraat 65-67, toen gekadaastreerd wijk B, deel van
nummers 302/Z/2 en 302/E/3, op een breedte van drie meter en een
hoogte van drie meter tien centimeter, lopend langsheen de zijde-
lingse scheidingslijn met het aangrenzende eigendom nummer 69 (ge-
kadaastreerd of geweest wijk B nummer 302/y/2), en daaromtrent werd
in die akte letterlijk nog bedongen als volgt :

*Deze
akte*



"Langsheen de zijgrens aan hun kant van deze doorgang mogen
 "de kopers (de echtgenoten Jozef Claessens-Decoster) echter alle
 "ramen, deuren, lichten, zichten, openingen maken die dienstig
 "zijn voor hun goed. Hetzelfde recht komt toe aan voornoemde ven-
 "nootschap Immo-Hermans en/of degene die zij zal aanduiden, voor
 "de overliggende zijgrens van deze doorgang. Bovendien mogen Im-
 "mo-Hermans en/of de door haar aangeduide derden onder deze door-
 "gang alle nutsvoorzieningen aanbrengen die voor de achter- of
 "naastliggende percelen nodig of nuttig kunnen zijn. In deze door-
 "gang mag anderzijds zonder wederzijds akkoord geen enkele kon-
 "struktie of belemmering aangebracht worden. Voor zover deze door-
 "gang verbonden is met de aanpalende Residentie Binnenhof, zal
 "hij onderworpen zijn aan de voorschriften en reglementen die zou-
 "den uitgevaardigd worden of zijn; deze mogen evenwel het verkoch-
 "te goed niet hinderen in gelijk welke normale bestemming die er-
 "aan wordt gegeven. De inrichting, het onderhoud en de gebeurlij-
 "ke herstellingen voor deze doorgang vallen in verhouding ten las-
 "te van de genietters."

IV. Vermits deze basisakte de juridische verdeling in private kavels van het op te richten kompleks verwezentlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende kavels die voort-
 spruiten uit de aard en de indeling van het kompleks zelf; ze
 vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders voorzien in
 artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, in de plan-
 nen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de over-
 eenkomst tussen de partijen die deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer :

- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, aëras, riolen en andere;
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling, met de gemeenschap van dit kompleks of met het kompleks van het Binnenhof en die niet privaat zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals water en elektriciteit voor telefoon, radio- en televisiedistributie of andere, luchtkokers en schouwen evenals het onderhoud ervan;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die bestaan tussen de private kavels onderling, of tussen private kavels en gemeenschappelijke delen, zowel van dit kompleks als van het Binnenhof, en die voortvloeien uit de plannen van de konstrukties of de uitvoering van de werken, of zelfs uit het gebruik van de private kavels of van de gemene delen.

V. De bouwheer kan, in samenwerking en onder toezicht van de architect, de indeling in private kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en de desiderata van de kopers.

Zo kunnen niet-verkochte private kavels worden verlegd of gevoegd bij andere kavels. Bijkomende ramen en deuren, alhoewel niet voorzien op de plannen, kunnen door de bouwheer steeds worden

gemaakt.

Op de daken mag de bouwheer steeds terrassen voorzien en deze hechten aan de kavels die hij verkiest, zelfs van een aangrenzend kompleks, zonder aan die terrassen aandelen in de medeëigendom toe te kennen.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden gebracht, bijvoorbeeld in de ondergrond voor het plaatsen van kolommen, wijzigingen aan de trappen of de galerij, dan zal de bouwheer die mogen aanbrengen zonder dat de private eigenaars wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels enige vergoeding kunnen vorderen.

Op het plan van het gelijkvloers staan in de galerij op het plan van de architect delen getekend die niet noodzakelijk aldus moeten worden uitgevoerd.

Zo werd vooraan in de galerij aan de straat een berging en een cel voor publieke telefoon vermeld hoewel deze niet moeten worden uitgevoerd.

De bouwheer kan die delen, en ook andere gemene delen in de galerij, een andere bestemming en een andere uitvoering geven in overeenstemming met de architect, en er onder meer reclames of aanwijzing van de verschillende winkels of kantoren voorzien.

Wijzigingen in de voorgeschreven materialen zijn onder toezicht van de architect toegelaten indien die gerechtvaardigd zijn door de schaarste van de materialen of een betere afwerking. Ze mogen in geen geval een minderwaarde of omvangrijke veranderingen voor de private kavels of voor het geheel als gevolg hebben. Ook kleine afwijkingen tussen de afmetingen voorzien op de plannen en de maten van de werkelijke uitvoering moeten door de kopers gedoogd worden zonder schadevergoeding of prijsvermindering.

VI. Bijkomende schouwen voor verluchting of verwarming mogen door de bouwheer steeds worden aangebracht in de gemene delen of er tegenaan. Dat geldt ook voor trappen, pompen en zo meer.

Een eigenaar van een kavel op het gelijkvloers, mag, mits toestemming van de architect en onder diens toezicht, een trap steken binnen zijn kavel naar de ondergrond mits hij tevens eigenaar is van de ondergrondse kelder onder zijn winkel.

Hetzelfde beginsel geldt voor opwaartse verbindingen. De werken zullen uitgevoerd worden op kosten en onder de verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar en zonder enige hinder voor de andere medeëigenaars.

VII. De bouwheer wordt het recht verleend om de verdeling te wijzigen van de aandelen in de medeëigendom van de kavels waarvan hij eigenaar is gebleven. De herverdeling zal nochtans enkel kunnen gebeuren voor niet-verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen te wijzigen. Zo kunnen twee of meer kavels tot een kavel worden omgevormd, die dan het totaal der duizendsten in de medeëigendom van de verenigde kavels zal hebben.

De bouwheer zal ook een kavel in twee of meer kleinere kavels kunnen verdelen die samen het aantal duizendsten van de verdeelde

kavel moeten vertegenwoordigen. Zo kan hij ook flats in afzonderlijke kamers of studentenkamers verdelen en voor elke kamer een afzonderlijke deur in de gemeenschappelijke gang of in een afzonderlijke hal maken.

Voor al die veranderingen, zo verenigende als splitsende, mag de bouwheer alleen de wijzigende basisakte opstellen en tekenen, zonder dat hiertoe de medewerking of de toestemming van de eigenaars van de reeds verkochte kavels vereist is.

VIII. Voorbehoud scheidsmuren.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het gemeenbezit voor van de scheismuren en afsluitingen die zullen opgericht worden op de grenzen tussen het kompleks en aangrenzende eigendommen van derden. Bijgevolg heeft de bouwheer alleen het recht voor zich de prijs te ontvangen voor de gemeenmaking van die muren en afsluitingen, over te gaan tot de meting en de schatting van die muren, de processen-verbaal van de gemeenmakingen te doen opstellen, te tekenen en te laten registreren en kwijting te geven van de prijs van de overnamen.

Dat voorbehoud van het zakelijk recht op de scheismuren, en hun gemeen bezit, verplicht nochtans de bouwheer niet tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of herbouwen van die muren en doet voor hem geen enkele verantwoordelijkheid ontstaan.

De medeëigendom is, op last van schadeloosstelling indien daartoe aanleiding bestaat, verplicht die overeenkomsten mede te ondertekenen zo die tussenkomst nuttig of noodzakelijk zou geacht worden.

Reglement van medeëigendom.

Daar het kompleks, voorwerp van onderhavige akte, een uitbreiding uitmaakt van de Residentie Binnenhof, geldt voor die uitbreiding in principe het reglement van medeëigendom van de Residentie Binnenhof dat gemaakt werd om de rechten van eigendom en van medeëigendom te bepalen en om de rechten en verplichtingen, voortvloeiend uit de verdeling in private kavels en in bijzondere gemeenschappen vast te leggen, evenals het beheer van het gemeenschappelijk domein.

Dat reglement vult het onroerend statuut van de verdeling aan, bepaalt nader privaat eigendom en medeëigendom, omschrijft de rechten en verplichtingen met betrekking tot de private kavels en de gemene delen, de gemene lasten en ontvangsten, de schikkingen in geval van vernieling van het kompleks, het beheer van het gemeenschappelijk domein en diverse andere schikkingen.

Het reglement van medeëigendom is van reëel recht.

Een bijzonder reglement van medeëigendom werd opgemaakt voor het uitbreidingskompleks waarin enkel alle bepalingen worden opgenomen die enkel gelden voor deze uitbreiding en ook alles dat voor dit kompleks afwijkt van de bepalingen voorzien voor de Residentie Binnenhof.

Dit bijzonder reglement wordt aan onderhavige akte gehecht.

Aan de kopers van private kavels zal, benevens een kopij van deze basisakte met bijzonder reglement van medeëigendom, een exemplaar worden overhandigd van de basisakte met reglement van medeëigendom van de Residentie Binnenhof.

Reglement van inwendige dienst.

Het reglement van inwendige dienst dat werd opgesteld voor de Residentie Binnenhof, en dat aan de basisakte van dat domein werd gehecht, is ook van kracht voor de uitbreiding.

Lastenboek.

Bij afzonderlijke akte, die door het ambt van ondergetekende notaris zal verleden worden onmiddellijk na het verlijden van onderhavige akte, en die niet aan de overschrijving ter hypotheek zal onderworpen worden, zullen volgende stukken worden gerangschikt tussen de minuten van ondergetekende notaris :

1. het lastenboek met beschrijving der werken opgesteld door de heer architect Walgrave voornoemd;
2. de algemene verkoopvoorwaarden en wijze van oplevering voor de verkopen van private kavels met de modaliteiten van betaling van de koopprijzen.

De kopers van private kavels zullen allen een kopij ontvangen van die beide dokumenten, die ook ter inzage blijven van derden die enig belang kunnen doen gelden.

Besluit.

Ingevolge de voorafgaande verklaringen blijkt dat vanaf heden het uitbreidingskompleks verdeeld is in onderscheiden en afzonderlijke kavels, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder de levenden als wegens overlijden.

Het kompleks is derhalve vanaf heden onderworpen aan het regiem van de medeëigendom.

De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte van die kavel als van de aandelen in de gemene delen die erbij behoren.

Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheeken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten : ze bezwaren het privaat gedeelte en tevens de aandelen in de medeëigendom die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Uit de opbouw van de private kavels volgt van rechtswege het bestaan van de delen die gemeenschappelijk zijn.

Zoals gezegd worden de delen die gemeen zijn voor het ganse kompleks, verdeeld in duizend/duizendsten; ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

Onderhavige akte maakt met de aangehechte dokumenten, en met het lastenboek, dat bij afzonderlijke akte wordt neergelegd tussen de minuten van ondergetekende notaris, evenals met de basisakte

*Ochthate
an. Lemaire
Leliant.*

*6
D
3*

van de Residentie Binnenhof, de titel uit van de verdeling en van het onroerend statuut van het te bouwen kompleks.

Het statuut van het kompleks steunt in eerste instantie op onderhavige basisakte, die moet geïnterpreteerd worden in functie van een doelmatig genot der eigenaars.

In geval van fundamentele betwistingen over de interpretatie ervan moet de oplossing gezocht worden in de wet van acht juli negentienhonderd-vierentwintig ingelast in het burgerlijk wetboek onder artikel 577bis, en de gebruiken ter zake.

Bijlagen.

Volgende bijlagen worden aan ondergetekende notaris overhandigd en blijven aan onderhavige akte gehecht :

- a) het grondplan hoger vermeld;
- b) het bijzonder reglement van medeëigendom;
- c) volgende plannen opgemaakt door de architect, de heer Walgrave:
 - 1) kelder-, riolerings- en funderingsplan,
 - 2) gelijkvloers,
 - 3) verdiepingen één tot vier,
 - 4) vijfde verdieping,
 - 5) dakverdieping,
 - 6) verdieping langs galerij en gevelkant Binnenhof,
 - 7) doorsnede en galerijgevels,
 - 8) voorgevel Justus-Lipsiusstraat,
 - 9) achtergevel en doorsnede galerij,
 - 10) inplantingsplan,
 - 11) situatieplan.

Waarvan akte

is opgesteld en verleden te Leuven, Herbert-Hooverplein 19.
En na voorlezing tekent de vertegenwoordiger van de kompanant samen met mij, notaris.

Geregistreerd *acht* bladen *geen* vervolgen
te Leuven 3de kantoor der Registratie

op *28* mei *1934*

boek *250* blad *72* tot *77*.

Ontvangen: *honderd vijftig frank*

150.-

De Geregistreerde (Stz. F.)

[Handwritten signature]

*Overgedragen L 2
op 10-6-1974
boek 1620, nr 8*

*Gekende hand,
overzending.*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]