

TB/

Ten jare tweeduizend en zeven,

Op drie augustus,

Is voor ons, Hugo **KUIJPERS**, notaris te Leuven-Heverlee,

**VERSCHEENEN**

De naamloze vennootschap **BARONES**, met zetel te 3010 Leuven/Kessel-Lo, Tiensesteenweg, 27.  
RPR 0859 572 032 Leuven.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Hugo Kuijpers op negentien juni tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zestien juli nadien onder nummer 03079499.

De statuten werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Kuijpers op twintig oktober tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht november nadien onder nummer 05160569.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 19 van de statuten door de gedelegeerd bestuurder, de heer Pieter Vanbergen, wonende te Leuven-Kessel-Lo, Klein Rijselstraat, 7/101.

De comparante heeft mij, notaris verklaard eigenares te zijn van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE HULDENBERG, derde afdeling NEERIJSE**

Het kasteel van Overschie met park bos, vijver en weide, gelegen volgens recente kadastrale documenten Lindenhoflaan 3, thans gekadastrerd wijk C nrs 318/C, 320/E, 328/B, 316/B en 328/C, met een totale oppervlakte van vijf hectare vijf are vijftenzestig centiare (5ha 05a 65ca).

**Eigendomsoproorsprong**

De comparante verklaart voorschreven goed onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "THE BARONG", te Huldenberg (Neerijse), Lindenhoflaan 1, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Hugo Kuijpers met tussenkomst van notaris Guy Caeymaex te Brussel op achttien augustus tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven onder formaliteit nummer 72-I-28/8/2003-07962.

Voorschreven goederen hoorden oorspronkelijk toe aan Mevrouw Monique Marie Julie Adrienne GOFINNET, in leven echtgenote van de Heer Paul Frédéganck Georges Corneille Marie Joseph Ghislain Baron HOLVOET, om haar samen met

43.625

Bernath

03/08/2007



Eerste dubbel  
blad

andere goederen te zijn toebedeeld ingevolge verdelingsakte verleden voor Notaris Paul ENGLEBERT, alsdan te Brussel op zeven maart negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op achttien augustus negentienhonderd zevenenvijftig.

Mevrouw Monique GOFFINET, gescheiden van tafel en bed van wijlen Baron HOLVOET, is overleden te Ukkel op achttien november negentienhonderd zevenenzestig, nalatende als enige en reservataire erfgenamen haar drie kinderen uit haar huwelijk met Baron HOLVOET, te weten: 1. De Heer Georges Charles Henri Ghislain Baron HOLVOET 2. De Heer Philippe Jules Georges Ghislain HOLVOET 3. Mevrouw Myriam Gabrielle Christiane Ghislaine HOLVOET.

Bij haar authentiek testament gedikteerd aan Notaris Jean REMY op negentien juni negentienhonderd zeven en zestig heeft zij haar genoemde echtgenoot uit haar nalatenschap gesloten, en heeft zij het grootst beschikbaar deel harer nalatenschap belast met fidei-commis in het voordeel van de kinderen geboren en nog te geboren wordende uit haar eigen kinderen, en latende aan haar kinderen de zorg de goederen aan te wijzen die belast zullen worden met het fidei-commis. Voormeld testament werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op achtentwintig februari negentienhonderd achtenzestig boek 334 nummer 38. Bij akte verleden voor Notaris WALLEMACQ, te Vorst, op vijf december negentienhonderd acht en zestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven, op zevenentwintig februari negentienhonderd negenenzestig, boek 443 nummer 9, hebben de erfgenamen van Mevrouw Monique GOFFINET, met goedkeuring van Notaris Jean REMY, handelend in zijn hoedanigheid van voogd toezicht houden op het fidei-commis, de bij deze te koop gestelde goederen belast met fidei-commis.

Op twintig april negentienhonderd drieëntachtig heeft Notaris Paul BOSMANS, te Leuven, ten verzoeken van 1. De Heer Georges Charles Henri Ghislain Baron HOLVOET 2. De Heer Philippe Jules Georges Ghislain HOLVOET 3. Mevrouw Myriam Gabrielle Christiane Ghislaine HOLVOET met goedkeuring van Notaris Jean REMY, handelend in zijn hoedanigheid van voogd toezicht houden op het fidei-commis, het lastenkohier opgesteld ter voorbereiding van de openbare verkoop van deze goederen.

Ingevolge een proces-verbaal van ontstentenis van hoger bod de dato zevenentwintig mei negentienhonderd drieëntachtig, opgemaakt door gezegde Notaris Paul BOSMANS, werd een gedeelte van voorschreven goederen toegewezen aan de Heer Walter Alexander Oscar DEURWAERDER en zijn echtgenote Mevrouw Annie Eugenie MARTENS.

Ingevolge een proces-verbaal van definitieve toewijzing na hoger bod de dato tweeëntwintig juni negentienhonderd drieëntachtig, opgemaakt door gezegde Notaris Paul BOSMANS, werd het overige gedeelte van voorschreven goederen

eveneens toegewezen aan de Heer Walter Alexander Oscar DEURWAERDER en zijn echtgenote Mevrouw Annie Eugenie MARTENS, die zich echter sterk maakten voor een nog op te richten vennootschap.

Beide processen-verbaal werden op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op zeventwintig juli negentienhonderd drieëntachtig boek 2553 nummer 6.

De echtgenoten DEURWAERDER-MARTENS, hebben ingevolge akte verleden voor Notaris Paul BOSMANS, te Leuven, met tussenkomst van Notaris Tony BOUCKAERT, te Kalken, de dato zeventwintig juni negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op vijftwintig augustus daaropvolgende boek 3522 nummer 32, de in eigen naam aangekochte goederen verkocht aan de naamloze vennootschap THE BARONG, voornoemd.

Bij akte verleden voor Notaris Jean REMY, te Ukkel, de dato negentien oktober negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven, op vijftien november negentienhonderd drieëntachtig, boek 2576 nummer 26, heeft de naamloze vennootschap THE BARONG, de aankoop gedaan voor haar en in haar naam door de echtgenoten DEURWAERDER-MARTENS geratificeerd.

#### VERKLARING INZAKE DE BESCHERMING ALS MONUMENT EN DORPSGEZICHT

De comparante verklaart dat:

- het kasteelpark beschermd is als dorpsgezicht, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig, ingevolge Ministerieel Besluit de dato zeventwintig november negentienhonderd achtenzeventig.

- het kasteel zelf beschermd is als monument, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig, ingevolge Ministerieel Besluit de dato achttien december negentienhonderd negenenzeventig.

De toekomstige eigenaars van de private kavels in "Het Kasteel van Neerijse" dat hierna beschreven wordt, zullen alle (stedenbouwkundige) voorschriften eigen aan het statuut van geklasseerd Monument en Dorpsgezicht stipt dienen na te leven en zij zullen zelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden tegelijk welke titel.

#### VERKLARING INZAKE HET NATUURLIJK MILIEU EN HET NATUURBEHOUD BOS

De comparante verklaart dat een deel van voorschreven goed gelegen is

- in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)
- in het erkend natuurreservaat "De Doode Bemde"



Tweede dubbel  
blad

*[Handwritten signature]*

-in het Natuurinrichtingsproject "Dijlevallei ten zuiden van Leuven".

Conform het Decreet van eenentwintig oktober negentienhonderd zeventennegentig betreffende natuurbehoud en natuurlijk milieu beschikt de Vlaamse Landmaatschappij derhalve over een voorkooprecht.

De comparante verklaart dat enkel perceelnummer 328/B valt onder toepassing van het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten.

### BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante ons, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van haar besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

#### 1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars Kasteel van Neerijse, Lindenhoflaan, nr 1, te 3040 Huldenberg-Neerijse" met zetel in het gebouw en met als jaarvergadering de eerste dinsdag van de maand oktober om negentien uur of, als die dag een feestdag is, op de eerstvolgende werkdag.

#### 2. Stedenbouwkundige vergunning - plannen

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Huldenberg op zeven november tweeduizend en zes, onder referte gemeente 17/2006/N en AROHM 125/AB/11021/06.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning met de bijlage ervan, zijnde het brandpreventieverslag, het advies uitgebracht door de Cel Monumenten en Landschappen en het advies uitgebracht door de Vlaamse Milieumaatschappij afdeling Water, worden, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparante en ons notaris, hieraan gehecht om er samen met deze ter registratie te worden aangeboden.

Voormelde stedenbouwkundige vergunning zal niet mede worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, noch de hierna vermelde aangehechte bouwplannen, opgemaakt door het architectbureau Bormans, Zeedijk 77/22 te 8301 Knokke.

De door de comparante voorgelegde plannen, welke na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparante en ons notaris, en die hieraan zullen gehecht blijven om er één integraal en authentiek deel van uit te maken en om er

samen met deze ter registratie te worden aangeboden, zijn de volgende:

- plan inplanting
- plan kelder, grondplan, gelijkvloers, voorgevel en rechter zijvel
- plan eerste en tweede verdieping, achtergevel en linker zijgevel
- plan zolder, doorsnedes
- plan werfinrichting
- plan daken en inplanting verharding.

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

### 3. Onroerend statuut

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit private delen die de uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000) die verbonden worden aan de private delen volgens de hierna vermelde aandelen.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke private 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 onder bezwarende titel of onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

### 4. Beschrijving van de private delen

#### A. Principe

De delen van het gebouw die tot uitsluitend gebruik van één eigenaar zijn of kunnen zijn, maken het voorwerp uit van privaat eigendomsrecht.

#### B. Private eigendom

Volgende delen zijn, onder meer, voorwerp van privaat eigendomsrecht:

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:

- de vloerbekledingen met de chape en de eerste ondervloer, met uitzondering van de gemeenschappelijke gewelven en betonnen draagvloer,
- de bekleding van de muren en zolderingen binnen de kavels,
- de binnenmuren in de kavels, behalve de muren die tevens steunmuren zijn,
- de binnenafsluitingen, deuren met hun bekleding en omkadering,
- het hang- en sluitwerk van de buitenramen en het glaswerk,



Derde dubbel  
blad

- de inkomdeur van het appartement,
- de toe- en afvoerleidingen binnen elke kavel en uitsluitend voor die kavel bestemd, zoals voor aansluiting op elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisiedistributie,
- de installatie van videofoon en deuropener binnen de kavels,
- de sanitaire installaties en leidingen binnen de kavels,
- en in het algemene alles wat zich binnen een kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

2. Aanhorigheden die zich buiten een private kavel bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

- de delen van de installatie van videofoon en deuropener gelegen buiten de kavel, behalve de delen van gemeenschappelijk gebruik.
- de belinstallaties aan de ingangseuren,
- de brievenbussen,
- de platen die de naam en het beroep van de bewoners mogen aanduiden
- de bekleding van de platte daken.

3. Sommige private kavels kunnen daarenboven nog bijzondere private delen bezitten, die liggen buiten de kavels, en die private eigendom zijn of worden van die kavels door hun bijzondere bestemming, door de wil van de bouwheer of van de eigenaar van bepaalde kavels.

Zulks geldt onder meer voor de trappen, leidingen enzovoorts, naar verticaal of horizontaal aangrenzende kavels die aan dezelfde eigenaar toebehoren,

### C. Ligging en beschrijving

Volgens de hierboven vermelde plannen worden privaat negen appartementen, één wooneenheid en één conciërgewoning voorzien, alsook negen ondergrondse garages en negen kelders.

Links - rechts - vooraan - achteraan: deze aanduidingen moeten steeds begrepen worden wanneer men het kasteel bekijkt van vooraan.

Bovengronds wordt het complex onderverdeeld in tien private delen als volgt:

Gelijkvloers: twee appartementen genummerd 0.1 tot en met 0.2, vertrekkend vanaf het appartement links voor (0.1) in wijzerzin.

- Appartement 0.1 gelegen links en omvattend in private eigendom: inkom met ruimte voor open keuken, woonkamer en eetplaats, een toiletruimte met vestiaire, slaapkamer met dressing, tweede slaapkamer, een ruimte voor badkamer en bureelruimte met overdekt terras;

- Appartement 0.2 gelegen rechts en omvattend in private eigendom: een inkom, toiletruimte, een eetkamer, een woonkamer met ruimte voor open keuken, een berging aan de keuken, een nachthal, drie slaapkamers, een ruimte voor badkamer, een dressing, overdekt terras;

Eerste verdieping: twee appartementen genummerd 1.3 tot en met 1.4, vertrekkend vanaf het appartement links van de traphal in wijzerzin.

- Appartement 1.3 gelegen links en omvattend in private eigendom: inkom, toiletruimte en vestiaire, een woonkamer, een eetkamer met ruimte voor open keuken, een berging, drie slaapkamers, een ruimte voor badkamer, overdekt terras.
- Appartement 1.4 gelegen rechts en omvattende in private eigendom: inkom, toiletruimte, een woonkamer, een eetkamer met ruimte voor open keuken, een nachthal, een dressing, drie slaapkamers, een ruimte voor badkamer, bibliotheek, overdekt terras.

Tweede verdieping: drie appartementen genummerd 2.5 tot en met 2.7, vertrekkend vanaf het appartement links van de traphal in wijzerzin.

- Appartement 2.5 gelegen links en omvattende in private eigendom: inkomhal, toiletruimte, een woonkamer, een eetkamer met ruimte voor open keuken, een berging, een slaapkamer, een ruimte voor badkamer, bureelruimte, overdekt terras.
- Appartement 2.6 gelegen centraal voor en omvattende in private eigendom: een inkomhal met toiletruimte, een woonkamer, een eetkamer met ruimte voor open keuken, een berging, een nachthal, één slaapkamer, een ruimte voor badkamer met wasruimte.
- Appartement 2.7 gelegen rechts en omvattende in private eigendom: een inkomhal met toiletruimte, een woonkamer, een eetkamer, een ruimte voor keuken met berging, twee slaapkamers, een ruimte voor badkamer, een bureelruimte, een dressing, een ruimte voor badkamer, overdekt terras.

Derde verdieping (zolder): twee appartementen genummerd 3.8 tot en met 3.9, vertrekkend vanaf het appartement links van de traphal in wijzerzin.

- Appartement 3.8 gelegen links en omvattende in private eigendom: een inkomhal met toiletruimte, een woonkamer, een eetkamer met ruimte voor open keuken,



Vierde dubbel  
blad

Handwritten signature and initials.

een berging, een slaapkamer, een ruimte voor badkamer open terras.

- Appartement 3.9 gelegen rechts en omvattende in private eigendom: een inkomhal met toiletruimte, een woonkamer, een eetkamer met ruimte voor open keuken, een berging, een nachthal, een slaapkamer, een ruimte voor badkamer met wasruimte, open terras.

#### Woon eenheid A:

Gelegen achteraan het kasteel, en omvattende in private eigendom: het gelijkvloers, inkomhal, keuken, woonkamer eetplaats, terras, keuken, bureel, eerste verdieping, hal, W.C., drie badkamers, twee slaapkamers, bureel/gastenkamer, tweede verdieping, terras met wintertuin.

Ingeval de toekomstige eigenaars van het dakterras een opbouw (orangerie) zouden oprichten op hun terras, dan wordt de dakdichting eveneens private eigendom. De opbouw is beperkt tot de op de plans aangeduide oppervlakte en mag in geen geval het uitzicht van de loggia's op niveau twee en drie storen.

Deze werken dienen te worden uitgevoerd volgens de regels van de bouwkunst en rekening houdend met de voorschriften opgelegd door de Cel Monumenten en Landschappen van ARON Vlaams-Brabant.

Ondergronds wordt het complex onderverdeeld in negentien private delen als volgt:

#### Conciërgewoning

Gelegen achteraan het kasteel in de kelderverdieping van woon eenheid A, omvattende in private eigendom: inkom, eetplaats, woonkamer, ruimte voor badkamer, WC, hal, twee slaapkamers en berging.

Negen private ondergrondse garages, genummerd op de aangehechte plannen G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8 en G9. Iedere garage omvat in private eigendom: de eigenlijke ruimte met de poort.

Negen private ondergrondse kelders, genummerd op de aangehechte plannen K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8 en K9. Iedere kelder omvat in private eigendom: de eigenlijke ruimte met de deur.

### 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

#### A. Principe

De grond is gemeenschappelijk.

De delen van de constructies die bestemd zijn of dienen voor al de kavels of voor enkele hiervan zijn eveneens gemeenschappelijk.



**B. Mede-eigendom - Gemeenschappelijke delen**

Behoren in mede-eigendom en algemene onverdeeldheid toe aan al eigenaars van de private kavels:

- de grond met vijver, bos en park, weide, de omheining, de inkompoorten, de toegangswegen, BBQ's, tennisplein, de buitenstaanplaatsen, de fietsenkelder,
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de buitenmuren en de muren die private kavels scheiden,
- het buitenschrijnwerk met uitzondering van het hang- en sluitwerk en het glaswerk
- het algemeen rioolnet, de putten, de pompinstallaties,
- de kanalen, installaties en doorgangen voor water, elektriciteit, aflopen, rioleringen, putten, pompinstallaties en andere voorzieningen, voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen,
- de ruimten waar zich de tellers van nutsvoorzieningen bevinden,
- de daken met hun bekleding,
- afvoerbuizen en aflopen,
- de dakdichting van de platte daken voor wat betreft de garages.
- de trappen op al de niveaus,
- de liften, liftdeuren en liftkokers, met alle toebehoren,
- en in het algemeen alle delen die bestemd zijn of dienstig zijn voor meer dan één private kavel.

**C. Ligging en beschrijving****Ondergronds:**

De gemeenschappelijke kelder, toegankelijk via het kleine trapje aan de achterzijde van het kasteel, de doorgangen, traphal, lift met liftkoker, de fietsenstallingen en de lokalen waar zich de tellers van de nutsvoorzieningen bevinden.

De kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot het algemeen gebruik van meer dan één private kavel.

**Gelijkvloers:**

De centrale inkomhal tot aan de trapzaal en lift, de trapzaal en de lift met liftkoker.

De kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot het algemeen gebruik van meer dan één private kavel.

**Eerste verdieping :**

De trap, traphal en de lift met liftkoker.

De kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot het algemeen gebruik van meer dan één private kavel.

**Tweede verdieping :**

Vijfde en laatste  
dubbel blad

963

De trap, traphal en de lift met liftkoker.  
De kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot het algemeen gebruik van meer dan één private kavel.

**Derde verdieping (zolder)**

De trap, traphal en de lift met liftkoker.  
De kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot het algemeen gebruik van meer dan één private kavel.

**6. Vaststelling van de aandelen in de gemeenschappelijk delen van het complex en in de grond**

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de private gedeelten verbonden in de volgende verhouding:

**Gelijkvloers:**

- App.0.1 : tweeënnegentig komma negenentachtig/duizendsten 92,89/1.000
- App.0.2 : honderdeneen komma vijfennegentig/duizendsten 101,95/1.000

**Eerste verdieping:**

- App.1.3 : honderdenvier komma eenentwintig/duizendsten 104,21/1.000
- App.1.4 : honderdeneen komma nul vier/duizendsten 101,04/1.000

**Tweede verdieping:**

- App.2.5 : negenzeventig komma vijfenzeventig/duizendsten 79,75/1.000
- App.2.6 : tweeënveertig komma veertien/duizendsten 42,14/1.000
- App.2.7 : vijfentachtig komma acht-tien/duizendsten 85,18/1.000

**Derde verdieping:**

- App 3.8 : zesenvieftig komma zevenentwintig/duizendsten 46,67/1.000
- App 3.9 : zesenvijftig komma vierentwintig/duizendsten 56,64/1.000

**Woonenheid A:** honderdzesendertig komma achtendertig/duizendsten 136,38/1.000

**Ondergronds:**

Conciërgewoning:zevenenveertig komma dertien/duizendsten 47,13/1.000  
Negen garages, genummerd van G1 tot en met G9: elk acht komma zestien/duizendsten

of samen drieënzeventig komma vierenvier- tig/duizendsten	73,44/1.000
Negen kelders, genummerd van K1 tot en met K9: elk drie komma tweeënzestig/duizendsten of samen tweeëndertig komma achtenvijftig duizendsten	<u>32,58/1.000</u>
Totaal: De aandelen belopen duizend/duizendsten	1.000/1.000

#### 7. Algemene opmerking

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

Het reglement van mede-eigendom wordt aan onderhavige akte gehecht.

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 beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

#### 8. Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

a) 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 en de kopers van private kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- 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, schouwen en leidingen voor water, gas, elektriciteit, teledistributie en andere nutsvoorzieningen,
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

b) In de eigendomstitel van de comparante staat onder meer vermeld hetgeen hierna letterlijk wordt herhaald:

"De kopende partij verbindt er zich toe, gedurende een periode van tien jaar vanaf heden, een kelder, naar keuze van de verkopende partij, ten kosteloze titel ter dier beschikking te stellen. Deze kelder zal exclusief gebruikt worden voor het bewaren van de boekhoudkundige documenten van de verkopende partij. De kopende partij zal na afspraak toegang moeten gedogen tot deze kelder teneinde de verkopende partij en/of diens rechthebbenden toe te laten gestockeerde documenten weg te nemen, aan te vullen en te raadplegen. De verkopende partij zal tot geen enkele bijdrage in de lasten van de eigendom gehouden zijn. De verkopende partij zal instaan voor alle risico's van deze stockage en zal deze behoorlijk verzekeren."

c) In vermelde eigendomstitel staat nog vermeld hetgeen hierna letterlijk wordt herhaald:

"De verkopende partij verklaart dat er een overeenkomst bestaat met de heer Jean-Claude Ameye, Kapelweg 3 te Huldenberg (Neerijse) met betrekking tot verzorging van een roedel herten die zich op het domein bevindt. In het kader van deze overeenkomst heeft de heer Jean-Claude Ameye het gebruik over een gedeelte van het thans verkochte goed. De kopende partij verklaart perfect op de hoogte te zijn van dit contract en zal bij deze in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij dienaangaande zijn gesteld."

De comparante verklaart dat vermelde overeenkomst werd gewijzigd als volgt

"Overeenkomst gewijzigd ingevolge de verkoop van het koetshuis met het perceel tussen de kapelweg en het koetshuis. Daarom wordt overeengekomen dat de kudde herten zal verplaatst worden naar rechts van de toegangsweg naar het kasteel.

Inmiddels werd ook toestemming gegeven aan dhr J.C. Ameye om een tweede kudde herten te houden in de boomgaard, links van de vijver.

De andere modaliteiten van de overeenkomst met de NV Barong, blijven van toepassing, wat betreft een eventuele beëindiging van deze overeenkomst.

Bijkomend wordt bevestigd dat de kudde integraal eigendom is en blijft van dhr J.C. Ameye. De heer J.C. Ameye zal alle kosten voor de instandhouding en verzorging van beide kudden voor eigen rekening nemen, en zal genieten van alle baten. Hij zal de kudden beheren als goede huisvader, met respect voor de natuur en de biotoop. Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat ingeval het doden of slachten van dieren nodig is om gelijk welke reden, dat dit niet zal gebeuren op het domein van het kasteel.

De plaatsing en de kosten van de afsluiting rond de nieuwe standplaats, en van de grondplaat voor de heropbouw van de voedselplaats worden uitgevoerd en gedragen door de NV Barones.

Opgemaakt te Huldenberg, Neerijse, in 3 exemplaren,  
Op 02/01/2007.

Gelezen en goedgekeurd,  
P. Vanbergen  
Afgevaardigd beheerder  
NV Barones"

Gelezen en goedgekeurd,  
J.C. Ameye

De comparante verklaart dat vermelde overeenkomst werd  
aangevuld op één juli tweeduizend en zeven als volgt:

"Ten uitzonderlijke titel kan het doden van herten, voor  
zover hun overtal de biotoop bedreigt, of tot een tekort  
aan voedsel zou leiden, toegestaan worden.

Voor de kudde in de boomgaard achteraan, in het gedeelte  
het verst verwijderd van het kasteel.

Voor de kudde vooraan, moet dit gebeuren in de hoek  
achteraan aan het tennisplein, in een afgesloten deel.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de hoeveelheid  
aanwezige dieren beperkt moet worden tot het aantal dat  
zich kan voeden met het voedsel dat ter plaatse aanwezig  
is, eventueel door dhr J.C. Ameye aan te vullen in de  
winter, voor zover als nodig en op zijn kosten."

De comparante overhandigt mij een afschrift van voormelde  
overeenkomst met de heer J.C. Ameye, waarvan sprake in  
voormelde eigendomstitel, om te worden gehecht aan  
onderhavige akte.

d) In de eigendomstitel van de comparante staat verder  
vermeld hetgeen hierna letterlijk wordt herhaald:

"In het lastenkohier van Notaris BOSMANS de dato twintig  
april negentienhonderd drieëntachtig, waarvan sprake in de  
eigendomssoorsprong staat te lezen hetgeen volgt:

**BIJZONDERE VOORWAARDEN -ERFDIENSTBAARHEDEN**

In het algemeen zullen alle kopen de bestaande uitwegen  
moet behouden en leveren.

De bomen zich bevindende op de scheidingslijn der  
kopen, of op minder dan de wettelijke afstand van de  
scheidingslijn, mogen alzo kosteloos behouden blijven, en  
heraangeplant worden.

I. Koop drieëntwintig (lot XVII) zal uitweg moeten  
verlenen aan koop vierentwintig (lot XVIII) langs het  
noorden zodoende dat de koop vierentwintig (Lot XVIII)  
uitweg kan bekomen langs weg nr. 10. Koop drieëntwintig  
(lot XVII) zal tevens uitweg moeten verlenen aan koop vijf  
en twintig (lot XIX) voor zover die koop geen andere uitweg  
bezit.

II. Koop een (lot XXIII) zal een recht van doorgang  
moeten gedogen ten voordele van de kopen twee, drie en  
zevenentwintig (loten XXII, XXI ' en XXI) op de thans  
bestaande gekasseide weg zoals deze is weergegeven op het  
plan tussen de meetpunten 402 en 161. Kopen drie en twee  
(loten XXI' ' en XXIII) zullen anderzijds een recht van

doorgang moeten gedogen aan de kopen zevenentwintig en een (loten XXI en XXIII) op de thans bestaande gekasseide weg, zich bevindende voor hun eigendom en weergegeven op bijgaand plan tussen de meetpunten 402 en 418.

Dit recht van doorgang moet steeds kunnen uitgeoefend worden wat dus inhoudt dat de weg steeds vrij zal moeten zijn, en niet mag gebruikt worden als parking.

III. In geval van afzonderlijke verkopen van de kopen drie en twee (loten XXI' en XXII) zullen deze kopen volgende erfdienstbaarheden moeten toelaten:

- door koop twee (lot XXII) zal een recht van doorgang moeten toegestaan worden ten voordele van de kopen drie en zevenentwintig (loten XXI' en XXI)

- de deur zich bevindende op de stenen trap en die toegang geeft tot de gemeenschappelijke trap die toegang geeft tot de zolderkamer van koop drie (lot XXI') en tot het appartement van koop twee (lot XXIII) zal mogen blijven bestaan en gebezigd worden door de eigenaar van koop twee (lot XXII) alsmede het venster zich bevindende op voormelde stenen trap. De eigenaar van koop drie (lot XXI') is gehouden op eigen kosten voornoemd venster te vergroten zodoende dat hij toegang heeft tot de motor van de waterpomp zonder langs de eigendom van koop twee (lot XXII) te moeten gaan.

- de waterciterne die zich thans bevindt in de garage van koop twee (lot XXII) en waterpomp die zich bevindt in de eigendom van koop drie (lot XXI') onder de gezamenlijke trap, zullen op gemeenschappelijke kosten worden onderhouden, hersteld en vernieuw, tenzij de respectievelijke eigenaars in onderling akkoord een andere regeling treffen.

- beide kopen zullen in ieder geval in water mogen bevoorraden aan de bron die zich bevindt in de garage van koop twee (lot XXII).

- de bestaande centrale verwarming zal enkel en alleen dienstig zijn voor koop twee (lot XXII), zodoende dat de leidingen naar koop drie (lot XXI') mogen worden afgesloten.

IV. De kopen een en vijftwintig (loten XXIII en XIX) zullen eveneens moeten gedogen de ondergrondse leidingen welke de overloop van de bron zich bevindende op koop twee (lot XXII) opvangt en loopt naar de vijver zich bevindende op koop vijftwintig (lot XIX).

Al de bovenstaande erfdienstbaarheden worden kosteloos en eeuwigdurend gevestigd. De uitwegen en doorgangen zullen op hun huidige bestaande breedte geleverd worden, er gemeenschappelijk onderhouden worden door al de gebruikers ervan.

V. De verkopers merken tevens op:

- a) dat op koop twee (lot XXII) een elektriciteitscabine bevindt; die eigendom is van de Intercommunale Maatschappij Unerg, en dat de grond waarop

die cabine werd opgericht, in onderhavige verkoop begrepen is. De kopers zullen deze toestand kosteloos en eeuwigdurend moeten gedogen, zonder de tussenkomst van de verkopers te kunnen eisen, noch verhaal tegen hen.

b) dat op het kadastrale perceel nr. 251/A van koop vijftien (lot X) een ondergrondse inneming werd gedaan door de Nationale Maatschappij der Waterleidingen. Dat die inneming deels ligt onder de weg nr 28., en dat de verkoop van die ondergrondse inneming heeft plaatsgevonden onder volgende lasten en voorwaarden :

"... c) het bovenliggend erf zal ten voordele van het bij deze akte verkocht onderliggend erf bezwaard worden met een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang, die zich derwijze zal uitoefenen dat de aankopende maatschappij, indien nodig, toegang, tot de leiding zal hebben langs het dienstbaar erf voor bezoek en onderhoud van het werk, alsook het recht van er langs de oppervlakte toezicht over te houden en onderhoudswerken aan uit te voeren. Indien door de uitoefening van dit recht de aankopend maatschappij schade aan de eigenaar van de bovengrond mocht berokkenen zal de schade hersteld of de eigenaar vergoed worden zoals onder litt. E hieronder bedongen wordt; d) de eigenaar van het bovenliggend erf verzaakt aan het recht van op minder dan één meter vijftig centimeter langs weerskanten van de aslijnen van de leiding te bouwen of bomen te planten; er wordt uitdrukkelijk bedongen dat hij de bodem boven de ondergrondse inneming niet zal mogen wijzigen dan in zover op de bovenbuitenzijde der leiding een laag grond overblijft van minimum één meter en maximum drie meter. Ingeval van inbreuk op voormelde bedingen, zal de aankopende maatschappij of haar rechthebbenden, zonder voorafgaande verwittiging of in mora stelling en zonder schadeloosstelling, het recht hebben de gebouwen af te breken en alle bewarende matregelen te treffen onder voorbehoud de gronden tot schadevergoeding, tot dewelke die inbreuken aanleiding zouden kunnen geven, te doen gelden; e) indien de voortbrengselen , die zich op bovenliggend erf bevinden, door de werken van de aankopende maatschappij zouden vernield worden, zal, wanneer geen minnelijke schikking getroffen kan worden, een deskundige door de bevoegde Heer Vrederechter ten verzoek van de meest gerede partij benoemd, de waarde van die voortbrengselen vaststellen, welke aan de rechthebbende zal betaald worden."

De kopers bij deze worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen der verkopers voor al hetgeen in onderhavig lastenkohier werd gezegd en bepaald.

VI. De kopen 5b, 6b, 7b, 8b en 9b, begrijpende elk één/vijfde van lot nummer XXIV van het aangehechte plan, zullen dienen als gemeenschappelijke uitweg die kosteloos en eeuwigdurend geleverd zal worden in voordeel van kopen

5a, 6a, 7a, 8A en 9A en dewelke zullen instaan voor het gemeenschappelijk onderhoud ervan."

Ingevolge een onteigeningsvonnis uitgesproken door de Vrederechter van het tweede kanton Leuven de dato zestien oktober negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op vierentwintig oktober nadien, boek 3558 nr 31, werd een ondergrondse inneming toegestaan in voordeel van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening coöperatieve vennootschap te Brussel, van één are vijfendertig centiare te nemen uit nr 328/c en één are vijftig centiare te nemen uit 316/B voor het aanleggen van een waterleiding met stichting van volgende erfdienstbaarheid bovengronds:

"Dat het bovenliggend erf ten voordele van het bij de onteigening ingenomen onderliggend erf bezwaard zal worden met een erfdienstbaarheid van toe en doorgang, welke zich derwijze zal uitoefenen dat vertoogster ten allen tijde de toegang tot de leiding zal hebben langs het dienstbaar erf voor bezoek en onderhoud van het werk alsook het recht van er langs de oppervlakte toezicht over te houden en onderhoudswerken aan uit te voeren. Dat de eigenaar van kwestieus perceel het recht niet meer zal hebben van op minder dan 2 meter 50 langs weerskanten van de aslijn der leiding te bouwen of bomen te planten en dat zij de bodem boven de ondergrondse inneming niet zal mogen wijzigen dan voor zover op de boven buitenzijde der leiding een strook grond overblijft van minimum 1 meter met maximum 3 meter. Dat ingeval van inbreuk op voormelde bedingen de vertoogster of haar rechthebbende zonder voorafgaande verwittiging of inmorastelling en zonder schadeloosstelling het recht zullen hebben de gebouwen af te breken en alle bewarende maatregelen te treffen onder alle voorbehoud der gronden tot schadevergoeding tot dewelke die inbreuken aanleiding zouden kunnen geven te doen gelden."

De kopende partij treedt in alle rechten en plichten van de verkopende partij voortvloeiend uit de hierboven vermelde bepalingen, voor zover zij nog van toepassing zouden zijn."

e) In de verkoopakte van "Het Koetshuis" staat onder meer vermeld hetgeen hierna letterlijk wordt herhaald:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN:

De kopende partij verbindt zich ertoe het aangekochte goed te verbouwen en in stand te houden op haar kosten, lasten en risico's overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd de dato twaalf september tweeduizend en zes onder referte 125/AB/112161/06.

De kopende partij aanvaardt de nieuwe erfdienstbaarheden/verplichtingen die door de verkopende partij worden opgelegd, en die bestaan uit volgende elementen:



De hoofdbestemming van het goed is woonbestemming. De verbouwing moet gebeuren op basis van de goedgekeurde plannen.

De kopende partij zal bijdragen in de kosten van het onderhoud van de delen van het kasteeldomein waarvan zij op vrijwillige basis het eventuele genot genieten. Dat genot is een louter gedogen. De kosten voor het onderhoud, beheer (inclusief eventuele kosten voor huisbewaarder) van het kasteel, kasteeldomein, fontein en de vijver zijn in geen geval ten laste van de bewoners van het koetshuis. Details rond verdere kostenverdelingen, die voor zowel eigenaars van de kasteelappartementen als voor de koetshuisbewoners gelden, zullen in aparte overeenkomsten gestipuleerd worden. De kopende partij zal ook zitting hebben in de vergaderingen met de aan te stellen syndicus voor het beheer van het kasteel.

De koper bekomt een erfdiensbaarheid voor een vrije ondergrondse doorgang voor de overloop van het te bouwen waterzuiveringsstation evenals andere aflopen naar de ijse of de vijver, die als buffer zal kunnen gebruikt worden.

Ingeval er geen afzonderlijke toegang vanaf de openbare weg kan gemaakt worden zoals voorzien in de stedenbouwkundige aanvraag, blijft de toegang via de hoofdboort en kasseiweg als erfdiensbaarheid ten eeuwige dage en ten kosteloze titel voor het koetshuis bestaan.

De verkopende partij verbindt zich ertoe het functioneren der fontein tussen tweeëntwintig uur en acht uur uit te schakelen.

Bij gebrek kan de koper dit op eigen initiatief doen."

De toekomstige eigenaars van de private kavels zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten van de comparante aangaande bovenvermelde bedingen en zij zullen zelfde verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaars wanneer zij een kavel opnieuw vervreemden tegelijk welke titel.

#### 9. Benoeming eerste syndicus

Tot eerste syndicus van de vereniging wordt benoemd Key-Tel, Holsbeeksesteenweg 133 te 3010 Kessel-Lo, O.Nr. 0462675053.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

#### 10. Slotverklaringen

a. Het huishoudelijk reglement wordt tevens aan onderhavige akte gehecht welk evenwel niet zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

b. ontslag van ambtshalve 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.

c. keuze van woonplaats.  
 De verschijnende partij doet keuze van woonst in haar hiervoor vermelde woonplaats.  
 d. bevestiging van identiteit.  
 Ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken de rechtspersoonlijkheid van de verschijnende partij, zoals deze in onderhavige akte staat vermeld.

e. Overeenkomstig het Decreet van het Vlaams Parlement van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftiennegentig, betreffende de Bodemsanering (Belgisch Staatsblad van negenentwintig april negentienhonderd vijftiennegentig, bladzijde 11.257 en volgende), zoals gewijzigd bij Decreet van zesentwintig mei negentienhonderd achtennegentig, heeft ondergetekende notaris een schrijven gericht aan de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, te Mechelen, tot aanvraag van vijf bodemattesten.  
 De inhoud van deze attesten, afgeleverd door OVAM op negentien juli tweeduizend en zeven luidt als volgt:  
 "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.  
 Dit attest vervangt alle vorige attesten.  
 Opmerkingen:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3§1 van het bodemsaneringdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)."

De comparante verklaart dat bij haar weten op voormeld eigendom geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse taksen en rechten)  
 Het recht bedraagt vijftig euro.

**WAARVAN AKTE.**

Opgesteld en verleden te Leuven-Heverlee, ten kantore.

Na integrale voorlezing en toelichting heeft de comparante met mij, notaris, ondertekend.

750,00 EUR

ONS, Leuven 1, 072 T- 2140 2007-10142

1267107

ingetroken *repen* bieden *een*  
 te Louven 1ste kantoor der Registratie  
 op 16 AUG. 2007 1999  
 boek *18ed* blad *09* vlak *09*  
 Ontvangen: vijftwintig euro (25 EUR)  
 In Ontvangen,



P. WALLYN

## Convention

Entre:  
The Barong N.V. dont le siège social est Lindenhoflaan 1,3040 Huldenberg –  
Neerijse, représentée par Ayao Machigaki, administrateur délégué

et  
M. Jean Claude AMEYE, domicilié à Kapelweg 3, Huldenberg – Neerijse il a  
été convenu comme suit :

The Barong N.V. donne le troupeau de cerfs qui lui appartient et qui se trouve  
sur le domaine du Château de Neerijse, à M. AMEYE.  
The Barong N.V. accepte que M. AMEYE utilise une partie du terrain qui lui  
appartient, le parc à gauche du chemin vers le Château et l'espace derrière  
l'Écurie pour l'entretien de troupeau.

M. AMEYE s'engage à ne pas vendre les cerfs sans l'autorisation de  
The Barong N.V..

M. AMEYE s'engage à soigner et gérer en bon père de famille le troupeau et le  
terrain.

M. AMEYE s'engage à libérer le terrain endéans de 2 mois après avoir été  
avertis par The Barong N.V. par lettre recommandée sans indemnité pour les  
travaux qu'il y a effectué.

M. AMEYE peut à ce moment, évacuer ou laisser le troupeau à son choix.

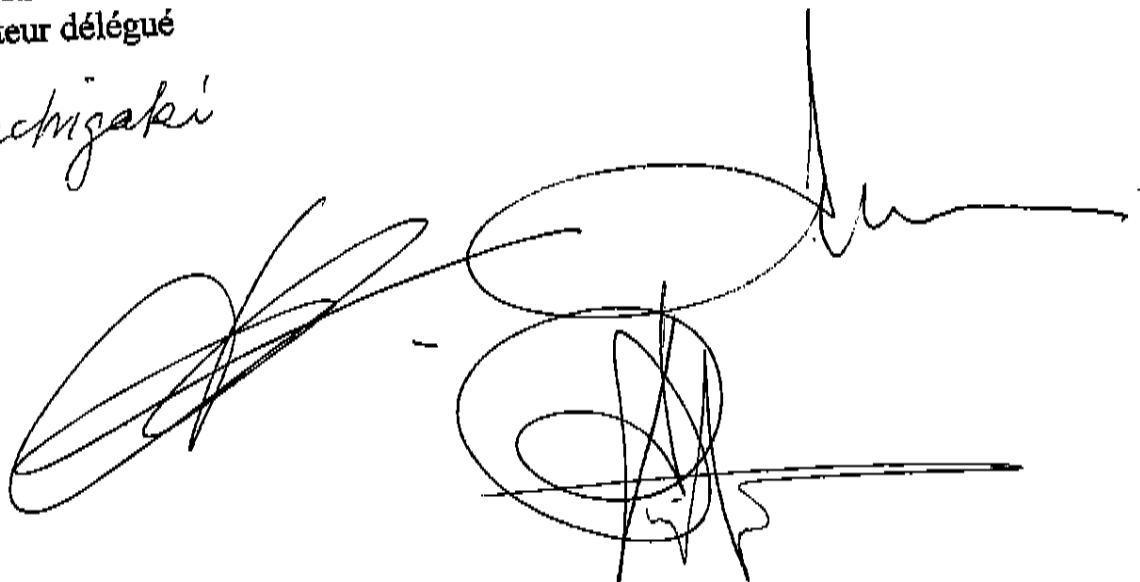
Faite à Neerijse, le 1<sup>er</sup> mars 2002

The Barong N.V.

Ayao MACHIGAKI  
Administrateur délégué

*Ayao Machigaki*

Jean Claude AMEYE

The image shows two handwritten signatures. On the left is the signature of Ayao Machigaki, and on the right is the signature of Jean Claude Ameye. Both signatures are written in black ink and are somewhat stylized and cursive.