

**Residentie "CHILDERIC"  
3900 PEER, Nieuwstraat en Noordervest**

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

\*\*\*\*\*

**1. TOEPASSELIJKHEID.**

Onderhavige "algemene verkoopvoorwaarden" zijn van toepassing op de verkopen van private kavels in Residentie "CHILDERIC", op te richten op een perceel grond, te PEER, eerste afdeling, Sectie F nr. 35/D voor zover er in de "VERKOOPVERBINTENIS EN/OF NOTARIELE AKTE" niet rechtsgeldig van wordt afgeweken; in voorkomend geval hebben de andersluidende en/of tegenstrijdige voorwaarden op te nemen in bedoelde "verkoopverbintenis en/of notariële akte" voorrang op de bepalingen opgenomen in onderhavige "algemene verkoopvoorwaarden".

**2. BASISAKTE.**

Koper stemt erin toe in de plaats gesteld te zijn in al de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de basisakte en alle daaraan gehechte stukken.

Hij verplicht er zich toe al de bedingen, bepalingen en erfdienstbaarheden ervan te eerbiedigen, precies alsof zij in huidige overeenkomst waren opgenomen.

Hij verbindt zich ertoe ze met hun gehele inhoud en ten alle tijde ondeelbaar te doen eerbiedigen door allen die zijn rechten overnemen en dit zonder verhaal tegen de partij van eerste zijde.

**3. WONINGBOUWWET.**

Iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde appartement of eender privaatief deel, alsmede iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het appartement of privaatief deel tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting bestemd is en de koper volgens de overeenkomst verplicht is voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen, alsmede iedere belofte van zodanige overeenkomsten, is onderworpen aan de wet van 9 juli 1971 (gewijzigd bij wet van 3 mei 1993) tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en aan het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 (gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 21 september 1993), houdende uitvoering van de artikelen 7,8 en 12 van voornoemde wet.

**4. KOPER NEEMT HET VERKOCHTE GOED.**

- voor wat de naakte grond betreft, zoals hij verklaart het wel te kennen en zoals het zich uitstrekt en zich voordoet, zonder waarborg betreffende de aard van de grond en de ondergrond, met al zijn beschadigingen, nagelaten herstellingen, zichtbare en verborgen gebreken evenals met al zijn rechten en dienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren.

Hij zal de ene doen gelden en zich tegen de andere verweren zoals het hem goeddunkt, maar op zijn kosten, risico en gevaar en zonder tussenkomst van verkopers noch verhaal tegen hen.

Dit beding kan aan niemand andere of meerdere rechten geven dan deze gegrond op regelmatige en niet verjaarde titels en op de wet.

- voor wat de op te richten gebouwen betreft in hun toekomstige staat van afwerking en oplevering, dat wil zeggen dat de verkoper-oprichter der constructies er zich uitdrukkelijk toe verbindt de goederen afgewerkt te leveren, zoals beschreven in de erop betrekking hebbende overeenkomst, het lastenboek en de bouwplannen, in het bezit van partijen.

**5. OPPERVLAKTE, AFMETINGEN EN MATEN.**

Elk verschil tussen de opgegeven oppervlakte van de grond en/of de omvang van de gebouwen, zoals op de aan de basisakte gehechte bouwplannen is aangeduid, en wat in de werkelijkheid voorkomt, zelfs groter dan één/twintigste, levert geen grond op tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot ontbinding van de koop.

## **6. ERFDIENSTBAARHEDEN.**

De goederen worden overgedragen met hun erfdienstbaarheden van alle aard. Dienaangaande wordt verwezen naar de erfdienstbaarheden vermeld in voormelde basisakte, waarvan koper verklaart volledige kennis te hebben.

## **7. BELASTINGEN EN TAKSEN - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.**

De kopers zullen de belastingen, taksen en ook hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten moeten dragen vanaf de ingenottreding.

## **8. VERZEKERINGEN.**

Kopers zijn gehouden de door verkoper gecontracteerde of te contracteren collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's betreffende de door hen aangekochte goederen over te nemen en hun bijdrage in de premie te voldoen vanaf de eerste vervalddag.

Kopers zijn in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten.

## **9. AANVANG VAN DE WERKEN EN UITVOERINGSTERMIJN.**

Met de werken werd begonnen op **acht december negentienhonderd zevenennegentig (08/12/1997)**.

De uitvoeringstermijn van de bouwwerken, zowel van de privatieve als van de gemeenschappelijke delen, die loopt tot het gebouw voorlopig in oplevering kan worden genomen, belooft te rekenen vanaf hierboven vermelde datum **tweehonderd vijftig (250)** werkdagen.

Elke gebeurtenis die uit menselijk en redelijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief te stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht.

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich, zonder schadevergoeding, en wel met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwwerf weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van ten minste dertig kalenderdagen, dient aan de oprichter der bouwwerken een voorschot op de lopende schijf te worden betaald ten belope van de waarde der reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de verkoper of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet, en welke niet in het bijzonder bestek werden bepaald, die zich in de kontraktueel vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen, en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en minstens tien werkdagen overschrijden, heeft de koper het recht schadeloosstelling te vorderen.

Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de oprichter der bouwwerken zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijke termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de oprichter der bouwwerken en de koper ondertekend schrift vastgelegd.

Worden niet als werkdagen aangerekend, dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk ten minste vier uur lang onmogelijk maken; zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen, jaarlijks betaalde vakantiedagen.

## **10. VERWIJLVERGOEDING.**

Bij aan de verkoper te wijten vertraging in de uitvoering of levering dient deze aan de koper, bij wijze van forfaitaire schadevergoeding, een bedrag van vijfhonderd frank per dag vertraging te betalen; deze schadevergoeding bevat de normale huurprijs die de opdrachtgever zou kunnen ontvangen bij de verhuring van het appartement alsmede elke andere geleden schade.

Deze vergoeding is in voorkomend geval slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven die de koper aan de verkoper heeft toegestuurd.

De in deze overeenkomst vastgestelde uitvoeringstermijn en het gebeurlijk recht op een forfaitaire schadevergoeding in hoofde van de koper, vervallen indien de betalingsvoorwaarden niet stipt worden in acht genomen door de koper.

## **11. OPLEVERINGEN. (Voorlopige en definitieve)**

### **a. Voorlopige oplevering.**

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslechterd.

De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen genomen worden.

### **a.1/ Voorlopige oplevering der privatieve delen:**

De voorlopige oplevering der privatieve delen, die het voorwerp zijn van onderhavige overeenkomst, dient op tegenspraak tussen de koper en de verkoper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van het werk.

De oprichter vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met een aangetekend schrijven te verzoeken ertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de dag van verzending van dat verzoek.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper ter kennis te worden gebracht binnen de termijn van acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de werken over te gaan of ze te aanvaarden aan de verkoper werd ter kennis gebracht, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, een nieuwe oplevering vragen, ofwel in der minne of anders gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken bepalen.

Als de koper het verzoekschrift van verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem ertoe bij deurwaarders-exploot aan. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen de vijftien dagen na deze aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaarders-exploot bepaalde datum.

**Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht deze voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.**

### **a.2/ Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen:**

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, die het voorwerp zijn van huidige overeenkomst, dient te geschieden op tegenspraak tussen de verkoper en de syndicus of de daartoe door de algemene vergadering aangeduide gevolmachtigde.

Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus of de afgevaardigde van de algemene vergadering met een aangetekend schrijven te verzoeken er binnen de vijftien dagen, volgend op de verzending, toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de verkoper in zijn verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de lasthebber(s) der medeëigenaars om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper ter kennis te worden gebracht binnen de termijn van vijftien dagen na de dag waarop de verkoper-/oprichter het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de lasthebber(s) der medeëigenaars om deze voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper ter kennis worden gebracht binnen de termijn van acht dagen na de dag van voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of ze te aanvaarden aan de verkoper werd ter kennis gebracht kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en, na herstellingswerken te hebben uitgevoerd, een nieuwe oplevering vragen, ofwel in

der minne of anders gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken bepalen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaarders-exploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering voor de in gebreke blijvende medeëigenaar.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij ter oplevering aanbiedt, oefent hij bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

## **b. Eindoplevering.**

### **b.1/ Eindoplevering der private delen :**

De eindoplevering van de private delen die het voorwerp zijn van huidige overeenkomst behoort ten vroegste twaalf maanden (12) na de datum van de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals hierna bepaald, reeds definitief werden opgeleverd.

De eindoplevering dient tussen de koper en de verkoper tegensprekelijk te worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van partijen geldt als bewijs van de eindoplevering van het werk.

De verkoper vraagt de eindoplevering der privatieve delen schriftelijk aan door de koper met een ter post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen na de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper om tot de eindoplevering over te gaan dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper ter kennis worden gebracht binnen de termijn van vijftien dagen na de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de eindoplevering te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper ter kennis worden gebracht binnen de termijn van acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van de privatieve delen over te gaan of ze te aanvaarden aan de verkoper werd ter kennis gebracht kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en, na de gewenste herstellingen te hebben uitgevoerd, een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of anders gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken bepalen.

Als de koper het schriftelijk verzoek van de verkoper zonder gevolg laat om tot de eindoplevering over te gaan binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe aan bij deurwaarders-exploot. De koper wordt dan geacht de eindoplevering van de privatieve delen te aanvaarden zo hij, binnen de vijftien dagen na de aanmaning, niet verschijnt voor de oplevering op de bij het deurwaarders-exploot bepaalde datum.

### **b.2. Eindoplevering der gemeenschappelijke delen :**

De eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort, ten vroegste, twaalf maanden (12) na de datum van de voorlopige oplevering te geschieden.

Zij gebeurt op tegenspraak tussen de verkoper en de syndicus of afgevaardigde van de gemeenschap van eigenaars welke is aangewezen op de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de medeëigenaars mag worden bijgestaan.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van partijen geldt als bewijs van de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt deze eindoplevering schriftelijk aan door de syndicus of afgevaardigde van de gemeenschap van eigenaars bij een ter post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen, volgend op de dag van verzending van die aanvraag, toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de lasthebber(s) der medeëigenaars om tot de eindoplevering over te gaan dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper ter kennis worden gebracht binnen de termijn van vijftien dagen na de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de lasthebber(s) van de medeëigenaars om de eindoplevering te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper ter kennis worden gebracht binnen de termijn van acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of ze te aanvaarden aan de verkoper werd ter kennis gebracht kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en, na de gewenste herstellingen te hebben uitgevoerd, een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of anders gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken bepalen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één der medeëigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn, die de verkoper hem bij deurwaarders-exploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de Rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van dat gebouw dat hij oplevert oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

## **12. WAARBORGPERIODE VOOR LICHTE GEBREKEN.**

Gedurende de periode van een jaar na de voorlopige oplevering van de privaatieve delen waarborgt de verkoper de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts mogelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

## **13. EIGENDOMS- EN RISICO OVERDRACHT.**

De koper wordt eigenaar van het op te trekken gebouw naarmate de materialen in de grond worden verwerkt of in het in aanbouw zijnde gebouw worden geplaatst en verwerkt. **De overdracht der risico's, bedoeld bij artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering van de werken of indien het een appartement betreft, bij de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaatief gebruik.**

De eventuele rechten van de oprichter op de grond en de bestaande opstallen die behoren tot de in aanbouw zijnde flat, worden onmiddellijk op de koper overgedragen, door het sluiten van iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een in aanbouw zijnde appartement of privaatief deel voor zover de koper verplicht is voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen.

## **14. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE OPRICHTER.**

De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk met de architect en de aannemers voor de gebreken, waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, instaan.

De waarborg waarvoor de verkoper krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek intaakt (tienjarige aansprakelijkheid) geldt voor de opeenvolgende eigenaars van het pand. De vordering mag evenwel slechts tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

Koper doet bij deze uitdrukkelijk afstand van zijn recht dat hij eventueel zou kunnen putten uit artikel 1641 van het Burgerlijk Wetboek na verloop van de tienjarige aansprakelijkheid van verkoper.

## **15. UITVOERING EN WIJZIGING DER WERKEN.**

Als de koper, zijn vertegenwoordiger of architect, aan de verkoper materialen oplegt van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type, wordt de verkoper ontslagen van iedere verantwoordelijkheid ten aanzien van de gebreken, dewelke te wijten zijn aan deze handelwijze en materialen op voorwaarde dat hem geen enkele fout bij de verwerking der materialen kan aangewreven worden

Als een gespecialiseerd studiebureau of ingenieur hem met name door het bestek of door de koper worden opgelegd is de verkoper geenszins aansprakelijk voor een conceptiefout of een meergebruik van de oorspronkelijk geplande hoeveelheden zelfs wanneer hem de bezoldiging van het studiebureau of de ingenieur contractueel ten laste wordt gelegd.

In voorkomend geval heeft de verkoper recht op een toeslag voor de noodzakelijk geworden bijkomende of andere werken, alsook voor de extra hoeveelheden welke bij de oorspronkelijk geplande werken worden aangewend.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen tussen de koper, de verkoper en de architect over de uitvoering van de werken schriftelijk gedaan worden.

De verkoper kan evenwel met alle rechtsmiddelen bewijs leveren van eventueel door de koper of de architect bevolen wijzigingen aan welke laatste deze macht uitdrukkelijk wordt gegeven door de koper.

Als de koper zichzelf of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een gedeelte van de geplande werken, of geheel of gedeeltelijk afziet van de uitvoering van die werken, verbindt hij zich ertoe de verkoper te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst, geraamd op **vijftien procent** van het bedrag der niet uitgevoerde werken en geleverde materialen.

De verkoper heeft het recht indien hij dit nodig acht en voor de goede gang van zaken om zonder verwittiging materialen te vervangen door gelijkaardige. Indien omwille van wetten of reglementen de kostprijs van de woning of het appartement zou verhogen dan behoudt de verkoper zich het recht voor deze meerkosten aan te rekenen aan de koper.

Verkoper behoudt zich het recht voor, na het afsluiten van huidige overeenkomst, niet wezenlijke wijzigingen aan te brengen aan de afwerking of de uitrusting van het gebouwenkompleks.

Bovendien behoudt hij zich het recht voor wijzigingen aan te brengen afhankelijk van nieuwe produktietechnieken of een technische vooruitgang.

#### **16. AANSPRAKELIJKHEID TEGENOVER DERDEN.**

De koper is tegenover derden en inzonderheid tegenover zijn naburen volledig aansprakelijk voor schade die het onvermijdelijk gevolg is van de uitvoering der werken wanneer geen enkele fout aan de verkoper kan worden aangewreven.

#### **17. PRIJS EN HERZIENING VAN DE PRIJS.**

De basisprijs van de aanneming is de prijs overeengekomen op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

In bedoelde globale en forfaitaire prijs zijn al de beschreven werken en leveringen inbegrepen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Enkel de leveringen, voor dewelke een handelswaarde (HW) werd aangegeven zijn voor prijsaanpassing vatbaar.

De aldus vastgestelde prijs is niet vatbaar voor herziening.

#### **18. WIJZE VAN BETALING VAN DE PRIJS.**

De verkoper mag geen enkele betaling onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 van de wet van 9 juli 1971, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993 bedoelde overeenkomst is aangegaan.

Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 5% van de totale prijs.

Het overige is pas eisbaar ten vroegste bij het verlijden der notariële akte. Op de dag van het verlijden dezer akte zal de koper betalen :

a/ de volledige koopprijs van de grondaandelen;

b/ de op de verkoop betrekking hebbende notariskosten (registratierechten, erelonen, aktekosten en kosten der basisakte);

c/ de tot op dat ogenblik werkelijk uitgevoerde werken corresponderende met de betalingsschijven voorzien in de overeenkomst en/of in de notariële akte;

De prijs of het saldo van de koopprijs is betaalbaar naarmate het vorderen der werken en wel zoals in de overeenkomst en/of koopakte zal worden vastgesteld.

Over ieder dezer aflossingen moeten natuurlijk afzonderlijk de registratierechten en/of verschuldigde BTW betaald worden.

**Ingeval van laattijdige betaling van een opvorderbare factuur zullen de kopers van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlntrest verschuldigd zijn op voet van één ten honderd per maand op de eisbare gedeelten van de koopsom vanaf de aanmaning tot op de dag van de werkelijke betaling.**

Zo de koper de bedongen betalingsschijven niet nakomt behoudt de verkoper zich het recht voor de werken stil te leggen met een eenvoudig, per aangetekend schrijven, aan de koper toegestuurd bericht. De verkoper der bouwwerken zal, in geval van niet tijdige betaling, alle nodige maatregelen van bewaring mogen treffen op kosten van de koper en dit onverminderd alle rechten en vorderingen.

Als het werk het ondeelbaar eigendom is van verschillende personen of van naakte eigenaars en vruchtgebruikers, zijn deze krachtens onderhavige overeenkomst hoofdelijk en volledig gehouden tot de betaling van de bedragen.

De koper verbindt er zich toe stipt voornoemde betalingsschijven te voldoen en dit onafgezien van zijn gebeurlijke kritiek op de werken waarop voornoemde betalingsschijven slaan.

Ingeval van wanbetaling zal de verkoper kunnen kiezen tussen de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst en de ontbinding ervan.

Ingeval van ontbinding zal het reeds betaalde gedeelte van de prijs met een minimum van vijf procent en een maximum van vijftientig procent van de totale verkoopprijs verworven blijven als forfaitaire schadevergoeding.

Bovendien zal in voorkomend geval de in deze overeenkomst vastgestelde uitvoeringstermijn en het gebeurlijk recht op forfaitaire schadevergoeding van de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling vervallen, indien de hierboven vermelde betalingsvoorwaarden niet stipt en volledig werden in acht genomen door de koper. Eventuele bijbestellingen en supplementen zijn contant betaalbaar bij uitvoering.

#### 19. WERDERVERKOOP - LENING.

De koper zal, vooraleer de gehele betaling van zijn koopprijs aan de oprichter der gebouwen is gekweten, zijn kavel niet mogen vervreemden. Ingeval van afstand met toestemming van de verkoper zal hij nochtans met de nieuwe eigenaar solidair gehouden blijven tot betaling van de prijs.

De eigenaar zal, voor de volledige betaling, zijn kavel niet mogen hypothekeren zonder schriftelijk akkoord van de verkoper, die dat akkoord slechts zal geven mits delegatie van de ontleende sommen aan de verkoper tot beloop van de bedragen die nog verschuldigd zijn.

Het inlassen van een beding van wederinkoop is uitdrukkelijk verboden.

#### 20. BETREDEN VAN DE WERF.

De verkoper verbindt zich het betreden van de werf aan de koper en/of zijn vertegenwoordiger toe te staan minstens éénmaal per week op dagen en uren welke schriftelijk worden vastgesteld en dit om de vooruitgang van de werkzaamheden te kunnen nazien.

Het betreden van de werf door de koper en/of zijn vertegenwoordiger op andere tijdstippen dan deze welke alzo werden vastgesteld is uitdrukkelijk verboden met het oog op de veiligheid.

Dit gebeurt dan ook op eigen risico van de koper.

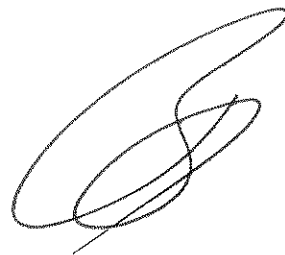
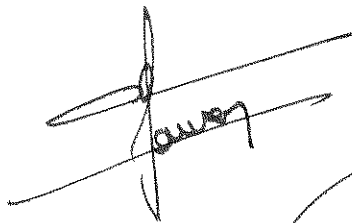
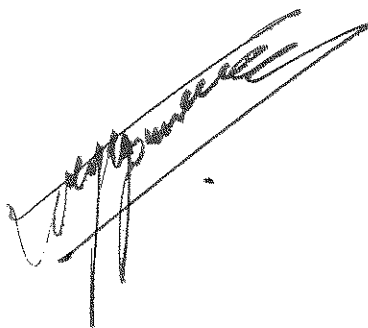
In voorkomend geval geeft de koper ten gepaste tijde en ten gevolge huidig beding aan de oprichter der gebouwen de identiteit van zijn vertegenwoordiger, bij eenvoudig schrijven, te kennen.

#### 21. BEVOEGDE RECHTBANKEN.

Alle betwistingen en geschillen welke zouden rijzen uit de aard van de onderneming, zullen betwist worden door de Rechtbank van Hasselt, nadat alle mogelijke onderhandelingen om een minnelijke schikking verworpen zijn.

Huidige verkoopvoorwaarden maken één ondeelbaar geheel uit met de overeenkomst en/of notariële akte welke een overdracht zal vaststellen.

Getekend "ne varietur" als bijlage aan  
een akte verleden voor notaris HOMANS  
te PEER op ..22..okt..1998.



Geregistreerd ~~aan~~ *aan* bladen, ~~geen~~ *geen* verzendingen te  
HOUTMALEN-HELCHTEREN op 12 OKT. 1998  
boek 6/18, blad 100, vak 23  
Ontvangen: duizend frank (1.000F)

De e.a. inspecteur, a.i.



A. MARGIELA

