

556

1.225,58 €

Verkoop.
19.04.2008
REP. 11782

HET JAAR TWEEDUIZEND EN TWEE.

Op negentien april.

Te 1050 Brussel, Louizalaan, 479.

Voor Meester Jacques de MOL, Notaris te Brussel, houder van de minuut, met tussenkomst van Meester Joseph ROEVENS, Notaris te Brasschaat.

ZIJN VERSCHENEN :

ENERZIJDS

1) de naamloze vennootschap "COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPEENS in 't kort "C.T.E." met maatschappelijke zetel te 8510 KORTRIJK, Engelse Wandeling, 76; ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder nr 538 066, niet BTWplichtig.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Luc Verhasselt te Wemmel in datum van zesentwintig september negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig oktober daarna onder nr 901024-479

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden, ingevolge procs-verbaal opgesteld door Notaris Jacques de Mol te Brussel, op drieëntwintig december negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwintig januari negentienhonderd vijfennegentig, onder nummer 950125-740.

Eigenaar van de grondaandelen

2) de Naamloze Vennootschap "SENIOR INVEST BRUSSELS" met zetel te Brussel, (1050 Brussel), Louizalaan, 382.

Vennootschap opgericht krachtens akte verleden voor Meester Jacques de MOL, Notaris te Brussel, op vijftien mei tweeduizend en een, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig juli daarna onder nr 20010721-244.

Eigenaar van de constructies

SAMEN HIERNA "DE VERKOPER" genaamd"

Beiden hier vertegenwoordigd door : de heer Depessemier Paul, wonende te 9572 Lierde, Hoogstraat, 17. luidens volmacht hem door de verschijnsters toegestaan, in de basisakte die het goed beheert waarvan de hierna verkochte goederen deeluitmaken, en verleden voor ondergetekende notaris de Mol in datum van drieëntwintig mei tweeduizend en één, overdeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel, onder formaliteit nr 50-T-

in de dubbel blad

B963998



Handwritten initials or marks at the bottom left of the page.

19/07/2001-07326.

EN ANDERZIJDS

De Heer DE HAES Roger Jules, geboren te Baal op éénendertig mei negentienhonderd zesenvestig, nationaalnummer 46053430953, ongehuwd, die verklaart geen verklaring wettelijke samenwoning afgelegd te hebben, wonende te KNOKKE, Parmentierlaan, 285 bus 31.

Hierna genoemd "de koper"

VOORAFGAANDELIJKE TOELICHTING

1) Plannen en bestek - bouwvergunning

Het onroerend goed wordt opgetrokken overeenkomstig het gedetailleerd bestek en de nauwkeurige plannen, opgesteld door het Architecten bureau "ACHE" vertegenwoordigd door de architecten Werner Roelants en Stefaan Tiberghien, te 9000 Gent, Grote Huidevettershoek, 9, gemachtigd hun beroep in België uit te oefenen.

Deze plannen werden goedgekeurd door de bevoegde dienst van het Gemeentebestuur van de Gemeente Schaarbeek, en hebben het voorwerp uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning toegestaan aan de verkoper op dertien februari tweeduizend en één, met kenmerk 909^e/B/Ilot 304 II/lot 1,2,3,4,/IS/MT.

Een milieuvergunning werd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afgeleverd op drie april tweeduizend en één, met kenmerk N°00/0382

Een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd door voornoemd Gemeentebestuur afgeleverd op twaalf januari tweeduizend en één, onder referte 909b/B/304Ilot/Lots 4/IS/AD.

2) Basisakte en reglement van mede-eigendom

Het rechtsstatuut van het gebouw, dat de basisakte en het reglement van mede-eigendom omvat, werd, op verzoek van de verkoper opgesteld door notaris Jacques de Mol te Brussel in datum van drieëntwintig mei tweeduizend en één en overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel onder formaliteit nr50-T-19/07/2001-07326 en de wijzigende basisakte opgesteld door notaris Jacques de Mol op negen januari twee duizend en twee, voor overschrijving neergelegd.

De bepalingen van de basisakte evenals van het reglement van mede-eigendom en de wijzigende basisakte, waarvan sprake hiervoor, zijn bindend voor alle mede-eigenaars zowat huidige als toekomstige, en voor allen die een recht van

welke aard ook in deze residentie bezitten.

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die in voornoemde basisakten bepaald worden. Bijgevolg, worden gezegde basisakten geacht hier integraal te zijn overgenomen, en de koper verplicht zichzelf en zijn erfgenamen en rechtsopvolgers te welken titel ook, zich hieraan te onderwerpen.

Alle overdragende en verklarende akten van eigendom en genot, met inbegrip van de huurcelen, betreffende het hierbij aangekochte goed, zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van voormelde basisakten met reglement van mede-eigendom en dat hij zich verplicht, zich hieraan te onderwerpen, zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en rechtsopvolgers te welken titel ook.

Na deze uiteenzetting, hebben de partijen de ondergetekende notaris verzocht, authentieke akte op te stellen van de onderhandse overeenkomst rechtstreeks tussen hen afgesloten.

EERSTE VERKOOP

De verkoper sub 1, in zijn hoedanigheid van grondeigenaar, hier vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart te verkopen aan de koper, die aanvaardt, onder de gewone waarborg als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, hypotheek of voorrecht hoegenaamd ook, het volgende onroerend goed :

GEMEENTE SCHAARBEEK

De honderd dertien /tienduizendsten (113/10.000sten) onverdeeld in een perceel grond, gelegen te Schaarbeek, In de verkaveling " DAILLY ", gelegen tussen de lanen Charbo, Marchal en Mahillon, waarvan de verkavelingsvergunning werd toegestaan op dertig januari negentienhonderd zesennegentig onder het nummer 264/FL/33 door het Ministerie van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest, gekadastreerd of het geweest zijnde, vijfde afdeling nummers 56g, 56h en 56k.

De loten nummers 1, 2, 3 en 4 gelegen langsheen de Charbolaan, en voor het lot 4, deels langs een nog te creëren openbaar plein, voor een oppervlakte volgens meting van :

- lot 1 : drie aren zevenentwintig centiaren (03a27ca)
- lot 2 : drie aren achtentwintig centiaren (03a28ca)
- lot 3 : drie aren achtentwintig centiaren (03a28ca)
- lot 4 : vier aren zevenzeventig centiaren (04a77ca)

Zoals deze percelen afgebeeld staan onder roze tint op het proces-verbaal van opmeting, opgemaakt door Landmeter



Handwritten signature or initials in blue ink.

B963997

rtig
1
van
3300

het
teld
r de
0000
in

Handwritten note: tweede dubbel blad

enst
en
rige
uari
lots
sels
end

oor
uni
1-

het
de
el,
én,
el,
nde
gen
ing

van
ake
vel
van

Christian Kolp op dertig april negentienhonderd zevenennegentig.
 De verdelingsakte van de verkaveling "Dailly" verleden voor het ambt van de heer Emile Beeckman, Eerststaanwend Inspecteur, Commissaris bij het Aankoopcomité van Brussel I op achtien negentienhonderd negenennegentig overgeschreven op het derde hypotheekkantoor Brussel op vijf mei negentienhonderd negenennegentig boek 12904 nummer 7.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De comparante sub. 1, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart eigenaar te zijn van voorschreven gronden om deze te hebben aangekocht jegens de "Société du Logement de la Région Bruxelloise (S.L.R.B.)"- organisme van openbaar nut met rechtspersoonlijkheid, met zetel te 1060 Brussel, blijkens akte verleden voor het ambt van de heer Emile BEECKMANS, Eerststaanwend Inspecteur, Commissaris bij het Aankoopcomité van Brussel I, op zesentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het Derde Hypotheekkantoor van Brussel op drieëntwintig februari tweeduizend, boek 13257 nummer 2.

De S.L.R.B. voornoemd, was eigenaar van voornoemde gronden om ze, onder grotere oppervlakte, te hebben aangekocht van de Belgische Staat, die er reeds meer dan dertig jaar eigenaar van was, te weten :

-deels ingevolge verkoopakte voor openbaar nut, verleden voor de heer Michel Geiger, Commissaris bij het Eerste Aankoopcomité te Brussel, op vijftwintig oktober negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het Derde Hypotheekkantoor van Brussel, op éénendertig december daarna, boek 10.856 nummer 9 ;

-deels, ingevolge akte van afstand voor openbaar nut verleden voor de heer Georges Lefère, Commissaris bij het Eerste Aankoopcomité te Brussel, op twintig maart negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven op het Derde Hypotheekkantoor van Brussel, op zestien april daarna, boek 8827 nummer 16, in uitvoering van de overeenkomst van dertig september negentienhonderd zesenzeventig afgesloten tussen de Belgische Staat en de Nationale Huisvestingsmaatschappij

Ingevolge de wetten van achtentwintig december negentienhonderd vierentachtig en zesentwintig juni negentienhonderd negentig, betreffende de afschaffing en herstructurering van organismen voor openbaar nut en Staatsdiensten, werd de Nationale Huisvestingsmaatschappij afgeschaft en werden haar opdrachten toevertrouwd aan de Société du Logement de la Région Bruxelloise, bij dezelfde wet gecreëerd, voorwat betreft het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest.

Bij Koninklijk Besluit van zeventwintig juli negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van veertien augustus daarna, werd de Nationale Huisvestingsmaatschappij ontbonden, en haar goederen, rechten en verplichtingen, werden overgedragen aan de Huisvestingsmaatschappij voor het Brussels Gewest, voorwat haar betreft, met ingang op een januari negentienhonderd negentig.

TWEEDE VERKOOP

De verkoper sub 2, in zijn hoedanigheid van eigenaar van de constructies, hier vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart te verkopen aan de koper, die aanvaardt, onder de gewone waarborg als naar recht, voor vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, hypotheek of voorrecht hoegenaamd ook, volgend onroerend goed :

In het appartementsgebouw genaamd "JOSEPHINE" in oprichting op de hiervoor beschreven gronden,

Het appartement "E/2" op de TWEEDE verdieping
omvattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkom, living met keukenhoek en slaapkamer, badkamer, met water-closet
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
honderd/tienduizendsten (100/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

Autostaanplaats nummer "17" op verdieping -1 omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijkestaanplaats begrensd door verfdstrepes op de grond
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
tien/tienduizendsten (10/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

De kelder genummerd «3» in de ondergrond «-1»
omvattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke kelder met zijn toegangsdeur
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
drie/tienduizendsten (3/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte met reglement van mede-eigendom, opgemaakt door Notaris Jacques de Mol, te Brussel, op drieëntwintig mei tweeduizend en één,

8963996

+ 12



overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel onder formaliteit nr50-T-19/07/2001-07326 en de wijzigende basisakte opgesteld door notaris Jacques de Mol op negen januari twee duizend en twee, voor overschrijving neergelegd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van voorbeschreven goederen ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking hem toegestaan door de verkoper sub 1, op, de op te richten gebouwen, alsmede de eraan verbonden gemene delen, hem toegestaan door de verkoper sub 1 in de oorspronkelijke basisakte die het goed beheert, en waarvan sprake hiervoor.

De koper zal moeten genoegen nemen met voorgaande oorsprong van eigendom, en zal, tot staving van zijn aankoop, geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van onderhavige akte.

PRIJS

Huidige verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits de globale prijs (exclusief belasting op de toegevoegde waarde en registratierechten) van **HONDERDENVIJFDUIZEND DRIEHONDERD VIERENVEIJFTIG EURO VIERENZEVENTIG EUROCENT (105.354,74€)**

Die prijs wordt als volgt opgesplitst :

a) wat betreft de grondaandelen :

NEGENDUIZEND ACHTHONDERD EN VIER EURO NEGENTIEN EUROCENT (9.804,19€)

b) wat betreft het aandeel van de constructies :

VIJFFENEGENTIGDUIZEND VIJFHONDERD VIJFTIG EURO VIJFENVIJFTIG EUROCENT (95.550,55€)

Die de verkoper erkent ontvangen te hebben als volgt :

Wat betreft de grondaandelen :

-op heden, : **NEGENDUIZEND ACHTHONDERD EN VIER EURO NEGENTIEN EUROCENT (9.804,19€)**

bij middel van een cheque nummer 43 4367
getrokken op **BBL**
van de rekening nummer 320 915900241.

WAARVAN KWIJTING, onder voorbehoud van inkassering dubbel gebruik uitmakend met alle andere welke met hetzelfde doel werden gegeven.

Wat betreft de constructies :

De waarde van de constructies (verhoogd met de Belasting over de Toegevoegde Waarde) is opeisbaar bij de voorlopige oplevering.

De waarde wordt goedgekeurd door de Architect van het gebouw, bij middel van een attest, dat gelijktijdig met de factuur zal overgemaakt worden aan de koper.

Achterstallige betalingen

Indien de betalingen niet uitgevoerd worden binnen de vijftien dagen na vordering tot betaling, zullen op de opgevorderde bedragen van rechtswege en zonder aanmaning, verwijlrenten aangerekend worden gelijk aan de wettelijk rentevoet (Europese Interbanken rente-EURIBOR) ; die intrest zal berekend worden naar rato van het aantal (kalender) dagen vertraging en zal van rechtswege en zonder aanmaning verhoogd worden met een forfaitaire vergoeding van tien procent met een minimum van honderd drieëntwintig euro vijffennegentig eurocent (123,95€).

Zo de betalingsvoorwaarden niet worden nagekomen, zal de verkoper zich bovendien het recht voorbehouden de werken stil te leggen mits een eenvoudige brief, aangetekend aan de koper toegestuurd, en kan hij op kosten van de koper alle nodige maatregelen van bewaring treffen, onverminderd al zijn andere rechten en vorderingen.

Herziening

Noch de prijs van het grondaandeel, noch de bouwprijs zijn vatbaar voor herziening.

Aanvang van de werken en uitvoeringstermijn

De bouwwerken zullen aanvangen binnen de honderdtwintig dagen vanaf de datum van het verlijden van de basisakte, hetzij dus te rekenen vanaf drieëntwintig mei tweeduizend en één.

De verkochte privatieve delen, en de gemeenschappelijke delen die de normale bewoonbaarheid van deze privatieve delen verzekert, zullen op deze wijze gebouwd worden dat het verkochte privaatief voorlopig zal kunnen worden opgeleverd binnen de termijn de zeshonderd vijftig (650) werkdagen na de aanvang van de bouwwerken.

Die termijn zal nochtans verlengd kunnen worden met het aantal dagen gedurende dewelke ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk onmogelijk maken.

In geval van stillegging van de werken door overheid, geburen, mede-eigenaars of om het even welke derde of onrechtstreekse betrokkene wat de reden of oorzaak of wiens verantwoordelijkheid het ook moge wezen, zal de koper geen aanspraak kunnen maken op verdragingsvergoedingen en wordt de overeengekomen bouwtermijn verlengd met het aantal



8963995

met dubbel blad

werkdagen "stillegging" verhoogd met tien dagen heropstarting van de werf. De koper erkent hierbij uitdrukkelijk te zijn overeengekomen dat hij verzaakt aan welke schadevergoeding dan ook.

Evenzo wordt elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld: ongevallen, oorlogen, stakingen of lock-out)

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

De bouwheer bouwt conform de goedgekeurde bouwvergunning.

In geval de koper wijzigingen wenst dient hij de architect te verzoeken om op zijn kosten een wijziging van de bouwaanvraag in te dienen.

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

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen - andere dan die wegens weerverlet, en niet in het bestek bepaald - die zich in de contractuele vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen een/twintigste van deze termijn en ten minste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld. Hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de verkoopsovereenkomst bijkomende werken eist, heeft dit een verlenging van de oorspronkelijke termijn van afwerking voor gevolg. Die verlenging wordt door de verkoper enkel in een afzonderlijk, door beide partijen ondertekend geschrift, vastgelegd.

Lastenkohier - geregistreeerde aannemers

De bouwwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, onder het toezicht van de architect en overeenkomstig de plannen en het bestek gehecht aan de basisakte waarvan sprake hiervoor.

Alhoewel de onder-aannemers en andere co-contractanten van de verkoper niet ter kennis hoeven gebracht te worden van de koper, wordt hier ter verduidelijking vermeld dat deze aangehechte documenten een synthese nota vormen van deze die contractueel bestaan tussen de verkoper en de algemene aannemer die door de verkoper gelast is met de belangrijkste bouwwerken, op basis van volledige bestekken opgesteld door voornoemde architect.

De plannen en de beschrijving van de werkzaamheden en materialen vullen elkaar aan. Ingeval van verschil tussen deze documenten, zullen de plannen voorrang hebben. Indien sommige afwijkingen en/of specifieke bijvoegingen vermeld worden op het samenstellend bestek gehecht aan de basisakte van het gebouw, zullen deze eveneens voorrang hebben, voor zover zij de verkochte privatieve zaken betreffen.

De verkoper zal, in samenspraak met de architect, wijzigingen mogen aanbrengen aan het bestek, teneinde een technische verbetering aan te brengen en/of het comfort van de mede-eigenaars te verbeteren. Hetzelfde geldt voor sommige wijzigingen in de materialen die gebruikt worden, voor zover zij natuurlijk van dezelfde kwaliteit zijn als deze waarvan sprake in het oorspronkelijk contractueel bestek.

Ingeval van betwisting tussen ondergetekende partijen omtrent de nauwkeurige opgave van de werken begrepen in huidig kontrakt overeengekomen prijs, zullen zij zich beroepen op het volledig bundel dokumenten waarvan sprake hiervoor, desgevallend aangevuld met de processen verbaal van de werfvergaderingen.

De verkoper verbindt zich, voor de uitvoering van de werkzaamheden die het voorwerp uitmaken van huidig kontrakt, uitsluitend beroep te doen op geregistreeerde aannemers, en dit overeenkomstig artikels 59 en 61 van de wet van vier augustus negentienhonderd negenenzeventig, en de uitvoeringsbesluiten.

Vertragingsvergoeding

Ingeval van vertraging te wijten aan de verkoper, in de uitvoering van de werken of bij de oplevering, rekening houdend met de termijnverlengingen waarvan sprake, zal deze laatste aan de koper, ten titel van forfaitaire vergoeding, een bedrag van twaalf euro negenendertig eurocent (12,39 ϵ) per werkdag betalen; dit bedrag omvat de normale huurprijs die de koper zou kunnen bekomen bij verhuring van zijn onroerend afgewerkt goed en andere geleden schade. Deze vordering dient op straf van verval te worden ingesteld alvorens bewoning wordt aangevat.

rijpe dubbel blad

8963994



[Handwritten signatures and initials]

Deze vergoeding zal, desgevallend, enkel verschuldigd zijn voor de periode die volgt op de aanmaning die door de koper aangetekend aan de verkoper verstuurd werd, en indien de vertraging een volledige maand bedraagt en alleen voor de periode die een aanvang neemt vijftien dagen na de datum van ingebrekestelling waarvan sprake hiervoor.

De datum om verzoek tot de voorlopige oplevering over te gaan, stuit definitief het verschuldigd zijn van intrest en vergoeding.

Artikel 5.- Opleveringen

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 verslecht.

De datum van de voorlopige oplevering van de privaatdelen wordt aanzien als de vertrekdatum van de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierna.

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.

1) Voorlopige oplevering van de privaatdelen

De voorlopige oplevering van de privaatdelen die het voorwerp uitmaken van onderhavige akte, gebeurt op tegenspraak tussen de verkoper en de koper. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen die als bewijs van de voorlopige oplevering van het goed.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan, door de koper met een bij de post aangetekende brief te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volge op de verzending van die aanvraag, toe over te gaan.

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

De eventuele weigering van de koper om over te gaan tot voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven, met redenen omkleed, aan de verkoper te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

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 te worden

gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een oplevering of aanvaarding vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering of aanvaarding moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering of aanvaarding binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden zo hij binnen de vijftien dagen na de aanmaning, niet verschenen is voor de oplevering, op de datum vermeld op het exploit.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht vanaf de overhandiging van de sleutels, de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

2) Voorlopige oplevering van de gemene delen

De voorlopige oplevering van de gemene delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper en de vertegenwoordigers van alle mede-eigenaars of de beheerraad, aangesteld door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars alsook de eventuele voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen welke de mede-eigenaars op hun kosten mag bijstaan. Door de ondertekening van huidige akte, geven de mede-eigenaars nochtans volmacht ten voordele van de architect van huidig project, om hen op de voorlopige oplevering te vertegenwoordigen.

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

De verkoper verzoekt schriftelijk om voorlopige oplevering van de gemene delen, en nodigt de leden van de Beheerraad met een bij post verzonden aangetekende brief uit er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag, toe over te gaan.

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

*leide en leide
Sukke lhad*

8963993



[Handwritten signature]

Een eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekende brief met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekende brief met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemene delen over te gaan of het te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemene delen, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij aangetekende brief heeft gesteld, zal de Rechtbank omtrent de voorlopige oplevering beslissen voor wat betreft de afwezige mede-eigenaar.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemene delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

De werken van aanleg van het terrein rondom het gebouw, eventueel voorzien in de beschrijving der werken en materialen, mogen uitgevoerd worden na de oplevering, zo ondermeer de toegang tot het gebouw en de autostaan of autobergplaatsen, de uitvoering of herstellingen van de voetpaden, bescherming en schilderen van gevels, eventuele nivellering en aanleg van tuin, en in functie van het daaropvolgend plantseizoen, de eventuele omheining van het perceel grond.

B) Definitieve opleveringen

1) Definitieve oplevering van de gemene delen

De eindoplevering van de gemene delen, met inbegrip van de toegangen zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort minstens één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper en de bestuurraad die aangewezen werd door de

eerste algemene vergadering van mede-eigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten uit aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemene delen. De mede-eigenaars geven hierbij onherroepelijk opdracht aan de architect of syndicus van het gebouw om hen bindend te vertegenwoordigen zo bij de voorlopige als bij de eindoplevering voor wat de gemene delen betreft.

De verkoper vraagt de eindoplevering der gemene delen schriftelijk aan door de leden van de beheerraad met een bij de post aangetekende brief te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag, toe over te gaan.

De eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom op tot de oplevering over te gaan dient, met een ter post aangetekende brief met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend voor de afloop van de hierboven bepaalde termijn van vijftien dagen.

De eventuele weigering van de mandatarissen van de mede-eigendom om de eindoplevering van de gemene delen te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekende brief met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Indien de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een oplevering of aanvaarding vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in het minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering of aanvaarding moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering van de gemene delen, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij aangetekende brief heeft gesteld, zal de Rechtbank omtrent gezegde oplevering beslissen, voor wat betreft de afwezige mede-eigenaar.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemene delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

2) Definitieve oplevering van de privatieve delen

De eindoplevering van de privatieve delen, waarvoor deze

verkoopakte geldt, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeen- delen, zoals hiervoor bepaald, reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper en de koper worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van het goed.

De verkoper verzoekt schriftelijk om definitieve oplevering der privatieve delen, en nodigt de koper met een bij post verzonden aangetekende brief uit er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag, toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering dient bij een ter post aangetekende brief met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de definitieve oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekende brief met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van de privative delen over te gaan of het te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering of aanvaarding binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de definitieve oplevering te aanvaarden zo hij binnen de vijftien dagen op de aanmaning, op de datum vermeldt op het exploot niet is verschenen is voor de oplevering.

Tienjarige Waarborg

Artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de verkoper overeenkomstig de modaliteiten die voorzien zijn door artikel 6 van de wet van negen juni negentienhonderd eenenzeventig.

De koper zal in de rechten en plichten treden die de verkoper uitoefent ten opzichte van de architecten en aannemers.

Algemene voorwaarden van de verkoop

Erfdienstbaarheden

Het beschreven goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of benadelen, vrij aan de koper van de ene te genieten en zich tegen de anderen te verzetten, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem, maar zonder nochtans dat huidige clause aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou hebben ingevolge regelmatig overgeschreven en niet verjaarde titels.

Met uitzondering van hetgeen voorzien wordt in huidige akte, verklaart de verkoper dat het hierbij verkochte goed niet belast is met enige erfdienstbaarheid, uitgezonderd deze welke eventueel voortspruiten uit voormelde basisakte; de voorwaarden van die basisakte zijn verplichtend voor alle kopers en hun rechthebbenden.

Bovendien verklaart de verkoper dat hij persoonlijk geen erfdienstbaarheden heeft toegestaan en dat hij geen enkele verantwoordelijkheid neemt aangaande erfdienstbaarheden die zouden zijn toegestaan door vorige eigenaars. Deze verklaring is geen stijlverklaring maar een formele voorwaarde van de verkoop.

Oppervlakte

De oppervlakte vermeld in de beschrijving van de grond wordt niet gewaarborgd; het verschil in min of meer, zelfs indien zij een/twintigste overtreft zal ten voor- of ten nadele vallen van de koper, en zal geen recht geven op terugvordering.

Eigendom - genot

De eigenaar zal vanaf heden eigenaar zijn van de aandelen in de grond en in de reeds opgerichte gebouwen.

Hij wordt eigenaar van de resterende gedeelten van het op te trekken gebouw naarmate de materialen in de grond worden verwerkt of in het in aanbouw zijnde gebouw worden ingebouwd. De overdracht der risico's, bedoeld bij de artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering der werken.

De koper bekommt het genot van het verkochte goed vanaf heden, maar zal de goederen ter beschikking stellen van de verkoper, teneinde deze toe te laten het gebouw op te richten

De koper bekommt het genot van het verkochte goed, met doel ze te gebruiken, vanaf het ogenblik dat de werken voltooid zijn, na de voorlopige oplevering van deze werken en

betaling van de volledige prijs.

Belastingen en lasten

Alle belastingen, taksen en andere lasten, om het even dewelke, die het goed thans of in de toekomst zullen belasten, zelfs deze welke jaarlijks worden geïnd, zullen door de koper worden gedragen vanaf heden.

De koper zal vanaf zijn in genottreding en voor de nog te lopen duur, ter ontlasting van de verkoper, alle abonnements van water, gas en electriciteit voortzetten. Hij zal er de vergoedingen van betalen vanaf de eerstvolgende vervaldagen en zal bovendien vanaf zijn in genottreding de gemeenschappelijke lasten dragen.

De kosten van verwarming, indien deze nodig zijn voor de goede gang van het gebouw, zullen vanaf vandaag door de koper worden gedragen.

Voorbehoud van eigendom

De meters, leidingen, buisleidingen, toestellen en andere, om het even welke, installaties die in het verkochte goed worden geplaatst door een openbare of prive instelling, welke deze toestellen en installaties slechts verhuren, maken geen deel uit van de verkoop en worden voorbehouden aan diegene die er eigenaar van is.

Verzekeringen

De kopers zullen ter ontlasting van de verkopers, vanaf de voorlopige oplevering alle bestaande verzekeringscontracten met betrekking tot het verkochte goed voortzetten en de premies, als gemeenschappelijke last, betalen vanaf het ogenblik waarop zij opeisbaar worden.

Stedenbouw

1) De verkoper verklaart dat het goed, bij zijn weten, het voorwerp niet heeft uitgemaakt noch van een Koninklijk Besluit tot onteigening noch van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge de wetgeving op monumenten en dorps- en stadsgezichten.

2) In toepassing van artikels 85 en 174 van de Ordonnantie van negentwintig augustus negentienhonderd eennegentig, heeft ondergetekende notaris de Mol de Gemeente Schaarbeek gevraagd, hem de stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed te laten geworden.

De koper erkent goede kennis te hebben van deze stedenbouwkundige inlichtingen en er kopie van te hebben ontvangen. Hij ontslaat ondergetekende notaris gezegde antwoordbrief aan huidige akte te hechten.

De verkoper verklaart dat het onbebouwde gedeelte van het

hierbij verkochte goed het voorwerp niet heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning noch van enig stedenbouwkundig attest dat toelaat te veronderstellen dat zulke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat hij geen enkele verbintennis aangaat omtrent de mogelijkheid op het goed te enige van de werken en handelingen uit te voeren voorzien in artikel 84 paragraaf 1 van gezegde Ordonnantie.

De werkende notaris brengt ter kennis van de koper dat op het hierbij verkochte goed geen enkele van de werken en handelingen voorzien in artikel 84 paragraaf 1 van gezegde Ordonnantie mag uitgevoerd worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet bekomen werd.

Voltooiingswaarborg

De verkoper van de constructies verklaart niet te voldoen, wat de aard en de belangrijkheid van de werkzaamheden waartoe hij gelast is, aan de voorwaarden van het wetsbesluit van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, houdende erkenning van de aannemers.

Bijgevolg legt hij aan ondergetekende notaris, het bewijs voor waaruit blijkt dat een in België gevestigde bank, zich als hoofdelijke borg van de aannemer ten opzichte van de opdrachtgever ertoe verbindt de sommen te betalen nodig voor de voltooiing van het gebouw. De verbintenis van de voltooiingswaarborg eindigt bij de voorlopige oplevering van het gebouw.

De koper erkent hierbij een afschrift van dit bewijs ontvangen te hebben.

Wet Breyné

Elke beding die indruist tegen artikels 3 tot 6 en 8 tot 11 van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig, gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsook tegen de Koninklijke Besluiten tot uitvoering van artikel 8, lid 2 van dezelfde wet, die in enig dokument als aanvulling bij de onderhavige akte mochten voorkomen, worden geacht niet te zijn geschreven.

"De koper heeft het recht de nietigheid van huidige overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet nakoming van de bepalingen van de artikelen 7 en 12 of de in toepassing van deze artikelen genomen beschikkingen ; de tekst van gezegde artikelen wordt hierna integraal vermeld :

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften

voor zodanige overeenkomsten moeten :

a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden
 b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning ; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennis geving van de beslissing nopens de bouwaanvraag ;

b bis) vermelden of de koper of opdrachtgever, de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden ; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst

c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieven en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst ;

d) als bijdrage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden.

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit zijn van de partijen ;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement in desbetreffend geval, de totale prijs van verbouwing de uitbreiding, alsmede de wijze van betaling opgeven ; vermelden dat de prijs kan worden herzien ; deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid

e bis) het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen ;

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden ; deze vergoedingen moeten minsten met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft overeenstemmen

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt ;

h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in ander en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden

Artikel 12 van de wet van 9 juli 1971 gewijzigd door de wet van 3 mei 1993

Wanneer de verkoper of de aannemer wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de Wet van 20 maart 1991, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponereerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de Wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in voorafgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij bij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5° van de hypotheekwet.

Openbare en gewestelijke tegemoetkomingen

De koper erkent kennis te hebben van de openbare en gewestelijke tegemoetkomingen in zake bouw- of huisvestingswerken en erkent een kopie ontvangen te hebben van de basisvoorwaarden

Verklaring van de partijen aangaande hun informatie

Na door ondergetekende notaris te zijn ingelicht omtrent de beschikkingen van de wet van negen juli negentienhonderdeenzeventig, gewijzigd door de wet van drie negentienhonderd drieënnegentig, en uitvoeringsbesluiten,

- verklaart de koper sedert ten minste vijftien dagen kennis te hebben genomen van de in artikel 7 van de wet van negen juli negentienhonderdeenzeventig vermelde gegevens en stukken en in het bezit te zijn van gezegde documenten (basisakte met reglement van mede-eigendom, wijziging basisakte en in bijlagen, de stedenbouwkundige vergunning, lastenboek der werken en materialen, plannen getekend door een tot de uitoefening van het beroep in België toegelaten architect, het ontwerp van onderhavige akte
- verklaart de verkoper dat de door de koper gedane betaling, de waarde niet overschrijden van de tot nu toe opgerichte privatieven
- erkent de koper dat de verkoper de door de wet voorziene waarborg heeft gesteld

Ondergetekende notaris verklaart, na nazicht, dat alle voorschriften van artikels 7 en 12 waarvan sprake hiervoor werden nagekomen.

Verbod tot vervreemden en tot hypotheekeren

De koper ontzegt zich het recht de hierbij aangekocht goederen te vervreemden, zolang de volledige verkoopprijs intresten niet zijn betaald. Hij mag het goed slechts hypotheekeren mits schriftelijk akkoord van de verkoper, zulks akkoord enkel zal geven mits overdracht, ten zij voordele, van de geleende gelden.

~~De verkoper sub 2, vertegenwoordigd zoals gezegd, geeft hierbij toelating aan de koper, om het hierbij verkocht~~

~~goed te hypothekeren ten voordele van de teneinde de terugbetaling te waarborgen van een hypothecaire lening voor een bedrag van hem toegestaan ingevolge akte te verlijden door notaris op heden doch enkel voor zover deze lening wordt aangegaan als financiering van het hierbij gekochte goed.~~

~~Van zijn kant verplicht de koper zich, om aan de leningsmaatschappij de onherroepelijke opdracht te geven het ontleende bedrag te storten op rekening van de verkoper sub.2, en dit naarmate van het vrijmaken van het ontleende bedrag.~~

Volmacht

De koper verklaart hierbij aan te stellen als bijzondere onherroepelijke mandatarissen :

-De Heer VAN CANNEYT Bernard, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem, Lorkendreef, 14.

-De Heer Depessemier Paul, wonende te 9572 Lierde, Hoogstraat, 17

-Mejuffer Geerts Muriel, wonende te 1000 Brussel, Pacificatiestraat, 52

met recht afzonderlijk of gezamenlijk op te treden, en derden in hun plaats te stellen, teneinde zowel in eigen naam, als in naam van zijn rechthebbenden of rechtverkrijgenden ten alle titel,

1) het hierbij aangekochte goed te hypothekeren ten voordele van de verkoper, tot zekerheid van de aankoopprijs of het saldo ervan, drie jaar intrest waarvan de wet rang voorbehoudt en twintig percent van de totale aankoopprijs voor niet bevoorrechte bijhorigheden, en onverdeeldheid en hoofdelijkheid te bedingen.

De hypotheekstelling zal gebeuren op eerste verzoek van de verkoper op eenvoudige betekening van de verschuldigde bedragen, zonder dat ze andere bewijzen dient aan te brengen.

Bovendien zal de verkoper, zo de koper in gebreke blijft van één betaling op de vastgestelde betaaldatum, na aanmaning gedurende dertig dagen zonder gevolg gebleven, het recht hebben de gerechtelijke uitvoering te vragen van de verkoop.

De verkoper zal in dat geval eveneens het recht hebben zijn verhaal uit te oefenen op alle andere goederen van de koper, zowel roerende als onroerende.

2) Gedurende de periode gaande van de ondertekening van huidige overeenkomst tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het goed, zal de koper aan de verkoper onherroepelijk mandaat verlenen, teneinde in zijn

naam en voor zijn rekening, alle noodzakelijke wijzigingen of verbeterende akten aangaande de basisakte en algemeen reglement van mede-eigendom, te tekenen, dit overeenkomstig de basisakte, en voor zover deze wijzigingen geen betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen.

Ingevolge huidig mandaat, zullen de mandatarissen al en zonder verrechtvaardiging van enige andere macht, nodige akten laten opstellen en ondertekenen, teneinde de basisakte te wijzigingen of te vervolledigen; dit voor zover deze wijzigingen geen betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen.

Zij zullen eveneens alle formaliteiten kunnen vervullen teneinde het goed aan te sluiten op de riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en teledistributie, inbegrepen het afsluiten en ondertekenen van overeenkomst of authentieke akte, waarbij sommige loketten ter beschikking van de diverse maatschappijen moeten worden gesteld, evenals het afsluiten van elke overeenkomst die het gebruik van deze nutsvoorzieningen van het gebouw moet regelen.

Teneinde dezer, zullen de mandatarissen alle akten, stukken, lastenkohieren en processen-verbalen kunnen tekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en in het algemeen al doen wat nodig of nuttig zal zijn, zelfs indien het hier niet specifiek wordt voorzien.

Onkosten

Alle rechten (registratiekosten op de grondprijs en BTW op de constructieprijs) onkosten en erelonen die uit onderhavige akte en zijn gevolgen zullen voortvloeien zijn ten laste van de koper. De koper zal tevens zijn aandeel in de kosten van de basisakte van het gebouw betalen.

Geschillen

Elk geschil dat zou kunnen rijzen naar aanleiding van de geldigheid, de uitvoering of de interpretatie van de akte, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van Brussel.

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van onderhavige akte, verklaaren de partijen woonst te kiezen in hun hiervoor aangeduide woonplaats en maatschappelijke zetels.

Verklaringen pro fisco

Registratierecht

1) Partijen verklaren lezing gehoord te hebben van de beschikkingen van de eerste alinea van artikel 203 van

Wetboek op de registratierechten, die als volgt luidt :
 "Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd"

- 2) Teneinde te genieten van de vrijstelling van het evenredig recht op de waarde van de constructie, zoals voorzien door artikel 159 , 8° van het Wetboek der registratierechten, verklaart de verkoper
- dat het aandeel van de grond waarop het appartemensgebouw opgericht werd, en betrekking hebbend op het verkochte appartement, geschat wordt op **NEGENDUIZEND ACHTHONDERD EN VIER EURO NEGENTIEN EUROCENT (9.804,19€)**
 - dat de constructiewaarde geschat wordt op **VIJFENNEGENTIGDUIZEND VIJFHONDERD VIJFTIG EURO VIJFENVIJFTIG EUROCENT (95.550,55€)**
 - dat, op heden, de eerste inkohiering van de onroerende voorheffing der vervreemde gebouwen nog niet heeft plaatsgehad.

Belasting over de Toegevoegde Waarde

Partijen erkennen lezing gekregen te hebben door de werkende notaris, van artikels 62 paragraaf 2 en 73 van het Wetboek op de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De verkoper sub 2 verklaart ingeschreven te zijn bij de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer 475.268.623 en gehouden te zijn de periodieke aangiften voor de heffing van de belasting over de toegevoegde waarde, neer te leggen op het achtste controlekantoor van Brussel. De verkoper sub 1 verklaart niet BTWplichtig te zijn.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op de vraag hem gesteld door ondergetekende notaris, omtrent het bestaan van een postinterventiedossier, conform het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, heeft de verkoper negatief geantwoord en bevestigt dat de werken werden aangevat voor één mei tweeduizend en een, zodat de bepalingen van dit Koninklijk Besluit op de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen niet van toepassing zijn. Indien later zou blijken dat de verkoper gehouden is een dergelijk dossier optemaken, zal hij dit overhandigen aan de koper.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen, voor om het even welke reden, bij de overschrijving van onderhavige akte.

Geregistreerd... blad(en)... remvooi(er)
op het 3de registratiekantoor Brussel
op... blad... vak...
Ontvangen...
De Eerst aanwezende Inspecteur.

Goedgekeurd de
beoordeling van
rechten metzige
lijnen.

Burgerlijke stand

Ondergetekende notaris verklaart op zicht van off...
door de wet vereiste stukken, de juistheid van
voornamen, plaats en datum van geboorte van de koper,
zij in onderhavige akte worden vermeld.

Slotbepaling

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris
gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris
opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke
Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris
manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid
duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop
aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen
dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris
aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.
De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over
de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit
rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet
alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.
De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volkomen
hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordient
en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte
evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen
behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en
lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op
onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE

Gedaan te Brussel, plaats en datum als in hoofde.
De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige
akte ontvangen te hebben, minstens vijf werkdagen vooraf
verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voorwat betreft
de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de
Organieke Wet van het Notariaat, en werd in haar geheel
toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van al hetgeen voorafgaat, hebben de partijen
samen met Ons, Notaris, getekend.

19/09/02
[Handwritten signatures and stamps]